

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara maju memiliki ekonomi yang berkembang pesat, sementara negara berkembang sedang mengalami pemulihan ekonomi. Di beberapa negara berkembang, khususnya Indonesia, pembangunan harus ditangani dengan serius karena memiliki cakupan yang luas. Dalam negara berkembang kemiskinan menjadi salah satu fokus utama dalam pembangunan. Tujuan utama dari pembangunan adalah untuk menciptakan kehidupan yang lebih baik dan sejahtera bagi masyarakat suatu negara melalui peningkatan kualitas hidup. Peningkatan kualitas hidup sangat bergantung pada pelaksanaan pembangunan, yang menuntut pengembangan sumber daya manusia agar mampu menciptakan ide-ide inovatif yang manfaatnya bisa langsung dirasakan oleh masyarakat.

Dalam situasi ketika pembangunan dipandang sebagai kebutuhan yang krusial, hal tersebut mengimplikasikan bahwa setiap aspek kehidupan masyarakat harus mengalami perubahan menyeluruh. Pembangunan di suatu negara tidak semata-mata menitikberatkan pada pembangunan infrastruktur, tetapi juga memprioritaskan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Menurut Fahrudin (2014) menyatakan bahwa kesejahteraan sosial adalah ketika individu memiliki kemampuan untuk memenuhi semua kebutuhannya dan memiliki relasi positif dengan lingkungannya. Pendapatan yang cukup, pendidikan, dan kesehatan adalah beberapa komponen pembangun kesejahteraan sosial yang dapat diukur. Kesejahteraan dapat diartikan sebagai kondisi di mana individu merasa terlindungi,

sejahtera, dan terbebas dari berbagai ancaman maupun persoalan. Ketika seseorang menghadapi kendala seperti dalam pekerjaan, pendidikan, kesehatan, atau pemenuhan kebutuhan pangan, maka rasa aman terhadap kesejahteraan hidupnya pun akan terganggu. Ancaman dan masalah tersebut muncul saat kondisi perekonomian terganggu. Hal ini menunjukkan bahwa kondisi ekonomi masyarakat berkorelasi dengan kesejahteraan sosial.

Gambar 1. 1 Tujuan Pembangunan Berkelanjutan



Sumber: <https://dinaspmkd.kalselprov.go.id/2023/11/apa-sih-sdgs-itu/>

SDGs merupakan kelanjutan dari program pembangunan global sebelumnya, yaitu *Millennium Development Goals* (MDGs), yang disepakati oleh negara-negara anggota PBB pada tahun 2000 dan berakhir pada akhir 2015. Kedua inisiatif ini memiliki perbedaan yang signifikan, baik dari sisi isi maupun proses perumusannya. MDGs, yang telah berlaku selama lebih dari 15 tahun, hanya mencakup 8 tujuan, 21 target, dan 60 indikator, dengan fokus utama pada pengurangan separuh dari berbagai permasalahan pembangunan yang diangkat dalam setiap tujuan dan sasarnya. Sementara itu, Tujuan Pembangunan

Berkelanjutan yang diresmikan oleh PBB pada tahun 2015, menjadikan penghapusan kemiskinan sebagai prioritas utama dari keseluruhan agenda pembangunan global tersebut. SDGs menegaskan bahwa penghapusan kemiskinan dalam segala bentuk, termasuk kemiskinan ekstrem, merupakan fondasi utama bagi tercapainya pembangunan berkelanjutan. SDG 1 secara khusus berfokus pada pengurangan jumlah penduduk yang hidup dalam kondisi kemiskinan ekstrem, peningkatan akses terhadap sumber daya ekonomi, serta penguatan kebijakan dan sistem perlindungan sosial. Pencapaian tujuan ini sangat bergantung pada kemajuan di bidang lain, seperti kesehatan, pendidikan, dan kesetaraan gender yang semuanya saling berkaitan dalam membangun masyarakat yang lebih adil dan inklusif.

Dalam mencapai tujuan pengentasan kemiskinan dalam kerangka SDGs membutuhkan pendekatan holistik yang melibatkan berbagai *stakeholders*. Dalam menghadapi tantangan ini diperlukan kebijakan yang terintegrasi secara menyeluruh yang tidak hanya menitikberatkan pada peningkatan pendapatan, tetapi juga mencermati akar penyebab kemiskinan, seperti keterbatasan akses terhadap pendidikan bermutu dan layanan kesehatan. Melalui pendekatan kolaboratif dan menyatu, SDGs menyediakan kerangka strategis yang kokoh untuk memberantas kemiskinan di tingkat global dengan tujuan agar setiap individu dapat terlibat dan memperoleh manfaat dari pembangunan. Salah satu tolok ukur keberhasilan pembangunan adalah sejauh mana negara mampu memenuhi kebutuhan dasar rakyatnya, termasuk penyediaan tempat tinggal yang layak.

Kemiskinan merupakan permasalahan global yang sangat mendesak yang berdampak pada jutaan orang di berbagai belahan dunia. Kemiskinan bukan hanya

sekadar kekurangan pendapatan, tetapi juga mencakup terbatasnya sarana dan prasarana terhadap kebutuhan utama dalam hal pendidikan, kesehatan, sanitasi. Kondisi ini menghambat kemampuan individu untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka dan meraih potensi penuh mereka dalam kehidupan. Di berbagai negara, terutama negara berkembang, kemiskinan juga sering kali terkait erat dengan ketidaksetaraan gender, konflik, dan ketidakstabilan politik, yang semakin memperburuk situasi dan menciptakan siklus kemiskinan yang sulit dipatahkan.

Kemiskinan (*Poverty*) adalah situasi dimana seseorang tidak dapat mencukupi kebutuhan dasar hidupnya mencakup kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Kemiskinan merupakan titik awal sekaligus akhir dari kondisi kemelaratan sosial yang menggabungkan faktor-faktor seperti kelemahan fisik, kerentanan, dan ketidakberdayaan akibat isolasi. Menurut Fahmi Ginanjar, seseorang dapat dikatakan miskin jika tidak bisa mencapai standar minimum kebutuhan pokok atau kebutuhan dasar. Kondisi ini sering disebut sebagai kemiskinan konsumsi atau kemiskinan materi. Orang yang memiliki penghasilan di bawah ambang batas tertentu, yang dikenal sebagai garis kemiskinan, diklasifikasikan sebagai miskin (BPS, 2022). Selain itu, kemiskinan menciptakan kondisi yang membuat individu sulit keluar dari lingkaran kemelaratan tersebut. Untuk mengatasi kemiskinan, pemahaman yang mendalam diperlukan dengan cara mendefinisikan, mengukur, serta mengidentifikasi penyebab utama dari kemiskinan itu sendiri.

Seseorang dapat dikatakan miskin jika mereka tidak melakukan hal-hal yang diperlukan untuk keluar dari kemiskinan. Sebagai salah satu permasalahan global, kemiskinan juga masih menjadi tantangan besar bagi Indonesia sebagai negara

berkembang. Berbagai masalah sosial, termasuk kemiskinan menjadi fokus utama perhatian pemerintah. Salah satu penyebab utama kemiskinan adalah pendapatan yang tidak stabil, sehingga banyak keluarga kesulitan untuk memuaskan kebutuhan dasar sehari-hari.

Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS), total masyarakat miskin di Indonesia tercatat sebanyak 25,90 juta pada Maret 2023, mengalami penurunan sebanyak 0,46 juta dibandingkan September 2022 dan turun 0,26 juta dari Maret 2022. Selanjutnya, pada Maret 2024, jumlah masyarakat miskin berkurang lagi menjadi 25,22 juta orang, atau menurun sebanyak 0,68 juta dari Maret 2023. Persentase masyarakat miskin juga turun menjadi 9,03 persen pada Maret 2024. Tingkat kemiskinan di Indonesia turun di banyak tempat, baik perkotaan maupun perdesaan. Pada Maret 2024, rasio gini atau ketimpangan pengeluaran penduduk Indonesia, juga turun menjadi 0,379, lebih rendah dari 0,388 sebelum pandemi.

Permasalahan kemiskinan sering kali disertai dengan berbagai persoalan sosial lainnya, seperti anak-anak terlantar, tunawisma, pengemis, pekerja seks komersial, pengangguran, keluarga yang tinggal di rumah tidak layak huni, serta rendahnya tingkat kesehatan dan pendidikan, termasuk di kalangan anak-anak di bawah umur. Masih banyak masyarakat yang memiliki pendapatan tidak tetap, lapangan pekerjaan yang terbatas, kurangnya sumber daya manusia yang berpendidikan sehingga menyebabkan kurang keterampilan dalam bekerja menjadi beberapa faktor yang memicu munculnya kemiskinan di Indonesia. Indonesia sebagai negara berkembang, akan terus melakukan upaya untuk menangani

masalah sosial ini. Meningkatkan kesejahteraan rakyat dan mengurangi angka kemiskinan adalah tujuan akhir suatu negara.

Dalam Survei Sosial Ekonomi (Susenas) tahun 2023, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat bahwa gap kepemilikan rumah atau kebutuhan rumah masih 12,7 juta pada tahun 2023. *Backlog* perumahan merujuk pada perbedaan antara jumlah rumah yang tersedia dengan jumlah rumah yang diinginkan oleh masyarakat. Kondisi ini mencakup rumah-rumah yang tidak layak huni dan mencerminkan situasi krisis dalam pemenuhan kebutuhan akan kepemilikan tempat tinggal. Salah satu bentuk nyata dari kemiskinan struktural adalah sulitnya akses terhadap hunian yang layak.

Tabel 1.1 Situasi tidak seimbang antara ketersediaan rumah yang telah dibangun dan jumlah rumah yang diperlukan oleh penduduk di Indonesia

Backlog	2022	2023
Jumlah orang	11 juta	12,7 juta

Sumber: <https://www.detik.com/>

Merujuk pada tabel 1.1, jumlah penduduk yang masuk dalam kategori *backlog* perumahan mengalami peningkatan sebanyak 1,7 juta jiwa dari tahun 2022 hingga 2023. Peningkatan ini diakibatkan dari bertambahnya jumlah pasangan yang menikah namun belum mempunyai hunian sendiri, serta individu yang tinggal di rumah yang tidak mencapai kriteria kelayakan huni. Jumlah tersebut diperkirakan akan terus mengalami kenaikan seiring dengan peningkatan pertumbuhan penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya. Herry Trisaputra Zuna, Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR menyatakan bahwa saat ini terdapat sekitar 36 juta rumah tidak layak huni di Indonesia (Detik.com, 2024). Salah satu bentuk kemiskinan multidimensi yang sangat nyata adalah keterbatasan

akses terhadap hunian yang layak. Masalah ini bukan hanya menyangkut tempat tinggal, melainkan berimplikasi terhadap kesehatan, produktivitas, dan pendidikan keluarga.

Berbeda dengan masyarakat yang memiliki dana untuk membiayai pembangunan demi menciptakan kenyamanan lingkungan tempat tinggal, lokasi rumah yang strategis juga memberikan kenyamanan bagi penghuninya karena mampu memenuhi berbagai kebutuhan dan kepentingan yang mungkin diperlukan. Keadaan tersebut menimbulkan maraknya penduduk yang harus tinggal di suatu lokasi karena keadaan yang memaksa dan hidup di dalam rumah yang tidak layak huni. Ketimpangan ini muncul akibat adanya perbedaan pendapatan yang diterima oleh setiap individu. Selain itu, faktor lain yang memicu munculnya rumah tidak layak huni adalah mobilitas penduduk. Tingginya keinginan masyarakat untuk mencari pekerjaan di kota besar menjadi penyebab terjadinya perpindahan penduduk. Hal ini disebabkan oleh pandangan bahwa bekerja di kota besar menawarkan prospek yang lebih besar untuk meningkatkan kesejahteraan hidup.

Tabel 1.2 Data Kepemilikan Rumah Pribadi di 34 Provinsi Tahun 2024

38 Provinsi	Persentase Rumah Tangga Berdasarkan Provinsi dan Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Dimiliki Sendiri (dalam Persen)
	2024
Aceh	85,14
Sumatera Utara	72,93
Sumatera Barat	72,63
Riau	78,46
Jambi	89,27
Sumatera Selatan	85,90
Bengkulu	89,76
Lampung	93,05

38 Provinsi	Persentase Rumah Tangga Berdasarkan Provinsi dan Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Dimiliki Sendiri (dalam Persen)
	2024
Kep. Bangka Belitung	89,65
Kep Riau	75,16
DKI Jakarta	54,44
Jawa Barat	83,44
Jawa Tengah	90,90
DI Yogyakarta	83,48
Jawa Timur	90,93
Banten	86,49
Bali	83,52
NTB	91,93
NTT	91,39
Kalimantan Barat	91,94
Kalimantan Tengah	83,02
Kalimantan Selatan	84,53
Kalimantan Timur	76,99
Kalimantan Utara	78,31
Sulawesi Utara	79,51
Sulawesi Tengah	88,63
Sulawesi Selatan	88,25
Sulawesi Tenggara	91,37
Gorontalo	86,05
Sulawesi Barat	94,20
Maluku	84,76
Maluku Utara	90,96
Papua Barat	82,57
Papua Barat Daya	84,17
Papua	76,73
Papua Selatan	76,54
Papua Tengah	88,29
Papua Pegunungan	97,34
Indonesia	84,95

Sumber: <https://www.bps.go.id/>

Merujuk tabel 1.2 yang diperoleh dari BPS, dinyatakan dalam tahun 2024 kepemilikan rumah sendiri di Indonesia mencapai 84,95%. DKI Jakarta sendiri menunjukkan bahwa persentase kepemilikan rumah sendiri hanya sebesar 54,44%.

Berdasarkan tabel tersebut, dapat disimpulkan Provinsi DKI Jakarta berada pada peringkat paling bawah di antara 38 provinsi di Indonesia yang mencerminkan bahwa pemenuhan hak atas hunian layak masih menjadi persoalan krusial yang harus diatasi oleh pemerintah pusat maupun daerah, terutama Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta.

Menurut Maslow dalam Suparno (2006:2), ketika kebutuhan fisik dasar manusia seperti pakaian, makanan, dan layanan kesehatan telah tercukupi, maka keinginan akan tempat tinggal merupakan salah satu dorongan untuk mencapai kehidupan standar yang baik. Memiliki hunian yang layak ialah hak dasar bagi setiap orang di Indonesia. Setiap orang Indonesia berhak atas rumah, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 28 H Hasil Dalam Amandemen Keempat Undang-Undang Dasar 1945 ditegaskan bahwa "Rumah merupakan hak fundamental setiap warga negara Indonesia, sehingga setiap individu berhak untuk tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat." Dengan demikian, rumah menjadi kepentingan pokok bagi manusia untuk meningkatkan kualitas hidup, martabat, kehormatan, dan kesejahteraan.

Hunian atau rumah merupakan salah satu elemen kesejahteraan yang wajib dipenuhi mengingat rumah merupakan kebutuhan utama selain pakaian dan makanan. Rumah pada dasarnya adalah tempat di mana seseorang dan keluarganya dapat tinggal dan berteduh. Rumah memainkan peran penting dalam kehidupan manusia, yaitu menopang kehidupan. Selain berfungsi sebagai tempat perlindungan dan bertahan hidup, rumah juga menjadi tempat bagi manusia untuk mengembangkan kualitas hidupnya.

Salah satu cara untuk melihat nilai strategis suatu rumah adalah dengan meletakkannya menjadi pusat aktivitas untuk menjalankan peran utamanya, terutama dalam hal mendidik anak-anak dan membina keluarga. Oleh karena itu, Setiap individu berusaha keras untuk mempunyai hunian yang layak meskipun banyak dari mereka belum mampu mewujudkan keinginan tersebut. Situasi ini semakin memburuk akibat kenaikan harga rumah di Indonesia. Rumah yang dibangun semata-mata untuk tempat tinggal biasanya memiliki harga lebih tinggi dibandingkan dengan rumah di kota besar yang terletak di lokasi strategis dan lingkungan yang nyaman. Kenaikan harga rumah juga dipengaruhi oleh faktor investasi, di mana rumah dijadikan sebagai komoditas, sehingga harganya terus meningkat. Kondisi ini menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan semakin terpinggirkan dan tidak dapat menikmati akses terhadap pembangunan kota, padahal seharusnya hal tersebut menjadi hak semua warga.

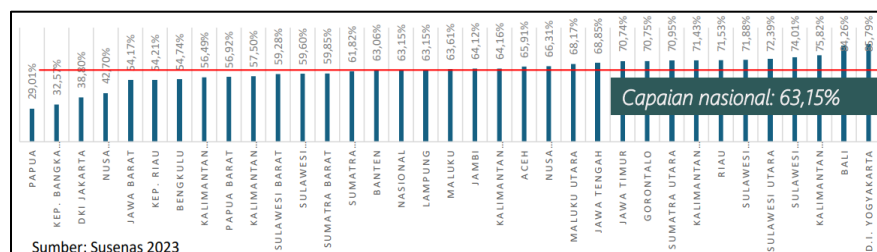
Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memiliki pengertian yang mengarah kepada kelompok masyarakat dengan kendala daya beli sehingga mendapatkan bantuan dari pemerintah dalam memiliki hunian. Hal ini dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Masyarakat yang memiliki kemampuan beli terbatas bisa diakibatkan oleh berbagai faktor, antara lain: berpenghasilan rendah, tingginya biaya hidup, dan tidak terjangkau harga rumah bagi kemampuan finansial mereka.

Menurut Pasal 3 Ayat (1) dari Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pembangunan perumahan dan permukiman ditujukan untuk mendukung pengelolaan serta

pengembangan wilayah, sekaligus menjamin pemerataan persebaran penduduk. Hal ini dilakukan melalui pengembangan lingkungan hunian yang sesuai dengan tata ruang, dengan tujuan utama memenuhi kepentingan MBR. Pemerintah berupaya mewujudkan hal tersebut dengan menyediakan rumah bersubsidi sebagai bantuan bagi MBR agar dapat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Hal ini tertuang dalam PP Nomor 64 Tahun 2016 yang berpedoman pada UU Nomor 1 Tahun 2011 mengenai pembangunan perumahan untuk MBR. Hunian diukur sebagai layak huni jika dapat memenuhi seluruh kriteria seperti:

1. Kelayakan akses air minum dan sanitasi.
2. Ketahanan struktur bangunan.
3. Luas lantai per kapita.

Gambar 1.2 Persebaran Rumah Layak Huni Berdasarkan Provinsi



Sumber: Susenas 2023

Berdasarkan provinsi, Yogyakarta memiliki persentase keluarga yang memiliki tempat tinggal yang layak paling tinggi, yaitu 86,79%, diikuti oleh Bali dan Kalimantan Timur, masing-masing 84,26% dan 75,82%. Di Papua, persentase keluarga yang memiliki tempat tinggal yang layak paling rendah, yaitu 29,01%, dan di atasnya ada Kepulauan Bangka dan Jakarta, masing-masing 32,57% dan 38,80%. Untuk mencapai capaian nasional sebesar 63,15% DKI Jakarta sendiri masih jauh

tertinggal dalam persebaran rumah layak huni padahal sebagai lokasi utama penyelenggaraan pemerintahan sekaligus pusat aktivitas perekonomian.

Provinsi DKI Jakarta menempati posisi teratas dalam hal kepadatan penduduk di Indonesia. Dengan luas 662,33 km², Provinsi DKI Jakarta memiliki 9.607.787 orang dengan laju pertumbuhan penduduk 1,42 persen per tahun. Data ini menunjukkan bahwa Provinsi DKI Jakarta memiliki kepadatan penduduk 14.506 orang per km². Ini berarti bahwa 14 ribu orang tinggal dalam radius 1 km Jakarta. Jika satu rumah dihuni oleh lima orang, maka harusnya ada 2800 rumah di wilayah tersebut, hanya 40% dari populasi yang memiliki akses hunian menurut data dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta, dan masih ada 3,6 juta orang yang tidak memiliki akses hunian.

Hal ini menunjukkan bahwa ketidakmampuan masyarakat Indonesia, terutama masyarakat Jakarta untuk memenuhi kebutuhannya akan menghalangi mereka dari membangun fungsi keluarga yang ideal. Hal ini tidak terkecuali ketika kemiskinan menghadapi masalah rumah atau tempat tinggal yang layak huni untuk memenuhi kebutuhan hidup keluarga. Rumah yang tidak layak huni akan menimbulkan efek negatif bagi para penghuninya. Dengan demikian, meningkatkan kesadaran akan kebutuhan rumah yang layak huni menjadi hal yang sangat penting terutama bagi masyarakat dengan pendapatan rendah.

Tabel 1.3 Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses terhadap Hunian yang Layak (Persen)

Kabupaten/Kota	2021	2022
Kepulauan Seribu	18,68	14,37
Jakarta Selatan	50,13	45,72
Jakarta Timur	47,16	38,99
Jakarta Pusat	32,61	31,46

Kabupaten/Kota	2021	2022
Jakarta Barat	36,75	37,79
Jakarta Utara	24,91	22,93
DKI Jakarta	40,00	36,69

Sumber: BPS DKI Jakarta

Berdasarkan tabel 1.3 dijelaskan terjadinya penurunan terhadap keluarga yang memiliki akses terhadap tempat tinggal yang sesuai syarat layak huni dalam kurun waktu 2021-2022 DKI Jakarta mengalami penurunan sebesar 3,31% dari 40,00% menjadi 36,69%. Penurunan terbesar terjadi di wilayah Jakarta Timur terbukti pada tahun 2021-2022 turun dari 47,16% menjadi 38,99%. Berbeda dengan wilayah sekitarnya, Jakarta Barat menjadi wilayah satu satunya yang mengalami peningkatan dalam rentang 1 tahun dari 36,75% di tahun 2021 menjadi 37,79% di tahun 2022.

Penurunan tersebut terjadi disebabkan karena maraknya masyarakat yang melakukan urbanisasi atau proses perpindahan penduduk dari wilayah desa menuju kawasan perkotaan. Masyarakat yang melakukan urbanisasi biasanya memiliki harapan untuk dapat mengubah kondisi sosial-ekonominya menjadi lebih baik. Tingginya angka urbanisasi yang terjadi di daerah perkotaan khususnya di Jakarta berdampak pada peningkatan jumlah penduduk di daerah perkotaan. Lonjakan jumlah penduduk yang menetap berpengaruh terhadap semakin tingginya angka permintaan (*demand*) terhadap kawasan permukiman sebagai tempat tinggal. Tingginya permintaan terhadap rumah tidak sejalan dengan ketersediaan (*supply*) lahan yang tersedia di perkotaan.

Tabel 1.4 Daftar Tanah Per Meter di Jakarta Tahun 2025

Daerah	Harga
Jakarta Selatan	Rp 40-60 Juta
Jakarta Timur	Rp 30-45 Juta
Jakarta Barat	Rp 25-40 Juta
Jakarta Utara	Rp 20-35 Juta
Jakarta Pusat	Rp 35-50 Juta

Sumber: <https://www.lamudi.co.id/>

Berdasarkan tabel 1.4 adanya keterbatasan lahan berdampak pada meningkatnya harga tanah untuk dibangun menjadi kawasan perumahan. Selain itu, ketidakpedulian masyarakat di perkotaan yang memiliki penghasilan tinggi yang cenderung terus membangun rumah tanpa memperhatikan tata ruang kota. Sehingga banyak rumah yang dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan tinggi memiliki lahan luas, bangunan besar, dan fasilitas yang cukup memadai. Kemudian permasalahan semakin meluas ketika pembangunan perumahan berbentuk *cluster* di wilayah perkotaan oleh para pengembang yang hanya mengkhususkan kepada kalangan berpenghasilan tinggi sebagai target pasarnya. Tingginya harga rumah di perkotaan tentu tidak dibarengi dengan kemampuan untuk membeli rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal tersebut tentu mengakibatkan masalah lain berupa timbulnya kawasan permukiman liar dan permukiman kumuh di wilayah perkotaan.

Tabel 1.5 Jumlah Penduduk dan Jumlah Penduduk Miskin di Jakarta Tahun 2023

Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah Penduduk Miskin (ribu)
Kepulauan Seribu	28.523	3,47
Jakarta Selatan	2.235.606	71,90
Jakarta Timur	3.079.618	124,22
Jakarta Pusat	1.049.314	42,78
Jakarta Barat	2.470.054	109,49

Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah Penduduk Miskin (ribu)
Jakarta Utara	1.808.985	125,98

Sumber: BPS DKI Jakarta dan diolah peneliti

Menurut data BPS DKI Jakarta tahun 2023, jumlah penduduk di ibu kota tercatat sebanyak 10,67 juta jiwa dengan sekitar 477,83 ribu jiwa tergolong miskin. Jakarta Timur menjadi wilayah dengan penduduk paling banyak, yakni 3,07 juta jiwa, dengan jumlah penduduk miskin mencapai 124,22 ribu orang. Dengan luas wilayah sekitar 182,70 km², Jakarta Timur tidak hanya menjadi kawasan terluas, tetapi juga menghadapi tantangan yang besar dalam hal ketersediaan infrastruktur, layanan publik, serta penanganan kemiskinan.

Sementara itu, wilayah lain menunjukkan variasi kondisi. Jakarta Barat memiliki 2,47 juta penduduk dengan 109,49 ribu jiwa masuk kategori miskin, sedangkan Jakarta Utara dengan 1,80 juta jiwa justru mencatat jumlah penduduk miskin lebih tinggi, yaitu 125,98 ribu orang. Di sisi lain, Jakarta Pusat dan Kepulauan Seribu memiliki jumlah penduduk serta penduduk miskin yang relatif kecil. Data ini menunjukkan bahwa semakin besar populasi suatu wilayah, semakin kompleks pula persoalan sosial ekonominya, sehingga Jakarta Timur membutuhkan perhatian lebih dalam perencanaan pembangunan dan strategi penanggulangan kemiskinan.

Pemerintah DKI Jakarta dalam merespon permasalahan yang terjadi kemudian merancang kebijakan yang bertujuan untuk mengangkat masyarakat dari kemiskinan melalui upaya pemberdayaan yang berkelanjutan. Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 dikeluarkan sebagai wujud komitmen Pemerintah Provinsi

DKI Jakarta dalam memenuhi hak atas perumahan yang layak bagi MBR. Peraturan ini berdasarkan turunan dari pelaksanaan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disubsidi oleh pemerintah pusat. Pergub ini mengatur tata cara mulai dari fasilitas pembiayaan, kriteria MBR penerima manfaat, jenis fasilitas yang diberikan, mekanisme kerja sama dengan bank pelaksana, dan aspek teknis terkait monitoring dan evaluasi. Isi dari peraturan tersebut sebagai berikut:

Penerima Manfaat

- 1) Pasal 7 yang berbunyi, Penerima Manfaat Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah merupakan MBR dengan batasan penghasilan sebagaimana ditetapkan oleh Gubernur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian dalam
- 2) Pasal 8, Penerima Manfaat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 harus memenuhi persyaratan 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

Regulasi ini dirancang untuk memberikan kemudahan akses terhadap pembiayaan perolehan rumah melalui penyediaan fasilitas pembiayaan dengan skema yang terjangkau dan berkelanjutan. Langkah ini menjadi bagian dari kebijakan strategis daerah dalam mengatasi *backlog* perumahan serta mendukung program nasional sejuta rumah. Salah satu implementasi nyata dari amanat ini adalah program Hunian DP Nol Rupiah di Jakarta yang bertujuan membantu masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah mengatasi kendala besar berupa tingginya uang muka dalam memiliki rumah di wilayah perkotaan.

Program tanpa uang muka (DP 0 Rupiah) yang awalnya dicanangkan oleh Anies Baswedan yang saat itu menjabat sebagai Gubernur DKI Jakarta bertujuan untuk menyediakan akses perumahan bagi masyarakat dengan penghasilan sekitar Rp4 juta hingga Rp7 juta per bulan dengan menghilangkan beban uang muka yang sering kali menjadi penghalang. Langkah ini diambil oleh Pemprov DKI untuk mewujudkan kota yang lebih inklusif dengan akses perumahan yang lebih adil bagi kelompok berpenghasilan rendah yang, meski jumlahnya besar di Jakarta, tetap mengalami keterbatasan finansial. Melalui fasilitas pembiayaan uang muka yang diberikan oleh Pemprov DKI Jakarta, warga yang memenuhi syarat dapat memperoleh hunian dengan cara mencicil biaya bulanan tanpa perlu membayar uang muka terlebih dahulu.

Gambar 1.3 Bukti Gagalnya Program Hunian DP Nol Rupiah



Sumber: <https://megapolitan.kompas.com/>,

<https://jakarta.tribunnews.com/>, dan <https://koran-jakarta.com/>

Berdasarkan survei *Algoritma Research and Consulting* tahun 2022 terhadap 420 responden di DKI Jakarta, sebanyak 23,9% menilai program Rumah DP Nol Rupiah sebagai program yang gagal. Kritik juga datang dari Seknas FITRA yang menilai program ini rawan korupsi dan tidak tepat sasaran karena banyak dimanfaatkan oleh masyarakat mampu. Ketua Fraksi PDIP DPRD DKI, Gembong Warsono, menyebut program ini gagal total, terbukti dari rendahnya realisasi pembangunan, yaitu hanya 187 unit dari target 232.214 unit pada 2021. Salah satu penyebab gagalnya program ini adalah naiknya batas gaji penerima dari Rp7 juta menjadi Rp14 juta, sehingga tidak menasar masyarakat berpenghasilan rendah. Akibat ketidakefektifan tersebut, Pemprov DKI akhirnya mengubah program ini menjadi Hunian Terjangkau Milik.

Program Hunian Terjangkau Milik di DKI Jakarta merupakan upaya pemerintah daerah yaitu Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman untuk membantu warga berpenghasilan rendah agar bisa memiliki tempat tinggal sendiri. Melalui program ini, masyarakat mendapat kemudahan seperti bantuan uang muka,

subsidi pembiayaan, hingga akses ke rumah susun milik yang disiapkan oleh pihak pemerintah dan BUMD. Dilansir dari postingan *Instagram* @jakhabitat, Unit Pengelola Dana Perumahan (UPDP) resmi meluncurkan kembali Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) dengan kegiatan sosialisasi perdana di Rusunawa Karanganyar, Selasa (1/7/2025). Agenda ini menjadi langkah awal pasca dikeluarkannya Keputusan Gubernur Nomor 470 Tahun 2025 mengenai penyelenggaraan Hunian Terjangkau Milik. Sebanyak 50 penghuni Rusunawa yang telah lolos seleksi UPRS 1 menghadiri acara ini, dengan syarat antara lain berdomisili di DKI Jakarta, belum memiliki rumah, tidak sedang menerima subsidi hunian, serta memiliki penghasilan maksimal Rp 14,8 juta.

Kemudian UPDP akan memperluas kegiatan sosialisasi ke seluruh UPRS 1–8 dan Sudin PRKP di berbagai wilayah Jakarta agar program lebih merata. UPDP juga menggandeng Perumda Sarana Jaya, Bank Jakarta, dan Pusdatin DPRKP untuk mendorong masyarakat Rusunawa beralih dari sistem sewa menuju kepemilikan rumah (*housing career*). Semangat ini ditunjukkan melalui sosialisasi lanjutan di UPRS II, Rusunawa Marunda, pada Kamis (3/7/2025).

Untuk bisa mengikuti program ini, warga harus mendaftar melalui aplikasi SIRUKIM, yaitu sistem online yang disediakan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman. Lewat aplikasi ini, proses pendaftaran jadi lebih praktis dan tertata, sekaligus memastikan hanya mereka yang memenuhi syarat yang bisa mengakses bantuan. Kenyataannya dalam ulasan di *Appstore* aplikasi SIRUKIM mendapatkan penilaian sangat buruk, dengan rating hanya 1,6 dari 5 berdasarkan 48 ulasan. Mayoritas pengguna memberikan rating satu bintang disertai keluhan

yang mencerminkan ketidakpuasan terhadap fungsi dan keandalan aplikasi, terutama dalam konteks akses terhadap Program Hunian Terjangkau Milik di DKI Jakarta. Beberapa komentar menunjukkan kekecewaan mendalam, seperti keluhan bahwa banyak unit rumah susun terlihat kosong tetapi diklaim penuh, sehingga menimbulkan kecurigaan adanya syarat tidak transparan. Ulasan lain menyebut aplikasi ini hanya formalitas digitalisasi yang tidak efektif dan terkesan hanya “menghabiskan anggaran”, meskipun pendaftarannya dilakukan secara daring, di lapangan masih banyak oknum yang diduga menawarkan unit dengan syarat uang. Selain itu, permasalahan teknis seperti akun tidak bisa diakses meskipun sudah ganti sandi berulang kali, turut memperburuk pengalaman pengguna. Bahkan ada yang menyebut SIRUKIM sebagai “aplikasi pemerintah terburuk”. Hal ini memperlihatkan bahwa meskipun secara konsep aplikasi SIRUKIM bertujuan mempermudah akses masyarakat terhadap perumahan milik, dalam praktiknya aplikasi ini justru menjadi kendala baru bagi masyarakat yang ingin mengakses haknya atas hunian layak.

Pelaksanaan Program Hunian Terjangkau Milik tidak lepas dari tantangan. Sebagai pusat ekonomi nasional, harga tanah di Jakarta meningkat setiap tahun, sehingga pemerintah daerah sulit mendapatkan lahan untuk perumahan. Kenaikan harga tanah menyebabkan tingginya biaya konstruksi dan mempersempit pilihan lokasi hunian terjangkau.

DPRKP DKI Jakarta mengungkapkan bahwa hingga akhir Januari 2023, skema pembiayaan untuk Hunian Terjangkau Milik baru mencapai tingkat penyerapan sebesar 43,4 persen. Kepala DPRKP DKI, Sarjoko, menyampaikan

bahwa dari keseluruhan 2.332 unit yang tersedia, hunian yang telah terserap sebanyak 1.011 unit. Jakarta Timur terdapat beberapa hunian yang tersebar didalam beberapa tempat seperti, Menara Kanaya, Cilangkap yang memiliki jumlah unit sebanyak 868, Menara Swasana, Pondok Kelapa yang memiliki unit hunian berjumlah 480 unit, dan Klapa Village, Pondok Kelapa yang memiliki unit sebanyak 780 unit.

Kriteria penerima manfaat dalam Program Hunian Terjangkau Milik yang diatur dalam Pergub Nomor 14 Tahun 2020 mengalami penyimpangan dalam implementasinya, khususnya pada syarat didalam huruf (d). Pergub tersebut mensyaratkan bahwa calon penghuni harus memiliki surat nikah sebagai bukti telah menikah untuk memenuhi syarat sebagai penerima manfaat. Dalam pelaksanaannya ditemukan bahwa banyak pembeli hunian yang belum menikah tetap diperbolehkan membeli unit tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa persyaratan pernikahan tidak sepenuhnya diterapkan, sehingga individu yang belum menikah dapat memiliki hunian yang seharusnya diprioritaskan bagi keluarga masyarakat berpenghasilan rendah yang telah menikah.

Minat masyarakat terhadap Program Hunian Terjangkau Milik juga rendah karena lokasi yang kurang strategis dan terbatasnya fasilitas pendukung. Sebagian besar unit yang dibangun berada di wilayah yang belum berkembang dan minim akses transportasi umum serta fasilitas penting seperti sekolah, pusat kesehatan, dan pusat perbelanjaan. Ini dibuktikan dengan Rusunami Klapa Village yang memiliki kapasitas sebanyak 780 unit hunian hanya terisi 21% dari unit tersebut yang ditempati, yaitu sekitar 90 unit, dan sekitar 32% (252 unit) telah terjual di tahun

2020 yang bertepatan setahun setelah hunian tersebut diresmikan. Kemudian kendala lain yang muncul terkait fasilitas yang disediakan, salah seorang penghuni yang berlokasi di Pondok Kelapa, Jakarta timur mengeluhkan kesulitan dalam mobilisasi dikarenakan lift yang tersedia hanya ada dua dan itupun terkadang mengalami kendala. Selain adanya keluhan terkait lift, ketidaknyamanan muncul karena listrik di rusunami itu pernah padam sebanyak 4 sampai 5 kali dalam kurun waktu 2 minggu (<https://megapolitan.kompas.com/>). Hal ini menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah merasa kurang nyaman memilih program tersebut karena mereka menilai tempat tinggal ini belum memenuhi kebutuhan aktivitas harian dan pekerjaan. Menurut survei informal media, banyak calon penghuni menilai lokasi yang jauh dari pusat kota mengurangi minat mereka yang mengakibatkan biaya dan waktu perjalanan yang lebih tinggi.

Pemerintah juga dapat mempertimbangkan sistem kepemilikan alternatif, seperti skema sewa-beli, yang memberikan fleksibilitas bagi masyarakat yang belum siap membeli rumah langsung. Dalam jangka panjang, sistem ini bisa memastikan bahwa Program Hunian Terjangkau Milik benar-benar dimanfaatkan oleh mereka yang membutuhkan, serta mencegah spekulasi dan penyalahgunaan oleh pihak yang tidak berhak. Selain itu, sasaran penerima manfaat Program Hunian Terjangkau Milik perlu dievaluasi lebih lanjut. Pemerintah harus memastikan program ini benar-benar diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang memenuhi kriteria tertentu. Seleksi dan verifikasi yang ketat diperlukan agar hunian ini tepat sasaran dan tidak disalahgunakan. Pemprov DKI juga perlu meningkatkan transparansi dalam proses seleksi penerima manfaat dan

pembiayaan, agar tujuan program ini sebagai solusi perumahan yang adil dapat dipahami dan dipercaya oleh masyarakat.

Gambar 1.4 Laporan Potensi Penyalahgunaan Hunian

Video ini diunggah pemilik akun Instagram @nafishalydia. "Kalian yang lagi cari kosan yang nyaman dan harganya murah, sini aku kasih tau rekomendasi kos murah di Jakarta Timur," demikian suara perempuan yang terdengar di video tersebut.



Sumber: <https://www.tempo.co/> dan <https://www.metrotvnews.com/>

Dalam berita yang bersumber dari tempo.co, Pada tahun 2023, muncul laporan bahwa sejumlah unit hunian di kawasan Klapa Village, Jakarta Timur, disewakan kepada pihak lain mulai dari Rp1 juta sampai Rp1,5 juta per bulan. Dilansir dari metrotvnews.com ditemukan permasalahan adanya penyalahgunaan hunian oleh pasangan suami istri yang disebabkan karena mengalami masalah ekonomi. Akibat dari permasalahan itu, pelaku penyalahgunaan tersebut memiliki keinginan untuk menyewakan unit hunian menjadi rumah indekos pada bulan Juni tahun 2023. Kemudian muncul komentar di akun X dari DPRKP menyatakan bahwa program ini tidak tepat sasaran dikarenakan banyak penerima manfaat yang memang tidak membutuhkan tetapi ikut dalam program tersebut. Hal ini bertentangan dengan prinsip utama program yang ditujukan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki hunian layak. Penyebab utama dari penyalahgunaan ini adalah kurangnya pengawasan setelah unit diserahkan kepada

penerima manfaat, serta lemahnya regulasi mengenai mekanisme pengalihan hak atas unit tersebut.

Pemprov DKI Jakarta telah menyadari adanya kendala terkait ketentuan pembayaran uang muka atau DP di wilayahnya dan berupaya mengatasinya melalui kebijakan yang tertuang dalam Pergub No 104 Tahun 2018. Peraturan ini mengatur bahwa masyarakat berpenghasilan rendah bisa mendapatkan fasilitas pembiayaan untuk memiliki hunian dengan skema kredit atau pembiayaan uang muka. Dalam aturan tersebut dijelaskan bahwa uang muka atau DP tidak harus dibayarkan sekaligus di awal, melainkan dapat dicicil dengan dukungan dari Pemprov DKI Jakarta. Masyarakat berpenghasilan rendah bisa mempunyai hunian tanpa harus membayar uang muka atau DP sebesar Rp. 0,-. Kehadiran regulasi tersebut, Pemprov DKI Jakarta bertujuan untuk meringankan beban masyarakat terkait pembayaran uang muka atau DP yang ditetapkan oleh bank penyedia kredit rumah maupun Bank Indonesia. Hal ini diharapkan dapat mempercepat realisasi kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Melihat hal ini, Pemprov DKI perlu melakukan evaluasi Program Hunian Terjangkau Milik agar lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Mereka bisa memperluas program melalui kerja sama lintas sektor, misalnya melibatkan BUMN atau sektor swasta untuk menyediakan lahan dan fasilitas pendukung. Kerja sama ini memungkinkan pemerintah daerah untuk memperluas jaringan proyek ke lokasi yang lebih strategis dan meningkatkan daya tarik hunian dengan fasilitas memadai. Selain itu, untuk mengurangi beban anggaran, pemerintah pusat bisa memberikan insentif berupa pengurangan pajak lahan atau subsidi infrastruktur, sehingga

mendorong partisipasi pengembang swasta dalam mendukung perumahan terjangkau.

Pada intinya, Program Hunian Terjangkau Milik merupakan upaya untuk menciptakan keseimbangan sosial di Jakarta yang menghadapi ketimpangan ekonomi terkait kepemilikan *property* khususnya dalam hal tempat tinggal. Program ini juga bertujuan mengurangi urbanisasi berlebih ke wilayah sekitar Jakarta dengan memberi kesempatan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk tinggal di kota tanpa beban finansial tinggi. Selain sebagai solusi perumahan, program ini berfungsi sebagai instrumen pengendalian sosial dan perencanaan kota yang inklusif dan berkelanjutan.

Jika dikaitkan dengan teori implementasi kebijakan Riant Nugroho, persoalan yang diuraikan pada bagian latar belakang dapat dipahami melalui lima dimensi “tepat” yang memengaruhi efektivitas kebijakan. Dari aspek tepat kebijakan, Program Hunian Terjangkau Milik lahir sebagai jawaban atas masalah backlog perumahan dan keterbatasan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah. Pada dimensi tepat pelaksana, hambatan terlihat dari rendahnya penyerapan unit, lemahnya fungsi pengawasan, serta kendala teknis pada aplikasi SIRUKIM yang memperlambat implementasi. Tepat target tampak terganggu oleh penyimpangan penerima manfaat dan praktik penyalahgunaan hunian oleh pihak yang tidak sesuai kriteria. Dari sisi tepat lingkungan, faktor eksternal seperti harga tanah yang tinggi, lokasi hunian yang kurang strategis, dan keterbatasan fasilitas umum menjadi penghalang tersendiri. Sementara itu, dimensi tepat proses menghadapi persoalan pada prosedur pendaftaran, seleksi, hingga pengawasan yang belum berjalan

transparan dan konsisten. Secara keseluruhan, kelima dimensi tersebut menunjukkan bahwa implementasi Program Hunian Terjangkau Milik masih memerlukan perbaikan dan evaluasi yang lebih komprehensif, maka penting untuk menganalisis sejauh mana implementasi program ini mampu menjawab kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, penulis memiliki ketertarikan untuk menjawab permasalahan yang terjadi dengan pertanyaan penelitian, yaitu **Mengapa Hunian Terjangkau Milik Tidak Terlaksana Sebagaimana yang Sudah Ditetapkan?**

1.2 Identifikasi Masalah

Berlandaskan latar belakang telah dijabarkan, ditemukan identifikasi permasalahan dalam studi berupa:

1. Program Hunian Terjangkau Milik belum sepenuhnya mampu menjawab persoalan *backlog* perumahan dan keterbatasan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah di DKI Jakarta.
2. Pelaksanaan program masih belum tepat target karena adanya penerima manfaat yang tidak sesuai kriteria masyarakat berpenghasilan rendah.
3. Pelaksana program belum optimal dalam pengawasan dan realisasi pemanfaatan unit hunian.
4. Lokasi hunian yang kurang strategis dan minim fasilitas pendukung menurunkan minat masyarakat terhadap program.
5. Proses pendaftaran, seleksi, dan pengawasan program belum berjalan efektif.

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di wilayah Jakarta Timur?
2. Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di wilayah Jakarta Timur?

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di wilayah Jakarta Timur dalam mengatasi *backlog* perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Untuk mengidentifikasi faktor terkait pendukung dan penghambat dari implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur.

1.5 Kegunaan Penelitian

1.5.1 Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini bermanfaat untuk memberikan referensi bagi para penulis yang menggunakan teori implementasi (Van Meter dan Van Horn) khususnya berhubungan dengan Program Hunian Terjangkau Milik di Jakarta Timur.

1.5.2 Kegunaan Praktis

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini mampu menambah pengetahuan, wawasan, dan informasi mengenai implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di wilayah Jakarta Timur.

2. Bagi Instansi

Studi diharapkan mampu digunakan sebagai bahan evaluasi kepada para pemangku kepentingan khususnya Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, dan stakeholder terkait terhadap Program Hunian Terjangkau Milik di wilayah Jakarta Timur.

3. Bagi Masyarakat

Studi ini berguna untuk sarana edukasi bagi masyarakat tentang bagaimana program ini dijalankan, termasuk hak, kewajiban, dan prosedur yang harus dipenuhi. Masyarakat diharapkan dapat lebih memahami proses pendaftaran, persyaratan, serta mekanisme pembiayaan sehingga meningkatkan partisipasi masyarakat dalam program program yang dijalankan pemerintah

1.6 Kajian Teori

1.6.1 Penelitian Terdahulu

Tabel 1.6 Penelitian Terdahulu

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIAN	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIAN	HASIL PENELITIAN
1	Implementasi Kebijakan Program Rumah Tidak Layak Huni (Rutilahu) Pada Desa Pasirjengkol Kabupaten Karawang Rohayati Sintia Dewi, Hanny Purnamasari 2024	Ditemukan permasalahan berupa minimnya tanggung jawab penerima bantuan serta kurangnya koordinasi antara pemerintah desa dan masyarakat terkait program RUTILAHU.	Teori yang digunakan yaitu keberhasilan implementasi kebijakan menurut Merilee S. Grindle	Kualitatif deskriptif	Pelaksanaan program RUTILAHU di Desa Pasirjengkol menghadapi berbagai tantangan yang menyebabkan pencapaiannnya belum optimal. Beberapa kendala utama meliputi koordinasi yang kurang efektif antara pemerintah desa dan masyarakat, terbatasnya anggaran, serta distribusi bantuan yang belum merata. Dari 50 unit rumah yang direncanakan untuk direnovasi, hanya 17 unit yang berhasil diperbaiki selama periode

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIA N	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIA N	HASIL PENELITI AN
					2021-2022. Selain itu, hambatan administratif seperti kepemilikan tanah yang belum memenuhi syarat juga menjadi faktor penghambat bagi sebagian warga. Walaupun masih terdapat berbagai kendala, program ini tetap memberikan dampak positif, terutama dalam meningkatkan kualitas tempat tinggal masyarakat yang kurang mampu. Oleh karena itu, peningkatan koordinasi, sosialisasi yang lebih intensif, serta alokasi anggaran yang lebih memadai diperlukan agar program

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIAN	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIAN	HASIL PENELITIAN
					dapat berjalan lebih efektif dan mencapai target yang telah ditetapkan.
2	Keberlanjutan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami): Solusi Hunian Layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Surabaya Mas'odi, Ika Devy Pramudiana, Sri Roekminiati, Nihayatus Sholichah 2025	Untuk melakukan analisis mengenai keberlanjutan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) sebagai solusi hunian alternatif bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Surabaya.	Teori Hunian Layak dari UN-Habitat, yang mencakup aspek kepemilikan yang aman, keterjangkauan, kelayakan huni, aksesibilitas, lokasi, dan ketersediaan layanan dasar.	Kualitatif	Rusunami merupakan solusi hunian bagi MBR dengan kepemilikan permanen dan harga lebih terjangkau dibandingkan properti komersial. Namun, kendala seperti prosedur administratif yang rumit dan rendahnya literasi keuangan masih menghambat akses masyarakat terhadap skema pembiayaan. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan penyederhanaan administrasi serta edukasi keuangan agar MBR lebih mudah memperoleh

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIA N	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIA N	HASIL PENELITI AN
					dan mengelola hunian mereka. Selain itu, kebijakan subsidi dan pembiayaan perlu dioptimalkan agar harga Rusunami lebih sesuai dengan daya beli masyarakat.
3	Efektifitas Program Rumah Layak Huni dalam Upaya Penanggulangan Kemiskinan di Kabupaten Aceh Barat Daya Fahmi Idris, Mukhrijal, dan Saddam Rasanjani 2023	Untuk mengkaji seberapa efektif program rumah layak huni diimplementasikan dalam upaya penanggulangan kemiskinan di Kabupaten Aceh Barat Daya.	Penelitian ini mengukur efektivitas program berdasarkan lima indikator menurut Sutrisno (2013), yaitu pemahaman program, ketepatan sasaran, ketepatan waktu, pencapaian tujuan, dan dampak nyata.	Kualitatif	Program distribusi rumah layak huni di Kabupaten Aceh Barat Daya sudah terlaksana dengan baik, tetapi efektivitasnya belum maksimal dikarenakan masih terdapat penerima manfaat yang tidak sesuai dengan kriteria yang ditetapkan.
4	Kinerja Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Dalam Pelaksanaan Program Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni (R-RTLH) Di Kelurahan Sunggal Kota Medan	Penelitian ini bertujuan menilai seberapa efektif Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang dalam melaksanakan Program	Penelitian ini mengacu pada teori kualitas pelayanan menurut Zeithaml (dalam Hardiyansyah, 2011:11), yang menilai kualitas pelayanan	Deksriptif kualitatif	program R-RTLH telah dilaksanakan dengan cukup baik, masih terdapat tantangan yang perlu diatasi. Pada enam tahun pertama,

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIA N	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIA N	HASIL PENELITI AN
	Novi Yanti Nur dan Asima Yanty Sylvania Siahaan 2022	Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni (R-RTLH) di Kelurahan Sunggal, Kota Medan.	berdasarkan lima dimensi.		target pencapaian program mencapai 100%, tetapi mengalami penurunan pada 2020 dan 2021 akibat keterbatasan sumber daya manusia serta pendanaan. Kualitas layanan sudah berjalan sesuai prosedur, tetapi masih perlu peningkatan dalam hal sosialisasi kepada masyarakat. Dinas PKPPR telah menunjukkan responsivitas terhadap kebutuhan warga penerima manfaat, sementara dari segi responsibilita s, program ini telah dilaksanakan sesuai dengan regulasi yang berlaku.

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIA N	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIA N	HASIL PENELITI AN
					Dalam aspek akuntabilitas, program telah mengikuti pedoman teknis yang ada, meskipun masih terdapat beberapa tantangan yang harus dibenahi untuk meningkatkan efektivitas program
5	Implementasi Program Rumah Tidak Layak Huni (Rutilahu) di Kota Tangerang Selatan Reza Chandra Tirtana, Yudan Rasyid, dan Fadhli Hibatullah 2023	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan program rumah tidak layak huni (RTLH) di Kota Tangerang Selatan.	Teori yang digunakan keberhasilan implementasi yang dikemukakan oleh Merilee S. Grindle (Rohaniati, 2021).	Deskriptif kualitatif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan program telah berjalan dengan baik dalam mendukung masyarakat kurang mampu untuk memperoleh kehidupan yang lebih layak, terutama dalam hal menyediakan tempat tinggal yang aman dan nyaman.
6	<i>Addressing the Affordable Housing</i>	Untuk memahami	Teori Krisis Perumahan,	Kualitatif	Lonjakan harga sewa

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIA N	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIA N	HASIL PENELITI AN
	<i>Crisis Requires Expanding Rental Assistance and Adding Housing</i> Peggy Bailey 2022	permasalahan perumahan terjangkau di Amerika Serikat serta mengidentifikasi solusi yang dapat diterapkan untuk mengatasi permasalahan	yang menjelaskan ketimpangan antara pendapatan rumah tangga dan biaya perumahan		memperburuk akses perumahan bagi keluarga berpenghasilan rendah, dengan hanya seperempat rumah tangga yang memenuhi syarat menerima bantuan federal. Banyak keluarga harus mengalokasikan lebih dari setengah pendapatan mereka untuk sewa. Solusi yang diperlukan meliputi perluasan bantuan sewa, investasi perumahan terjangkau, reformasi zonasi, dan peningkatan insentif pajak bagi pengembang.
7	Implementasi Kebijakan Gubernur Jawa Barat Tentang Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni oleh Lembaga Pemberdayaan	Untuk menganalisis pelaksanaan kebijakan Gubernur Jawa Barat terkait	Teori yang digunakan yaitu keberhasilan implementasi menurut Merilee S.	Kualitatif	Pelaksanaan kebijakan rehabilitasi rumah tidak layak huni di Desa Gunajaya,

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIA N	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIA N	HASIL PENELITI AN
	Masyarakat di Desa Gunajaya Kecamatan Manonjaya Kabupaten Tasikmalaya Ghani Abd Lathif 2022	rehabilitasi rumah tidak layak huni yang dijalankan oleh Lembaga Pemberdayaan Masyarakat di Desa Gunajaya, Kecamatan Manonjaya, Kabupaten Tasikmalaya.	Grindle (Subarsono, 2020:93)		Kecamatan Manonjaya, Kabupaten Tasikmalaya sudah berjalan, namun hasilnya masih belum maksimal.. Hal ini terlihat dari keterbatasan tenaga kerja di desa tersebut, yang berpotensi menyebabka n keterlambata n dalam penyelesaian program.
8	Implementasi Kebijakan Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni (RUTILAHU): Studi Kasus di Kelurahan Made Kota Surabaya Rachel Zefanya Chrisanty dan Singgih Manggalou 2024	Untuk menilai proses implementasi kebijakan Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni (RUTILAHU) yang diterapkan di Kelurahan Made, Kota Surabaya.	Teori implementasi kebijakan George C. Edward III menjadi acuan dalam penelitian ini yang menyoroti empat faktor kunci dalam keberhasilan suatu kebijakan	Kualitatif	Kebijakan RUTILAHU di Kelurahan Made telah dilaksanakan dengan cukup baik, namun pelaksanaannya belum sepenuhnya optimal. Dari 20 keluarga miskin yang masuk dalam daftar prioritas pembangunan, baru 7 keluarga yang rumahnya telah

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIA N	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIA N	HASIL PENELITI AN
					direhabilitasi , sementara sisanya masih menunggu proses lebih lanjut. Kendala utama dalam implementasi kebijakan ini adalah keterbatasan tenaga kerja dan anggaran, yang menghambat percepatan realisasi program. Meskipun demikian, komunikasi antara pemerintah dan masyarakat telah berjalan cukup efektif, dan program ini mendapatkan respons positif dari penerima manfaat yang merasa kondisi tempat tinggal mereka menjadi lebih layak dan nyaman.
9	Implementasi Kebijakan Program	Penelitian ini bertujuan	Penelitian ini menggunakan	Kualitatif.	Implementasi program

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIA N	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIA N	HASIL PENELITI AN
	Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Driurejo Kabupaten Gresik Nahdah Dzakiyyah Radwa dan Suci Megawati 2023	untuk mengkaji penerapan kebijakan program rumah bersubsidi yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di wilayah Kecamatan Driurejo, Kabupaten Gresik.	teori implementasi kebijakan yang dikembangkan oleh Donald Van Meter dan Van Horn.		rumah bersubsidi di Kecamatan Driurejo belum sepenuhnya efektif. Banyak rumah subsidi tidak ditempati oleh MBR, sementara dukungan infrastruktur dan tenaga pelaksana masih terbatas. Koordinasi antar pemangku kepentingan cukup baik, tetapi sosialisasi program perlu ditingkatkan. Kendala administratif menghambat pelaksanaan, dan faktor ekonomi serta aksesibilitas menjadi tantangan bagi MBR. Selain itu, pengembang lebih menonjolkan harga murah daripada memastikan

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIA N	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIA N	HASIL PENELITI AN
					rumah subsidi tepat sasaran bagi MBR.
10	Implementasi Kebijakan Bantuan Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tahun 2021 (Studi kasus di Kecamatan Dabun Gelang, Kabupaten Gayo Lues) Erna Novita, Wais Alqarni, dan Nofriadi 2023	Untuk menganalisis pelaksanaan program bantuan rehabilitasi rumah tidak layak huni bagi masyarakat berpenghasila n rendah di Kecamatan Dabun Gelang serta mengidentifik asi faktor-faktor yang menghambat proses implementasin ya.	Teori implementasi kebijakan publik yang dikemukakan oleh George Edward III.	Deskriptif kualitatif.	Aspek komunikasi, terdapat interaksi yang baik antara pembuat dan pelaksana kebijakan. Namun, penyebaran informasi kepada kelompok sasaran atau masyarakat masih belum merata. Beberapa faktor yang menghambat implementasi program antara lain kurangnya penyampaian informasi secara menyeluruh kepada masyarakat, ketidakjelasa n dalam menentukan kategori masyarakat berpenghasil an rendah dalam kebijakan, serta keterbatasan anggaran

NO	PENELITI/TAHUN	TUJUAN PENELITIA N	LANDASAN TEORI	METODE PENELITIA N	HASIL PENELITI AN
					yang menyebabka n keterlambata n dalam jadwal pelaksanaan.

Sumber: Diolah Peneliti (2026)

Penelitian – penelitian sebelumnya sudah memberi peran besar untuk penulis terkait dengan program bantuan rumah layak huni atau Program Hunian Terjangkau Milik khususnya di wilayah Jakarta Timur. Dalam studi sebelumnya para peneliti banyak menggunakan metode kualitatif sebagai metode utama yang digunakan. Menurut penelitian sebelumnya banyak ditemukan kesamaan yaitu pandangan yang diberikan hanya dari satu sisi masyarakat saja sebagai terdampak dari kebijakan. Penulis mempunyai harapan untuk mengamati bagaimana Program Hunian Terjangkau Milik dari dua sisi yaitu pemerintah sebagai pembuat kebijakan dan masyarakat sebagai terdampak dari kebijakan. Perbedaan selanjutnya yaitu dari kesepuluh penelitian tersebut belum ada yang menggunakan teori yang dikemukakan oleh Van Meter dan Van Horn terkait implementasi kebijakan sebagai acuan dalam menilai bagaimana keberjalanan implementasi program tersebut untuk mengurangi permasalahan penyediaan rumah layak huni di wilayah Jakarta Timur.

Perbedaan utama antara penelitian ini dengan studi-studi sebelumnya terletak pada objek dan teori yang digunakan. Penelitian ini berfokus pada wilayah DKI Jakarta, khususnya Jakarta Timur. Hingga saat ini, belum ada penelitian yang membahas implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di Jakarta Timur terutama yang menganalisis proses pelaksanaan kebijakan tersebut dengan menggunakan teori implementasi kebijakan dari Van Meter dan Van Horn yang menyoroti enam dimensi. Kajian ini penting untuk dijadikan bahan evaluasi sekaligus sebagai dasar perencanaan keberlanjutan program di masa depan.

1.6.2 Pengertian Administrasi Publik

Secara etimologis, kata "administrasi" berasal dari bahasa Latin, yakni *ad* yang berarti "kepada" dan *ministrare* yang berarti "melayani, membantu, atau mengelola". Dalam pengertian yang lebih luas, administrasi merujuk pada kegiatan pemberian bantuan, pemeliharaan, dan pengelolaan. Dalam sistem administrasi publik klasik di Belanda, istilah administrasi mencakup makna *stellmatige verkrijging en verwerking van gegevens*, yang dalam bahasa Indonesia dikenal sebagai tata usaha yakni pengelolaan informasi dan pencatatan kegiatan organisasi. Dalam praktiknya, pengawasan terhadap kegiatan organisasi dilakukan oleh *bestuur*, sementara pengelolaan sumber daya seperti keuangan, personel, material, dan bangunan menjadi tanggung jawab *beheer*. Istilah administrasi dapat dipahami dari dua sudut pandang: sempit dan luas. Dalam arti sempit, administrasi terbatas pada kegiatan tata usaha, seperti pencatatan, surat-menyurat, pengarsipan, dan pembukuan sederhana. Dalam arti luas, administrasi mencakup proses kerja sama antara individu maupun kelompok untuk mencapai tujuan tertentu secara efisien dan efektif (Pasolong, 2013:3). Istilah "publik" berasal dari bahasa Inggris *public*, yang berarti masyarakat umum atau negara. Hal ini menunjukkan bahwa administrasi publik memiliki cakupan makna yang luas dan sering kali didefinisikan secara beragam oleh para ahli dari berbagai sudut pandang, meskipun pada dasarnya memiliki inti makna yang serupa.

Pada awal perkembangannya, konsep administrasi publik mengacu pada peran pemerintah dalam menjalankan kekuasaan serta menyusun strategi untuk kepentingan masyarakat luas (Keban, 2014:4). Menurut Chander dan Plano (dalam

Keban, 2014:3), administrasi publik adalah proses pengorganisasian sumber daya dan personel publik dalam merumuskan, melaksanakan, serta mengelola keputusan-keputusan publik. Sementara Nigro dan Nigro (1980) menyatakan bahwa administrasi publik merupakan kerja sama kelompok dalam lingkungan pemerintahan yang memiliki peran penting dalam pembentukan kebijakan negara dan karena itu termasuk dalam ranah proses politik.

Administrasi publik juga melibatkan kerja sama dengan sektor swasta dan individu dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Starling (dalam Keban, 2014:5) melihat administrasi publik sebagai seluruh aktivitas yang dilaksanakan oleh pemerintah sesuai dengan janji-janjinya saat kampanye, yang menitikberatkan pada aspek pelaksanaan dari fungsi pemerintahan (*the accomplishing side of government*) dan seleksi kebijakan publik. Rosenbloom (dalam Keban, 2014:6) mendefinisikan administrasi publik sebagai penerapan teori serta proses dalam bidang manajemen, politik, dan hukum untuk menjalankan mandat pemerintah yang berkaitan dengan fungsi legislatif, eksekutif, dan yudikatif. Pendekatan ini menekankan pentingnya aspek institusional dan keterpaduan ketiga fungsi tersebut dalam penyelenggaraan negara.

Berdasarkan berbagai pandangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa administrasi publik adalah proses kerja sama antar individu, kelompok, lembaga, atau instansi dalam pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien. Tujuan utamanya adalah memenuhi kebutuhan serta kepentingan publik dengan optimal. Administrasi publik secara umum mencakup pengelolaan sumber daya dan personel publik dalam perumusan, pelaksanaan, serta

pengelolaan keputusan yang menyangkut kepentingan masyarakat. Selain itu, administrasi publik juga mencerminkan peran negara dalam menyusun kebijakan, menjalin kolaborasi dengan sektor swasta, dan menjalankan fungsi pelayanan serta regulasi untuk masyarakat dengan dukungan prinsip-prinsip manajemen, politik, dan hukum

1.6.3 Paradigma Administrasi Publik

Nicholas Henry (1995) dalam (A. Anwarudin, 2004) menyatakan bahwa terdapat lima paradigma dalam administrasi publik, yaitu: Pertama *The Politics Administration Dichotomy* (1900-1926) Asumsi dasar paradigma ini adalah memisahkan unsur politik dengan fungsi pemerintahan dalam upaya meningkatkan efisiensi dan efektifitas. Penulis artikel "*Politics and Administration*" oleh Frank J. Goodnow dan Leonard D. White Goodnow yang merupakan tokoh dari paradigma ini mengungkapkan bahwa politik haruslah berkaitan dengan bagaimana kehendak publik diekspresikan dalam kebijakan, sedangkan administrasi berkaitan dengan bagaimana kebijakan tersebut dijalankan. Pemisahan antara badan legislatif yang bertugas mengekspresikan kehendak rakyat dan badan eksekutif yang bertugas melaksanakan kehendak tersebut merupakan wujud dari pemisahan antara politik dan administrasi. Dalam situasi ini, lembaga yudikatif membantu lembaga legislatif dalam menetapkan tujuan dan mengembangkan kebijakan. Konsekuensi dari paradigma ini adalah bahwa administrasi harus dipandang sebagai bebas nilai dan berfokus pada memaksimalkan efektivitas birokrasi pemerintah dan nilai ekonomi. Konsekuensi dari paradigma ini adalah bahwa administrasi harus dipandang sebagai bebas nilai dan berfokus pada memaksimalkan efektivitas birokrasi

pemerintah dan nilai ekonomi. Kelemahannya adalah paradigma ini hanya berfokus pada lokusnya saja, yaitu birokrasi pemerintahan, tanpa membahas lebih dalam mengenai penekanannya.

Paradigma prinsip-prinsip administrasi adalah nama yang diberikan untuk paradigma kedua (1927-1937). Tokoh-tokoh terkenal seperti Willoughby, Gullick, dan Urwick, yang sangat dipengaruhi oleh tokoh-tokoh manajemen tradisional seperti Fayol dan Taylor, termasuk dalam kelompok ini. Seperti yang didefinisikan dalam POSDCORB (*Planning, Organizing, Staffing, Directing, Coordinating, Reporting, Budgeting*), yang mereka yakini dapat digunakan di mana saja, mereka menetapkan prinsip-prinsip administratif sebagai inti dari administrasi publik. Letak administrasi publik tidak dijelaskan secara eksplisit karena ada anggapan bahwa administrasi publik berlaku untuk semua institusi pemerintahan.

Paradigma administrasi publik sebagai ilmu politik adalah paradigma ketiga (1950-1970), Sementara Habert Simon memfokuskan kritiknya pada sifat tidak konsisten dari prinsip-prinsip administrasi dan percaya bahwa prinsip-prinsip ini tidak selalu dapat diterapkan, Morstein-Marx mempertanyakan pemisahan antara politik dan administrasi sebagai sesuatu yang tidak praktis atau tidak mungkin. Tujuan pemerintahan menjadi kabur karena berbagai kelemahan yang ada dalam dasar-dasar administrasi publik. Jalan keluar dari penekanan yang mungkin digunakan dalam administrasi publik sayangnya tidak ditawarkan oleh mereka yang menentang prinsip-prinsip administrasi publik. Perlu ditekankan bahwa karena ilmu politik dipandang sebagai bidang yang sangat menonjol dalam administrasi publik pada saat itu, maka administrasi publik mengalami krisis identitas.

Sebagai ilmu administrasi, administrasi publik merupakan paradigma keempat (1956-1970). Paradigma ini melibatkan pengembangan ilmiah dan menyeluruh dari ide-ide manajemen yang sebelumnya populer. Bidang minat utama paradigma ini meliputi perilaku organisasi, analisis manajemen, penggunaan teknologi kontemporer dengan pendekatan kuantitatif, analisis sistem, riset operasi, dan sebagainya. Paradigma ini memiliki dua jalur pertumbuhan, satu berfokus pada kebijakan publik dan yang lainnya pada kemajuan ilmu administrasi murni, yang didukung oleh bidang psikologi sosial. Semua fokus yang dibahas di sini diduga relevan dengan dunia komersial dan administrasi publik. Jadi, tidak jelas di mana lokusnya.

Paradigma kelima, yang dimulai dari tahun 1970 hingga saat ini, dikenal dengan sebutan "administrasi publik". Paradigma ini memiliki titik konsentrasi yang sangat berbeda. Dalam paradigma ini, teori organisasi, teori manajemen, dan kebijakan publik merupakan pusat dari administrasi publik, sedangkan masalah-masalah dan kepentingan publik merupakan lokusnya. Paradigma administrasi publik sebagai bentuk baru dari pemerintahan atau administrasi publik merupakan paradigma keenam. Selain kelima paradigma yang telah dikemukakan oleh Nicholas Henry, George Frederickson juga menjelaskan paradigma ini. Dengan berkembangnya sistem desentralisasi, organisasi yang demokratis, responsif, partisipatif atau mengundang partisipasi, serta mampu memberikan pelayanan secara merata yang dibutuhkan oleh masyarakat, maka fokus paradigma ini meliputi upaya-upaya untuk menata, menjabarkan, mendesain, atau menciptakan organisasi yang mampu merealisasikan nilai-nilai kemanusiaan semaksimal mungkin.

Paradigma 6 atau administrasi publik sebagai *governance* (1990–present) yang merupakan paradigma terakhir dan dipopulerkan oleh Janet V. Denhardt dan Robert B. Denhardt, yang menekankan pentingnya kerja sama antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat sipil dalam menghadapi berbagai tantangan publik. Mereka mengusung prinsip-prinsip dasar seperti transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat sebagai landasan utama dalam proses pemerintahan yang inklusif dan responsif. Penelitian yang penulis lakukan masuk ke dalam paradigma keenam dimana peran partisipasi dari masyarakat sangat penting untuk mendorong keberhasilan dari suatu kebijakan publik yang dibuat oleh pemerintah serta fokus untuk memberikan pelayanan yang merata kepada seluruh lapisan masyarakat.

1.6.4 Kebijakan Publik

Kebijakan publik, yang merupakan hasil penggabungan dari kata "kebijakan" dan "publik", memiliki definisi yang lebih luas apabila masing-masing istilah tersebut jika dijelaskan secara terpisah. Kebijakan publik merupakan salah satu elemen penting dalam suatu negara yang tidak boleh diabaikan. Sebab kehidupan bersama hanya diatur oleh satu orang atau satu kelompok orang, dengan satu-satunya tujuan untuk mengejar kepentingan mereka sendiri atau kelompok mereka. Suatu negara dianggap gagal apabila tidak memiliki unsur kebijakan publik, karena kehidupan masyarakat akan dikendalikan oleh individu atau kelompok tertentu secara sewenang-wenang, layaknya seorang tiran, yang hanya mengutamakan kepentingan pribadi atau kelompoknya sendiri (Nugroho, 2009). Menurut Pressman dan Wildavsky (1973), kebijakan publik dapat dipandang sebagai sebuah hipotesis dengan sebab-sebab yang dapat diprediksi dan kondisi

awal. Kebijakan privat dan jenis kebijakan lainnya, seperti kebijakan publik, harus dipisahkan satu sama lain (Budi Winarno, 2002: 17). Kebijakan publik mempunyai dua karakteristik utama: 1) kebijakan publik adalah sesuatu yang mudah dipahami karena mengacu pada tindakan yang diambil untuk mencapai tujuan nasional; dan 2) kebijakan publik adalah sesuatu yang mudah diukur karena tolok ukurnya jelas, yaitu sejauh mana tindakan yang telah diambil untuk memajukan cita-cita (Nugroho: 2009). Thomas R Dye (1992) mengatakan Kebijakan berkaitan dengan apa yang pemerintah lakukan “*whatever government choose to do or not to do*”.

Hanya pemilik kekuasaan dalam sistem politik (pemerintah) yang memiliki hak hukum untuk bertindak demi kepentingan masyarakatnya, dan keputusan pemerintah untuk bertindak atau tidak bertindak diimplementasikan melalui distribusi nilai “*authorities in a political system*” (Easton, 1971). Dengan memanfaatkan sumberdaya-sumberdaya yang ada untuk mengatasi masalah-masalah publik maupun pemerintah (Chandler & Plano, 1988). Adapun kebijakan menurut Carl J. Frederick dalam S. Suwitri (2008) menjelaskan bahwa Kebijakan merupakan kumpulan tindakan yang dirancang oleh individu, kelompok, atau pemerintah dalam konteks lingkungan tertentu, yang mencerminkan berbagai tantangan dan peluang yang dihadapi dalam implementasinya guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Pada dasarnya kebijakan publik mempunyai tujuan untuk mengatasi masalah yang dihadapi oleh masyarakat guna mencapai tujuan bersama. Rian

Nugroho (2011:57-60) menyampaikan empat tujuan dari kebijakan publik, antara lain:

- 1) Pertama, menyebarkan sumberdaya yang meliputi pendistribusian dan penyerapan kembali sumberdaya secara nasional
- 2) Kedua, sebagai regulasi, liberasi, serta deregulasi
- 3) Ketiga, sebagai perubahan dan keseimbangan kondisi suatu negara
- 4) Keempat, untuk memperkuat pasar dan negara

1.6.5 Implementasi Kebijakan

Pendistribusian hasil kebijakan kepada kelompok sasaran untuk mencapai tujuan kebijakan dikenal sebagai implementasi. Agar tujuan kebijakan dapat tercapai dalam jangka panjang, tujuan kebijakan diharapkan muncul ketika output kebijakan dapat diterima dan digunakan secara efektif oleh kelompok sasaran. Implementasi mengacu pada tindakan-tindakan yang dilakukan oleh orang-orang, pejabat-pejabat, pemerintah, atau kelompok-kelompok swasta yang diarahkan untuk memenuhi tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan (Wahab, 2006:65). Isi kebijakan dan konteks dimana kebijakan tersebut diimplementasikan merupakan dua faktor utama yang mempengaruhi implementasi (Grindle, 1980). Implementasi merupakan keputusan kebijakan dasar, umumnya undang-undang, namun bisa mencakup keputusan eksekutif utama atau badan peradilan lain. Keputusan yang menetapkan isu yang ditangani dan menyatakan tujuan menstrukturkan proses implementasi (Mazmanian & Sebatier 1983).

Menurut Hill dan Hupe (2002) dalam Handoyo (2012), menyampaikan bahwa hal-hal yang ada di antara ekspektasi dengan hasil kebijakan disebut sebagai

penerapan kebijakan. Dalam mencapai tujuan tertentu, implementasi kebijakan publik melibatkan penerapan rencana dan pemantauan hasilnya.

Metode *top-down* merupakan salah satu pendekatan yang digunakan dalam menganalisis pelaksanaan kebijakan. Pendekatan ini berlandaskan pada anggapan bahwa kebijakan yang telah ditetapkan merupakan keputusan terbaik, sehingga diperlukan pengawasan administratif dalam proses implementasinya agar hasil yang dicapai sesuai dengan yang diharapkan (Anggara, 2014, hlm. 237). Selain itu, dalam tahap pelaksanaan kebijakan, dibutuhkan suatu model sebagai acuan agar penerapannya tetap selaras dengan rumusan awal dan tidak menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan.

Menurut Riant Nugroho (2014: 107) menyatakan terdapat “lima tepat” yang pada dasarnya harus dipenuhi dalam mencapai keberhasilan suatu implementasi kebijakan, yakni:

a. Tepat kebijakan

Tepat kebijakan merupakan dimensi pertama dalam mengukur implementasi kebijakan yakni dengan melihat kebijakan tersebut sudah tepat atau tidak. Tepat kebijakan dengan menilai sejauh mana kebijakan dapat bermuatan dengan hal-hal yang memecahkan masalah publik. Kemudian, dengan melihat apakah kebijakan yang telah dirumuskan sesuai dengan karakteristik masalah yang akan ditangani. Ketepatan kebijakannya dilihat dari ketepatan kebutuhan akan kebijakan yang diatur dan kejelasan dari isi kebijakan tersebut.

b. Tepat Pelaksana

Aktor dalam implementasi kebijakan bukan hanya pemerintah saja namun melainkan juga adanya kerjasama antara pemerintah dengan masyarakat yang dalam pelaksanaannya diperlukan komunikasi antara pihak-pihak terkait. Kebijakan yang bersifat monopoli sebaiknya diselenggarakan pemerintah, kebijakan yang bersifat memberdayakan masyarakat diselenggarakan pemerintah yang bersama dengan masyarakat. kemudian, kebijakan yang mengarah pada kegiatan masyarakat maka diselenggarakan oleh masyarakat.

c. Tepat Target

Tepat target berkaitan dengan tiga hal, yakni:

- 1) Target yang telah ditetapkan telah sesuai dengan apa yang direncanakan, tidak tumpang tindih dan bertentangan dengan intervensi kebijakan lainnya.
- 2) Target yang ditetapkan dalam kondisi siap untuk diintervensi atau tidak
- 3) Adanya intervensi dari implementasi kebijakan tersebut bersifat baru dan memperbaharui implementasi dari kebijakan sebelumnya

d. Tepat Lingkungan

Tepat lingkungan berkaitan dengan lingkungan internal dan lingkungan eksternal kebijakan. Lingkungan internal merupakan interaksi antara lembaga perumus kebijakan dengan pelaksana

kebijakan dan lembaga lain yang terkait. Lingkungan eksternal kebijakan terdiri dari:

- 1) *Public opinion* atau persepsi publik akan kebijakan serta implementasi kebijakan tersebut
- 2) *Interpretive Institution* berkaitan dengan interpretasi berbagai lembaga strategis dalam masyarakat seperti kelompok kepentingan, media massa dalam menginterpretasikan kebijakan
- 3) Individu-individu tertentu yang dapat memainkan peran penting dalam interpretasi kebijakan dan implementasi kebijakan.

e. Tepat Proses

Aspek terakhir adalah melihat implementasi kebijakan yaitu ketepatan proses. Pada dasarnya proses merupakan urutan pelaksanaan yang berkaitan dari suatu rencana menjadi sebuah tujuan proses, yaitu:

- 1) *Policy acceptance* atau penerimaan kebijakan yang ditandai dengan publik yang dapat memahami kebijakan sebagai aturan yang dibutuhkan, pada sisi lain pemerintah memahami kebijakan sebagai suatu tugas yang harus dilaksanakan
- 2) *Policy adoption* atau publik menerima kebijakan tersebut dan pemerintah juga menerima untuk melaksanakan kebijakan
- 3) *Strategic readiness* atau publik yang siap untuk dapat menjadi bagian dan terlibat dalam kebijakan tersebut, dan birokrat siap untuk menjadi pelaksana kebijakan.

Winarno menjelaskan implementasi kebijakan sebagai tahap pembuatan kebijakan antara pembentukan kebijakan dan konsekuensi-konsekuensi kebijakan bagi masyarakat yang dipengaruhi. Jika suatu kebijakan tidak tepat atau tidak dapat mengurangi masalah yang merupakan sasaran dari kebijakan, maka kebijakan itu mungkin mengalami kegagalan sekalipun implementasi kebijakan itu diimplementasikan dengan baik (Edward III dalam Winarno, 2007:174).

Hood (1978) dalam bukunya yang berjudul *Limit to Administration* sebagaimana dikutip dalam Anggara (2014), mengemukakan model implementasi kebijakan dengan syarat-syarat sehingga implementasi kebijakan dapat berhasil, yaitu antara lain:

- 1) Implementasi yang optimal berasal dari lembaga yang terkoordinasi yang memiliki rantai perintah detail.
- 2) Norma dilaksanakan dengan ketat juga sasaran dinyatakan secara detail
- 3) Para pelaksana yakin bahwa tindakan yang diinginkan akan terlaksana
- 4) Komunikasi organisasi dan intra organisasi harus lancar
- 5) Tidak ada batasan waktu

Pada penerapannya, akan sulit untuk memenuhi lima syarat dalam model implementasi menurut Hood tersebut agar kebijakan dapat berhasil. Hal ini karena terdapat kebijakan yang tidak perlu melakukan aturan diatas jika ingin berhasil.

1.6.6 Faktor Pendukung dan Penghambat Implementasi Kebijakan

Menurut Van Meter dan Van Horn (1975) Implementasi kebijakan juga memiliki faktor – faktor yang mempengaruhi satu sama lain:

- 1) Standar dan tujuan kebijakan
- 2) Sumber daya
- 3) Karakteristik agen pelaksana
- 4) Komunikasi antarorganisasi
- 5) Sikap para pelaksana
- 6) Kondisi sosial, ekonomi, dan politik

Dalam studi sekarang peneliti menggunakan teori implementasi kebijakan publik menurut Riant Nugroho, digunakannya teori tersebut dalam mengukur implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur karena sesuai dengan kebutuhan dari kebijakannya yang memiliki lima prinsip dalam menilai apakah program tersebut telah optimal atau belum. Selain itu, penulis menggunakan teori implementasi kebijakan yang dikembangkan oleh Van Meter dan Van Horn sebagai landasan teori dalam menentukan faktor pendukung dan penghambat dalam implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di wilayah Jakarta Timur. Dalam faktor standar dan sasaran kebijakan peneliti ingin melihat standar dan sasaran yang digunakan didalam Program Hunian Terjangkau Milik. Di dalam faktor sumber daya peneliti akan mencari informasi mengenai sumberdaya yang dimiliki sebagai pendukung dalam Program Hunian Terjangkau Milik baik itu mengenai sumberdaya manusia, sumber daya fisik dan sumber daya keuangan. Dalam faktor karakteristik agen pelaksana peneliti akan melihat tanggung jawab

dan kapasitas internal dari organisasi pelaksana program yaitu Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman di Jakarta. Dalam disposisi/sikap pelaksana peneliti akan melihat bagaimana sikap, komitmen dan pemahaman dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman sebagai pelaksana mengenai Program Hunian Terjangkau Milik.

Dalam faktor ekonomi, sosial dan politik peneliti ingin melihat respon masyarakat mengenai Program Hunian Terjangkau Milik dari sudut pandang masyarakat sebagai penerima atau sasaran utama dari kebijakan. Kemudian faktor politik yang dimana menjadi salah satu faktor penting didalam sebuah kebijakan publik yang berguna sebagai acuan untuk menentukan faktor penghambat dan pendukung program Hunian Terjangkau Milik. Model penerapan diperkuat Van Meter dan Van Horn menurut peneliti dirasa cocok digunakan pada penelitian ini dikarenakan dapat menjawab variabel mempengaruhi program Hunian Terjangkau Milik di wilayah Jakarta Timur.

1.6.7 Peraturan Gubernur Jakarta Nomor 104 Tahun 2018

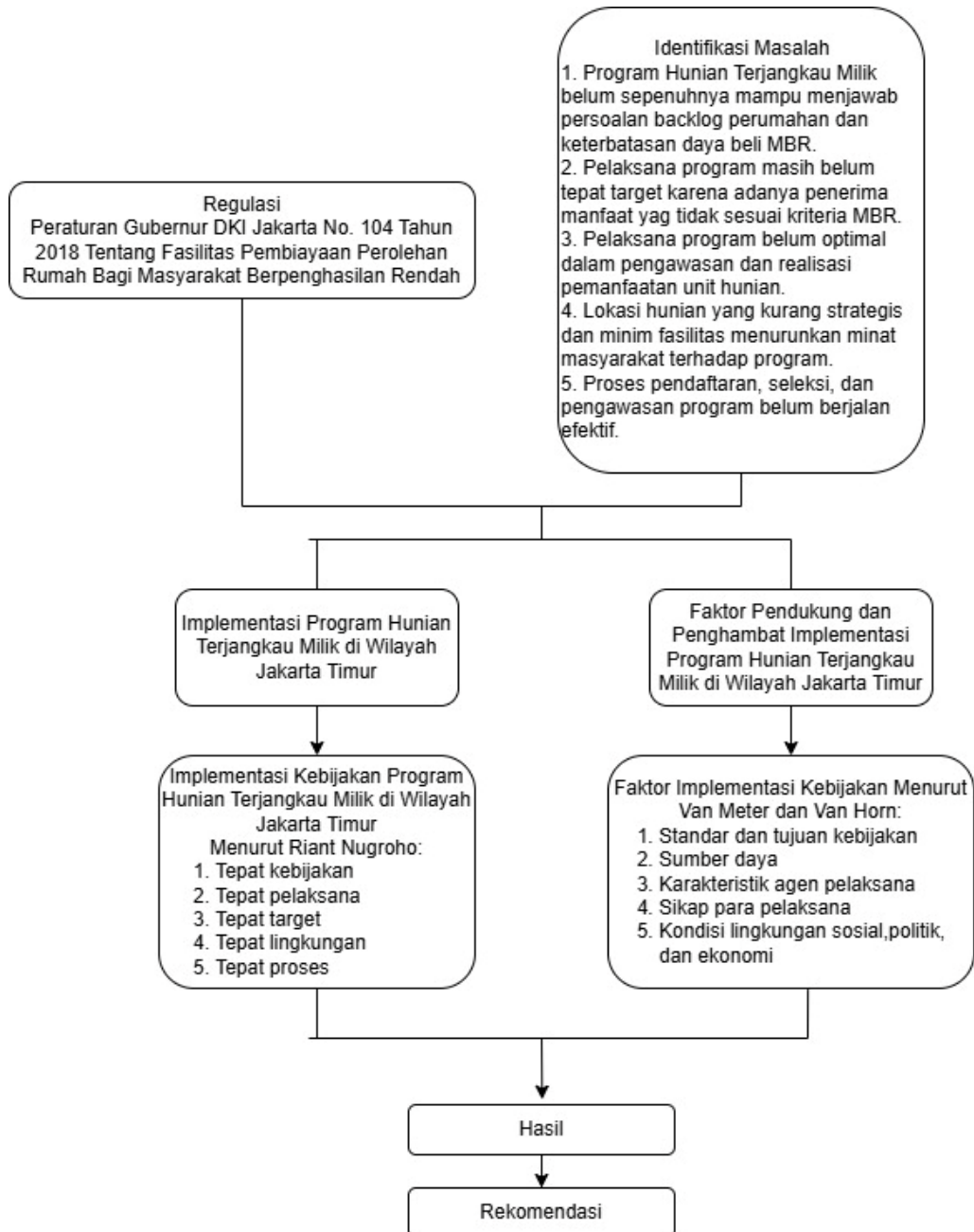
Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 104 Tahun 2018 merupakan fondasi hukum yang dirancang untuk mempermudah akses kepemilikan hunian untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui skema pembiayaan yang disubsidi oleh pemerintah daerah. Regulasi ini memberikan arah kebijakan untuk pelaksanaan program perumahan yang dikenal dengan sebutan Hunian Terjangkau Milik, dengan menekankan pada pemberian fasilitas seperti pembebasan uang muka, cicilan ringan, dan suku bunga terjangkau. Dalam kerangka teori kebijakan publik, peraturan ini dapat dilihat sebagai bentuk intervensi negara untuk

menyeimbangkan ketimpangan pasar perumahan yang cenderung eksklusif bagi kelompok mampu.

Isi pasal-pasalnya mencerminkan desain kebijakan inklusif yang mengatur tentang kriteria penerima, bentuk bantuan yang diberikan, serta peran instansi pelaksana seperti Dinas Perumahan Rakyat dan Bank DKI. Di lapangan, peraturan ini menjadi dasar operasional Program Hunian Terjangkau Milik yang diinisiasi oleh Pemprov DKI Jakarta untuk menjawab kebutuhan papan masyarakat kelas bawah yang selama ini sulit dijangkau oleh pasar konvensional. Meski sudah disusun dengan skema yang komprehensif, pelaksanaannya menemui kendala, antara lain rendahnya pemahaman masyarakat terhadap program ini serta keterbatasan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah terhadap cicilan bulanan. Hal ini menunjukkan bahwa selain peraturan yang solid, keberhasilan program ini juga sangat bergantung pada strategi sosialisasi yang tepat sasaran serta sinergi antar lembaga pelaksana agar intervensi sosial ini benar-benar memberi dampak nyata.

1.7 Kerangka Berpikir

Gambar 1. 5 Kerangka Berpikir



Sumber: Diolah Peneliti (2026)

1.8 Operasionalisasi Konsep

Implementasi Program Hunian Terjangkau Milik adalah proses pelaksanaan kebijakan publik oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui instansi pelaksana yang mencakup penyediaan hunian terjangkau tanpa uang muka bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ini dapat menganalisis beberapa dimensi antara lain:

1. Tepat Kebijakan

Ketepatan kebijakan berkaitan dengan sejauh mana isi kebijakan disusun secara jelas. Penilaian terhadap tepat atau tidaknya suatu kebijakan atau program dapat dilihat dari keberhasilan kebijakan tersebut dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

2. Tepat Pelaksana

Pelaksanaan program tidak hanya melibatkan peran pemerintah, tetapi juga membutuhkan kolaborasi antara pemerintah daerah, masyarakat, serta berbagai pihak terkait lainnya dalam proses implementasinya.

3. Tepat Target

Ketepatan sasaran berhubungan dengan sejauh mana suatu program selaras atau tidak bertentangan dengan program lainnya, serta bagaimana tanggapan kelompok sasaran terhadap pelaksanaan Program Hunian Terjangkau Milik di wilayah Jakarta Timur.

4. Tepat Lingkungan

Lingkungan program terdiri atas dua aspek, yaitu lingkungan internal dan lingkungan eksternal. Lingkungan internal berkaitan dengan interaksi antar lembaga yang terlibat dalam perumusan maupun pelaksanaan program,

sedangkan lingkungan eksternal mencerminkan persepsi masyarakat terhadap program tersebut.

5. Tepat Proses

Aspek terakhir dalam implementasi kebijakan atau program adalah ketepatan proses. Hal ini mencakup kesiapan masyarakat sebagai penerima manfaat untuk terlibat dalam program tersebut, serta kesiapan birokrat sebagai pihak yang bertugas menjalankan kebijakan atau program.

Implementasi kebijakan adalah proses transformasi keputusan kebijakan menjadi tindakan konkret yang dilakukan oleh aktor, organisasi, dan lembaga tertentu, dengan tujuan mencapai hasil yang sesuai dengan sasaran kebijakan., implementasi kebijakan dapat diukur melalui enam variabel utama, yaitu:

1. Standar dan Tujuan Kebijakan

Implementasi program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur dengan memperhatikan standar serta kebijakan yang tercantum pada Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 dan regulasi lain yang menjadi acuan dalam pelaksanaan program

2. Sumber Daya

Sumber daya disini meliputi sumber daya manusia maupun sumber daya non manusia seperti sarana dan prasarana, anggaran dan lain sebagainya.

3. Karakteristik Agen Pelaksana

Karakteristik agen pelaksana dapat dilihat dari susunan birokrasi yang berperan dalam menentukan arah dan efektivitas implementasi kebijakan,

serta tingkat pemahaman lembaga terhadap penerapan standar operasional prosedur dalam pelaksanaan program.

4. Sikap Para Pelaksana

Disposisi memiliki peran krusial dalam keberhasilan implementasi kebijakan, karena perbedaan sikap atau cara pandang di antara para pelaksana dapat berdampak pada tidak optimalnya pelaksanaan kebijakan.

Disposisi mencerminkan sikap dan orientasi para implementor, yang terlihat dari tingkat loyalitas terhadap kebijakan serta komitmen mereka dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab pelaksanaan kebijakan.

5. Kondisi Lingkungan Sosial, Ekonomi, dan Politik

Kondisi ekonomi, sosial, dan politik mencakup berbagai aspek lingkungan yang memengaruhi keberhasilan pelaksanaan kebijakan, termasuk ketersediaan sumber daya ekonomi yang mendukung implementasi. Faktor ini juga berkaitan dengan respons dan tingkat partisipasi para pemangku kepentingan, persepsi serta opini publik yang berkembang di sekitar kebijakan, hingga peran dan sikap elite politik dalam proses pelaksanaannya.

Tabel 1.7 Fenomena Penelitian

Tujuan Penelitian	Fenomena	Sub Fenomena
Analisis Implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur	Tepat Kebijakan	1.Kebijakan memuat permasalahan yang akan dipecahkan 2.Proses pencapaian tujuan dari Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur
	Tepat Pelaksana	Keterlibatan aktor yang berperan dalam program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur
	Tepat Target	1.Kelompok implementasi 2.Kesiapan sasaran implementasi
	Tepat Lingkungan	1.Lingkungan internal yang meliputi interaksi antara pelaksana kebijakan dengan lembaga lain yang terlibat 2.Lingkungan eksternal kebijakan meliputi persepsi masyarakat terhadap program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur
	Tepat Proses	1.Kesiapan masyarakat 2.Kesiapan pelaksana atau implementor
Faktor Pendukung dan Penghambat Implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur	Standar dan Tujuan Kebijakan	Kejelasan kinerja kebijakan yang memuat 1.Standar kebijakan 2.Ketepatan sasaran
	Sumber Daya	1.Sumber daya manusia 2.Sumber daya fisik 3.Sumber daya finansial atau anggaran
	Karakteristik Agen Pelaksana	Karakteristik norma dan pola hubungan 1.Struktur organisasi 2.Pembagian tugas
	Sikap Para Pelaksana	Antusias dan responsif 1.Persepsi pelaksana 2.Respon dan tindakan pelaksana
	Kondisi Lingkungan Sosial, Ekonomi, dan Politik	Pengaruh lingkungan eksternal

1.9 Argumentasi Penelitian

Kesenjangan kepemilikan rumah dan tingginya angka backlog perumahan di DKI Jakarta, khususnya Jakarta Timur, menjadi tantangan besar bagi pemerintah daerah dalam menjamin hak dasar warganya atas tempat tinggal yang layak. Menyadari hal tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta meluncurkan Program Hunian Terjangkau Milik yang sebelumnya bernama Program DP Nol Rupiah sebagai bentuk intervensi kebijakan publik untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh akses perumahan. Inisiatif ini tidak hanya merupakan tanggung jawab moral dan sosial pemerintah, tetapi juga merupakan bentuk pelaksanaan amanat konstitusi serta mendukung pencapaian agenda pembangunan global, seperti Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (SDGs).

Secara normatif kebijakan ini tampak ideal, dalam praktiknya program ini menghadapi berbagai hambatan. Persyaratan yang sulit membuat minat masyarakat terhadap hunian rendah dan terjadi penyimpangan dalam penyaluran unit kepada kelompok yang tidak sesuai dengan ketentuan. Selain itu, lemahnya pengawasan, kurangnya fasilitas pendukung, serta minimnya sinergi antar lembaga pelaksana turut menjadi faktor yang menghambat efektivitas program. Fakta-fakta tersebut mengindikasikan adanya kesenjangan antara desain kebijakan dan pelaksanaannya di lapangan. Oleh karena itu, dibutuhkan kajian mendalam terhadap bagaimana program ini diimplementasikan, khususnya di Jakarta Timur. Penelitian ini menggunakan perspektif administrasi publik dengan pendekatan teori implementasi menurut Riant Nugroho dengan menganalisis menggunakan lima tepat yaitu tepat

kebijakan, tepat pelaksana, tepat target, tepat lingkungan dan tepat proses. Selain itu digunakan teori implementasi kebijakan dari Van Meter dan Van Horn, yang mencakup enam dimensi penting: standar dan tujuan kebijakan, sumber daya, komunikasi antarorganisasi, karakteristik agen pelaksana, sikap para pelaksana, serta kondisi lingkungan sosial, ekonomi, dan politik. Melalui pendekatan ini, penelitian diharapkan mampu mengevaluasi secara objektif pelaksanaan program dan mengidentifikasi faktor-faktor pendukung maupun penghambatnya.

Penelitian ini penting karena mampu memberikan masukan praktis bagi pemerintah daerah dalam merancang kebijakan perumahan yang lebih tepat sasaran, sekaligus menjadi bahan pertimbangan untuk pembaruan kebijakan di masa mendatang. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman publik dan mendorong partisipasi masyarakat terhadap program perumahan yang inklusif dan berkeadilan sosial.

1.10 Metode Penelitian

1.10.1 Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk mengetahui kondisi suatu variabel secara apa adanya, baik satu variabel maupun lebih, tanpa membandingkan atau mengaitkannya dengan variabel lain. Variabel yang dimaksud merupakan variabel mandiri, bukan variabel independen, karena variabel independen umumnya selalu dikaitkan dengan variabel dependen (Sugiyono, 2014). Sementara itu, pendekatan kualitatif lebih difokuskan untuk memahami secara mendalam suatu peristiwa, aktivitas,

atau fenomena dengan menitikberatkan pada aspek manusia, objek, lembaga, serta interaksi atau hubungan di antara elemen-elemen tersebut. (Mohamed, Abdul Majid & Ahmad, 2010).

Karakteristik umum dari teknik kualitatif adalah metode induktif dari konstruksi pengetahuan yang dimaksudkan untuk menghasilkan makna (Leavy, 2017). Menurut Moleong (2007) konsep penelitian kualitatif merupakan strategi untuk memahami secara utuh pengalaman yang dihadapi oleh subjek penelitian dengan cara memverbalkannya dalam suatu lingkungan alamiah yang unik dengan menggunakan berbagai cara alamiah. Para peneliti menggunakan pendekatan ini untuk mengevaluasi, meneliti, dan mempelajari fenomena sosial dengan cermat serta untuk menentukan relevansi berbagai tindakan, keadaan, peristiwa, dan artefak atau untuk sepenuhnya memahami aspek – aspek tertentu dari kehidupan sosial (Leavy, 2017). Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dikarenakan cocok untuk menggambarkan dan mendeskripsikan hasil dari implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur

1.10.2 Subjek Penelitian

Subjek penelitian didefinisikan sebagai seseorang atau sekelompok orang yang diminta memberikan keterangan mengenai fakta atau pendapat pribadi. Penentuan subjek penelitian atau informan dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* dan *accidental sampling*. Informan dalam penelitian ini adalah Dinas Perumahan Rakyat

dan Kawasan Permukiman (DPRKP) DKI Jakarta, Unit Pengelola Dana Perumahan (UPDP), serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah penerima atau calon penerima Program Hunian Terjangkau Milik.

1.10.3 Lokus Penelitian

Lokasi tempat penelitian dilaksanakan dikenal sebagai situs atau area penelitian. Menurut Sujarweni (2014), lokasi penelitian menyediakan informasi yang relevan untuk memperoleh data yang dibutuhkan. Dalam penelitian kualitatif, tahap paling krusial adalah menentukan lokasi penelitian, karena dari sinilah tujuan dan maksud penelitian dapat dirumuskan dengan lebih jelas. Dengan memilih lokasi yang tepat, proses penelitian menjadi lebih terarah dan efektif. Pada penelitian ini, peneliti memutuskan untuk mengumpulkan data primer di Hunian Terjangkau Milik yang berlokasi di Jakarta Timur

1.10.4 Jenis dan Sumber Data

Dalam pendekatan kualitatif, data utama berasal dari ucapan dan perilaku subjek penelitian, sementara dokumen serta sumber lainnya dapat dijadikan sebagai data pendukung (Lofland dan Lofland dalam Moleong, 2013:157). Menurut Arikunto (2010:172), sumber data diartikan sebagai pihak atau subjek yang menjadi asal diperolehnya informasi atau data. Menurut Siyoto & Sodik (2015, pp. 67–68), data penelitian dibedakan menjadi dua, antara lain:

- a) Data kualitatif, yaitu informasi yang dipaparkan dalam bentuk kata, seperti kata atau kalimat. Data kualitatif diperoleh melalui

wawancara dengan informan dan analisis dokumen seperti undang-undang atau peraturan, catatan masalah, dan sebagainya.

- b) Data kuantitatif, yaitu meliputi data yang berupa presentase, jumlah, frekuensi, dan nilai numerik lainnya. Pada penelitian ini peneliti menggunakan gabungan dari kedua jenis data di atas guna memperoleh data yang relevan dan memudahkan peneliti dalam proses penelitian.

Sumber data merupakan hal yang sangat krusial karena sebagai penunjang penelitian tetapi juga harus tetap memperhatikan keakuratan dan keaslian dalam mengidentifikasi sumber data. Untuk melengkapi data sebagai sumber bagi penulis, penulis menggunakan dua sumber data yaitu:

- a) Data primer ialah data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti untuk Data didapatkan melalui observasi, wawancara, FGD dan kuesioner kepada stakeholder - stakeholder terkait. Sumber data dalam penelitian ini adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan Penerima Program Hunian Terjangkau Milik.
- b) Data sekunder adalah data diambil dengan tujuan di luar menangani isu yang dijalani. Sangat mudah untuk menemukan data ini. Literatur, makalah, jurnal, situs web di internet, undang – undang, data BPS dan lainnya yang memang terkait dengan penelitian dipergunakan menjadi sumber data sekunder pada studi.

1.10.5 Teknik Pengumpulan Data

Mengumpulkan data merupakan salah satu tujuan utama dalam sebuah penelitian. Menurut Sugiyono (2016), tahap pengumpulan data adalah bagian paling penting dalam keseluruhan proses penelitian. Pada fase ini, peneliti akan menerapkan berbagai teknik seperti observasi, dokumentasi langsung di lapangan, wawancara mendalam dengan pihak yang memiliki data sebagai metode untuk memperoleh data yang dibutuhkan. Berikut adalah teknik pengumpulan data yang akan dipergunakan:

1. Observasi merupakan proses pengamatan dan memahami suatu fenomena berdasarkan pemahaman dan konsep yang sudah dimiliki sebelumnya dengan tujuan memperoleh data yang dibutuhkan untuk melanjutkan penelitian.
2. Wawancara adalah proses pengumpulan informasi dengan menggunakan metode tanya jawab secara lisan. Informasi yang didapatkan dibuktikan dengan tulisan, audio, video atau perekaman audio. Metode utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara.
3. Analisis dokumen yang melibatkan pengumpulan dan evaluasi dokumen yang berhubungan dengan penelitian yang tercatat maupun terekam.

1.10.6 Analisis dan Interpretasi Data

Menurut Sugiyono (2017) analisis data pada penelitian kualitatif dilakukan saat proses pengumpulan data dimulai, dan selesai. Peneliti sudah menganalisis jawaban. Ketika data diperoleh peneliti masih belum memadai, sehingga peneliti dapat melangsungkan mengumpulkan data sebanyak mungkin sampai dianggap data yang didapat kredibel dan sesuai dengan yang diinginkan. Miles dan Huberman menawarkan teknik analisis data kualitatif berikut Sugiyono (2017):

1) Pengumpulan Data

Pada penelitian kualitatif, pengumpulan data dilakukan menggunakan metode observasi, wawancara mendalam, dokumentasi, atau kombinasi dari ketiganya yang dikenal sebagai teknik triangulasi. Proses ini biasanya memakan waktu yang cukup panjang mulai dari beberapa hari hingga berbulan-bulan sehingga menghasilkan jumlah data yang sangat banyak. Di tahap awal, peneliti melakukan pengamatan menyeluruh terhadap objek atau lingkungan sosial yang diteliti dengan mencatat semua hal yang terlihat, terdengar, dan terekam. Pendekatan ini memungkinkan peneliti memperoleh informasi yang mendalam dan beragam.

2) Kondensasi Data

Menurut Miles dan Huberman (2014:10), proses kondensasi data mencakup lima tahapan utama, yaitu: pemilihan (*selecting*), pemfokusan (*focusing*), penyederhanaan (*simplifying*), peringkasan

(*abstracting*), dan transformasi data (*transforming*). Kondensasi data merupakan tahapan dalam penelitian yang melibatkan proses memilah, memusatkan perhatian, menyederhanakan, mengorganisasi, serta mentransformasikan data yang telah diperoleh agar lebih mudah dianalisis.

3) Penyajian Data

Data dalam penelitian dapat disajikan melalui berbagai cara, seperti deskripsi singkat, diagram alir, grafik hubungan antar kategori, atau format lainnya. Dalam pendekatan kualitatif, penyajian data umumnya dilakukan melalui narasi teks. Tujuan dari penyajian secara naratif ini adalah untuk memudahkan peneliti dalam memperoleh pemahaman menyeluruh terhadap kondisi yang diteliti, serta sebagai dasar dalam menyusun langkah-langkah penelitian selanjutnya berdasarkan informasi yang telah dianalisis.

4) Kesimpulan dan Verifikasi Data

Kesimpulan awal dalam penelitian kualitatif bersifat tentatif dan masih memungkinkan untuk mengalami perubahan seiring ditemukannya bukti-bukti baru selama proses penelitian berlangsung. Jika kesimpulan didasarkan pada data yang akurat dan konsisten yang diperoleh langsung dari lapangan, maka kesimpulan tersebut dapat dinilai memiliki kredibilitas yang kuat. Oleh sebab itu, hasil akhir dari penelitian kualitatif biasanya berupa

temuan-temuan baru yang bersifat orisinal dan belum pernah terungkap sebelumnya.

1.10.7 Kualitas dan Validitas Data

Sugiyono (2019) mendefinisikan validitas sebagai tingkat kebenaran dari informasi yang muncul dalam penelitian dengan informasi yang mungkin dilaporkan oleh peneliti. Penelitian yang menerapkan pendekatan kualitatif, validitas data menjadi krusial, di mana data dianggap valid jika tidak terdapat diskrepansi antara data yang dikumpulkan dan dilaporkan oleh peneliti dengan data yang terjadi secara empiris. Salah satu metode yang digunakan untuk memastikan kualitas data adalah triangulasi. Pertama, triangulasi sumber dilakukan dengan memeriksa data dari berbagai sumber untuk menguji keabsahan data. Kedua, triangulasi teknik dilakukan dengan memeriksa data dari sumber yang sama namun dengan teknik yang berbeda, seperti wawancara, observasi, atau dokumentasi, untuk memperoleh sudut pandang yang beragam. Ketiga, triangulasi waktu memeriksa data dengan metode yang sama tetapi pada waktu yang berbeda, mengakui peran penting waktu dalam kredibilitas data.

Penelitian ini menggabungkan berbagai sumber data, termasuk wawancara, observasi, dan dokumentasi, dengan pendekatan yang cermat. Sebagai contoh, dalam proses wawancara, peneliti tidak hanya mengandalkan satu waktu dan satu informan, melainkan melakukan wawancara pada berbagai waktu dan dengan berbagai informan. Hasil

dari wawancara tersebut diperbandingkan dengan data yang diperoleh melalui metode lain seperti observasi dan dokumentasi, untuk memastikan ketepatan dan keakuratan data yang terkumpul.