

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM**

#### **2.1 Gambaran Umum DKI Jakarta**

##### **2.1.1 Visi dan Misi**

###### **A. Visi**

“Jakarta kota maju, lestari dan berbudaya yang warganya terlibat dalam mewujudkan peradaban, keadilan dan kesejahteraan bagi semua.”

###### **B. Misi Sementara yang menjadi misi Kota Jakarta, antara lain yaitu:**

- 1) Menjadikan Jakarta kota yang aman, sehat, cerdas, berbudaya dengan memperkuat nilai-nilai keluarga dan memberikan ruang kreativitas melalui kepemimpinan yang melibatkan, menggerakkan dan memanusiakan.
- 2) Menjadikan Jakarta kota yang memajukan kesejahteraan umum melalui terciptanya lapangan kerja, kestabilan dan keterjangkauan kebutuhan pokok, meningkatnya keadilan sosial, percepatan pembangunan infrastruktur, kemudahan investasi dan berbisnis serta perbaikan pengelolaan tata ruang
- 3) Menjadikan Jakarta tempat wahana aparatur negara yang berkarya, mengabdikan, melayani serta menyelesaikan berbagai permasalahan kota dan warga secara efektif, meritokratis dan berintegritas
- 4) Menjadikan Jakarta kota yang lestari dengan pembangunan dan tata kehidupan yang memperkuat daya dukung lingkungan dan sosial

- 5) Menjadikan Jakarta Ibukota yang dinamis sebagai simpul kemajuan Indonesia yang bercirikan keadilan, kebangsaan dan kebhinekaan.

### 2.1.2 Kondisi Geografis DKI Jakarta

DKI Jakarta terletak di pesisir utara Pulau Jawa pada koordinat  $6^{\circ}12'$  Lintang Selatan dan  $106^{\circ}48'$  Bujur Timur. Secara keseluruhan, kondisi topografi wilayah ini relatif datar, dengan ketinggian lahan hanya sekitar 0–10 meter di atas permukaan laut, khususnya jika diukur dari kawasan Tanjung Priok hingga Banjir Kanal. Dari sisi administratif, Jakarta berbatasan di selatan dengan Kabupaten Bogor, di timur dengan Kabupaten Bekasi, di barat dengan Kabupaten Tangerang, serta di utara langsung berhadapan dengan garis pantai Laut Jawa.

**Gambar 2.1 Peta DKI Jakarta**



Sumber: <https://jakarta.bpk.go.id/peta-wilayah-jakarta/>

Merujuk pada Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 050-145 Tahun 2022 mengenai Pemberian dan Pemutakhiran Kode, Data Wilayah Administrasi

Pemerintahan, serta Pulau Tahun 2021, Provinsi DKI Jakarta memiliki luas wilayah sebesar 661,23 km<sup>2</sup>. Wilayah tersebut mencakup 113 pulau yang tersebar di kawasan Kepulauan Seribu. Dari sisi administrasi pemerintahan, Jakarta dibagi menjadi lima kota administrasi dan satu kabupaten administrasi, dengan total 44 kecamatan dan 267 kelurahan, yang terdiri dari:

- 1) Wilayah Kota Jakarta Utara (6 Kecamatan)
- 2) Wilayah Kota Jakarta Barat (8 Kecamatan)
- 3) Wilayah Kota Jakarta Timur (10 Kecamatan)
- 4) Wilayah Kota Jakarta Selatan (10 Kecamatan)
- 5) Wilayah Kota Jakarta Pusat (8 Kecamatan)
- 6) Wilayah Kabupaten Kepulauan Seribu (2 Kecamatan)

Secara administratif kota Jakarta memiliki luas daerah yang berbeda-beda pada setiap wilayah Kota/Kabupaten yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 2.1 Luas Wilayah Menurut Kota/Kabupaten di Provinsi DKI Jakarta**

| No.         | Kota/Kabupaten   | Luas Total Area (km <sup>2</sup> ) |
|-------------|------------------|------------------------------------|
| 1           | Jakarta Selatan  | 144,94                             |
| 2           | Jakarta Timur    | 185,54                             |
| 3           | Jakarta Pusat    | 47,56                              |
| 4           | Jakarta Barat    | 125,00                             |
| 5           | Jakarta Utara    | 147,21                             |
| 6.          | Kepulauan Seribu | 10,73                              |
| DKI Jakarta |                  | 660,98                             |

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

Mengacu pada tabel 2.1, wilayah dengan cakupan paling luas adalah Kota Jakarta Timur yang memiliki area sebesar 185,54 km<sup>2</sup>. Sebaliknya, wilayah dengan

luas paling kecil terdapat pada Kabupaten Kepulauan Seribu, yaitu hanya sekitar 10,73 km<sup>2</sup>.

### 2.1.3 Kondisi Demografis DKI Jakarta

Perkembangan demografi di Provinsi DKI Jakarta menunjukkan adanya peningkatan jumlah penduduk yang cukup konsisten dari tahun ke tahun. Sebagai pusat kegiatan pemerintahan, ekonomi, dan sosial budaya, Jakarta menjadi tujuan utama bagi masyarakat dari berbagai daerah untuk menetap maupun mencari pekerjaan. Kondisi ini membuat pertumbuhan penduduk terus bergerak naik dari periode 2019 hingga 2023. Gambaran jumlah penduduk tersebut dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 2.2 Jumlah Penduduk di Provinsi DKI Jakarta (2019-2023)**

| No. | Tahun | Jumlah Penduduk (Jiwa) |
|-----|-------|------------------------|
| 1   | 2019  | 10.557.810             |
| 2   | 2020  | 10.562.088             |
| 3   | 2021  | 10.605.437             |
| 4   | 2022  | 10.640.007             |
| 5   | 2023  | 10.672.100             |

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

Data pada tabel memperlihatkan bahwa jumlah penduduk DKI Jakarta terus bertambah setiap tahunnya. Pada tahun 2019, jumlah penduduk tercatat sekitar 10,55 juta jiwa, kemudian meningkat menjadi 10,67 juta jiwa pada tahun 2023. Dalam kurun lima tahun terakhir, terdapat tambahan sekitar 114 ribu jiwa. Kenaikan tersebut tergolong moderat, dampaknya cukup signifikan terhadap kebutuhan fasilitas umum, perumahan, transportasi, serta pelayanan publik lainnya. Dengan tingkat kepadatan yang sudah tinggi, bertambahnya populasi menjadi tantangan

serius bagi pemerintah daerah dalam menyeimbangkan pertumbuhan penduduk dengan ketersediaan infrastruktur perkotaan.

Pada tahun 2022, jumlah penduduk DKI Jakarta terdiri dari sekitar 5,37 juta jiwa laki-laki dan 5,30 juta jiwa perempuan. Dilihat dari struktur umur, kelompok usia terbanyak berada pada rentang 35–39 tahun dengan jumlah 865.357 jiwa. Disusul oleh kelompok usia 30–34 tahun sebanyak 856.147 jiwa. Selanjutnya, populasi pada rentang usia 25–29 tahun tercatat sebanyak 854.980 jiwa, kelompok usia 20–24 tahun berjumlah 862.490 jiwa, serta kelompok usia 15–19 tahun mencapai 830.835 jiwa.

## **2.2 Gambaran Umum Jakarta Timur**

### **2.2.1 Visi dan Misi**

#### **A. Visi**

“Terwujudnya Kota Administrasi Jakarta Timur yang berorientasi kepada pelayanan publik menuju kota berekonomi modern.”

#### **B. Misi**

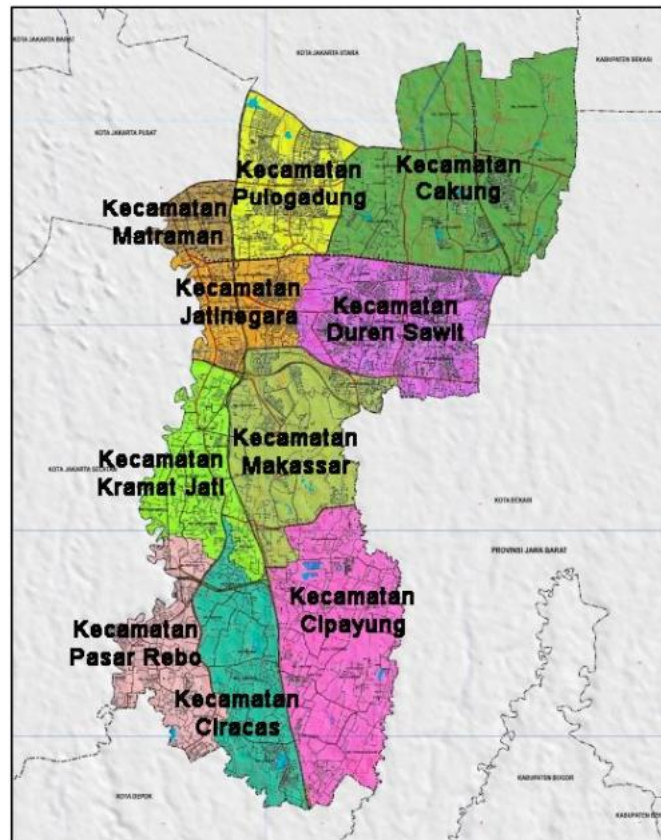
- 1) Mewujudkan Jakarta Timur menjadi kota modern yang terstruktur secara optimal, selaras dengan implementasi yang konsisten terhadap rencana tata ruang wilayah.
- 2) Menjadikan Jakarta sebagai ibu kota yang terbebas dari permasalahan kronis, seperti kemacetan, banjir, permukiman kumuh, pengelolaan sampah, dan lainnya.

- 3) Membangun budaya masyarakat perkotaan yang inklusif dan toleran, dengan kesadaran yang tinggi dalam memelihara lingkungan kota
- 4) Mewujudkan pemerintahan yang bersih, transparan, berfokus pada peningkatan kualitas pelayanan publik.

### **2.2.2 Kondisi Geografis Jakarta Timur**

Kota Administrasi Jakarta Timur merupakan salah satu wilayah administratif yang berada di bawah kewenangan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan terletak di bagian paling timur provinsi tersebut. Secara geografis, wilayah ini berada pada koordinat 106°49'35" Bujur Timur dan 06°10'37" Lintang Selatan, dengan luas wilayah sekitar 188,03 km<sup>2</sup> atau sekitar 28,37% dari total luas DKI Jakarta. Karakteristik topografinya sebagian besar berupa dataran rendah, dengan lima sungai utama yang melintasi wilayah ini, yaitu Sungai Ciliwung, Sungai Sunter, Kali Malang, Kali Cipinang, dan Sungai Cakung. Pemerintahan Kota Administrasi Jakarta Timur dibagi ke dalam 10 kecamatan, yakni Pasar Rebo, Ciracas, Cipayung, Makasar, Kramat Jati, Jatinegara, Duren Sawit, Cakung, Pulo Gadung, dan Matraman. Masing-masing kecamatan berperan sebagai unit administratif yang menjalankan fungsi pemerintahan di tingkat lokal.

**Gambar 2.2 Peta Wilayah Administrasi Kota Jakarta Timur**



Sumber: Renstra Kota Administrasi Jakarta Timur 2018-2022

Kota Administrasi Jakarta Timur merupakan salah satu wilayah administratif yang berada di bagian timur Provinsi DKI Jakarta. Dalam struktur pemerintahannya, wilayah ini terbagi ke dalam 10 kecamatan, yaitu Pasar Rebo, Ciracas, Cipayung, Makasar, Kramat Jati, Jatinegara, Duren Sawit, Cakung, Pulogadung, dan Matraman. Lebih lanjut, Jakarta Timur juga meliputi 65 kelurahan dengan total 711 Rukun Warga (RW) serta 7.950 Rukun Tetangga (RT).

### **2.2.3 Kondisi Demografis Kota Jakarta Timur**

Dari sisi demografi, Jakarta Timur merupakan kota administrasi dengan wilayah terluas sekaligus memiliki jumlah penduduk terbanyak dibandingkan kota-

kota lain di Provinsi DKI Jakarta. Dalam kajian kependudukan, terdapat dua sumber utama yang biasa digunakan, yaitu data registrasi penduduk dan survei demografi, seperti Susenas, Sensus Penduduk, maupun Supas. Registrasi penduduk mencatat warga yang secara resmi terdaftar di wilayah kelurahan, sedangkan survei kependudukan mencakup seluruh individu yang telah tinggal minimal enam bulan di suatu wilayah, atau yang berdomisili kurang dari enam bulan tetapi memiliki niat untuk menetap lebih lama. Adapun jumlah penduduk berdasarkan kecamatan di Jakarta Timur dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 2.3 Jumlah Penduduk Setiap Kecamatan di Kota Jakarta Timur 2020-2022**

| No.   | Kecamatan Jakarta Timur | Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Jakarta Timur |           |           |
|-------|-------------------------|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|       |                         | 2020                                                    | 2021      | 2022      |
| 1.    | Pasar Rebo              | 220.583                                                 | 222.670   | 225.379   |
| 2.    | Ciracas                 | 296.316                                                 | 299.399   | 303.325   |
| 3.    | Cipayung                | 285.650                                                 | 290.306   | 295.829   |
| 4.    | Makasar                 | 207.293                                                 | 208.365   | 210.004   |
| 5.    | Kramat Jati             | 298.437                                                 | 299.449   | 301.271   |
| 6.    | Jatinegara              | 301.717                                                 | 303.687   | 306.489   |
| 7.    | Duren Sawit             | 414.604                                                 | 415.356   | 417.226   |
| 8.    | Cakung                  | 559.040                                                 | 561.640   | 565.764   |
| 9.    | Pulogadung              | 281.319                                                 | 281.698   | 282.833   |
| 10.   | Matraman                | 172.180                                                 | 173.730   | 175.763   |
| Total | Kota Jakarta Timur      | 3.037.139                                               | 3.056.300 | 3.083.883 |

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

Berdasarkan data kependudukan per kecamatan di Kota Administrasi Jakarta Timur periode 2020–2022, terlihat bahwa hampir seluruh wilayah mengalami pertumbuhan jumlah penduduk. Pada tahun 2020, jumlah penduduk tercatat sebanyak 3.037.139 jiwa. Angka tersebut meningkat menjadi 3.056.300



jiwa pada 2021, dan kembali bertambah hingga mencapai 3.083.883 jiwa pada 2022. Jika dirinci menurut kecamatan, wilayah dengan jumlah penduduk terbesar adalah Kecamatan Cakung, yang pada tahun 2020 mencatat 559.040 jiwa dan bertambah menjadi 565.764 jiwa pada 2022. Posisi kedua ditempati Kecamatan Duren Sawit dengan jumlah penduduk 414.604 jiwa pada 2020, yang meningkat menjadi 417.226 jiwa pada 2022. Sebaliknya, Kecamatan Matraman memiliki jumlah penduduk paling sedikit, yakni 172.180 jiwa pada 2020 dan naik menjadi 175.763 jiwa pada 2022.

### **2.3 Gambaran Umum Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta**

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta merupakan instansi daerah yang memiliki tanggung jawab dalam merencanakan, melaksanakan, dan mengawasi pembangunan perumahan serta penataan permukiman di wilayah ibu kota. Keberadaan dinas ini menjadi jawaban atas tantangan penyediaan hunian layak di tengah tingginya pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan di Jakarta. Tugas pokoknya meliputi penyusunan kebijakan, pengelolaan program perumahan masyarakat, hingga pengendalian kualitas kawasan agar sesuai dengan standar kelayakan. Selain itu, dinas ini juga memiliki peran dalam mendukung program pemerintah daerah, khususnya pengurangan kawasan kumuh dan peningkatan infrastruktur perumahan. Dengan demikian, dinas ini berfungsi sebagai elemen penting dalam mewujudkan tata ruang perkotaan yang tertib, layak, dan berkelanjutan.

Dalam menjalankan fungsinya, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta menyelenggarakan berbagai program seperti pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa), hunian terjangkau milik serta perbaikan kualitas permukiman melalui kegiatan peremajaan kawasan. Instansi ini juga menjalin kolaborasi dengan pemerintah pusat, sektor swasta, maupun masyarakat untuk mempercepat ketersediaan hunian yang terjangkau. Fokus yang diutamakan bukan hanya pada penyediaan tempat tinggal, tetapi juga menciptakan lingkungan yang sehat, aman, dan tertata rapi. Program-program tersebut diarahkan agar masyarakat berpenghasilan rendah memiliki akses lebih luas terhadap hunian layak

### **2.3.1 Visi dan Misi**

#### **A. Visi**

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

#### **B. Misi**

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

### **2.3.2 Tugas Pokok dan Fungsi**

DPRKP memiliki kewenangan dalam melaksanakan urusan pemerintahan yang berkaitan dengan bidang perumahan rakyat serta kawasan permukiman, termasuk urusan pemerintahan di sektor pekerjaan umum dan penataan ruang khususnya pada sub-urusan permukiman. Dalam rangka menjalankan tanggung jawab tersebut, DPRKP berperan menyelenggarakan sejumlah fungsi yang mendukung pelaksanaan tugas pokoknya, antara lain:

- 1) Penyusunan Rencana Strategis, Rencana Kerja, dan Rencana Kerja dan Anggaran Dinas;
- 2) Pelaksanaan Dokumen Pelaksanaan Anggaran Dinas;
- 3) Perumusan kebijakan, proses bisnis, standar, dan prosedur Dinas;
- 4) Pelaksanaan kebijakan, proses bisnis, standar, dan prosedur Dinas;
- 5) Pelaksanaan penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis Daerah;
- 6) Pelaksanaan penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana;
- 7) Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah
- 8) Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh;
- 9) Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum PSU permukiman.
- 10) Perencanaan, penyediaan, pembangunan, penataan, pengelolaan, pemeliharaan, perawatan, pemantauan dan evaluasi perumahan;

- 11) Perencanaan, penyediaan, pembangunan, penataan, pengelolaan, pemeliharaan, perawatan, pemantauan dan evaluasi kawasan permukiman;
- 12) Pelaksanaan pengembangan lingkungan hunian, pembangunan lingkungan hunian baru, dan pembangunan kembali lingkungan hunian;
- 13) Pelaksanaan pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan permukiman;
- 14) Fasilitasi pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman;
- 15) Fasilitasi penyelesaian sengketa penghunian perumahan;
- 16) Penanganan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan lingkup tugasnya;
- 17) Pengawasan dan pengendalian izin di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 18) Pemberian dukungan dan bimbingan teknis kepada masyarakat dan perangkat daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- 19) Pengawasan dan penindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- 20) Pelaksanaan kesekretariatan Dinas;
- 21) Pelaksanaan koordinasi, pemantauan, evaluasi, pelaporan dan pertanggungjawaban pelaksanaan tugas dan fungsi Dinas; dan

22) Pelaksanaan tugas dan fungsi kedinasan lain yang diberikan oleh Gubernur dan/atau Sekretaris Daerah.

Tugas dan fungsi mencerminkan ruang lingkup serta kewenangan yang menjadi tanggung jawab setiap bidang, unit, subbagian, maupun seksi dalam struktur organisasi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman. Kedua aspek ini memiliki peran strategis dalam mendukung pencapaian visi, misi, serta target yang telah ditetapkan DPRKP. Selain itu, tugas dan fungsi juga menjadi dasar formal yang dijadikan acuan dalam perencanaan dan pelaksanaan berbagai program serta kegiatan yang dijalankan oleh DPRKP.

### **2.3.3 Struktur Organisasi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta**

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang membawahi berbagai unsur organisasi. Struktur tersebut terdiri atas seorang Sekretaris Dinas, empat Kepala Bidang, lima Suku Dinas di wilayah Kota Administrasi, satu Suku Dinas di wilayah Kabupaten Administrasi, tiga Kepala Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rumah Susun, serta Kelompok Jabatan Fungsional dengan rincian sebagai berikut:

a. Sekretariat Dinas, terdiri atas:

- 1) Subbagian Umum dan Kepegawaian;
- 2) Subbagian Program dan Pelaporan; dan
- 3) Subbagian Keuangan.

b. Bidang Perumahan, terdiri atas:

- 1) Seksi Perencanaan Perumahan;
- 2) Seksi Penyediaan Perumahan; dan
- 3) Seksi Perawatan Perumahan.

c. Bidang Permukiman, terdiri atas:

- 1) Seksi Perencanaan Permukiman;
- 2) Seksi Peningkatan Kualitas Permukiman; dan
- 3) Seksi Pengendalian dan Pengelolaan Prasarana dan Sarana Permukiman.

d. Bidang Pembiayaan dan Kemitraan Perumahan, terdiri atas:

- 1) Seksi Pembiayaan dan Investasi;
- 2) Seksi Kemitraan; dan
- 3) Seksi Penyediaan Tanah dan Pengelolaan Aset.

e. Bidang Regulasi dan Peran Serta Masyarakat, terdiri atas:

- 1) Seksi Regulasi Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- 2) Seksi Pengembangan Peran Serta Masyarakat.

f. Suku Dinas Kota, terdiri atas:

- 1) Subbagian Tata Usaha;
- 2) Seksi Perencanaan dan Pengawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 3) Seksi Peningkatan Kualitas Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- 4) Seksi Pengendalian Perumahan dan Penanganan Sengketa.

g. Suku Dinas Kabupaten, terdiri atas:

- 1) Subbagian Tata Usaha;
- 2) Seksi Perencanaan, Pembinaan, dan Pengawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 1) Permukiman;
- 2) Seksi Peningkatan Kualitas Perumahan dan Kawasan Permukiman.

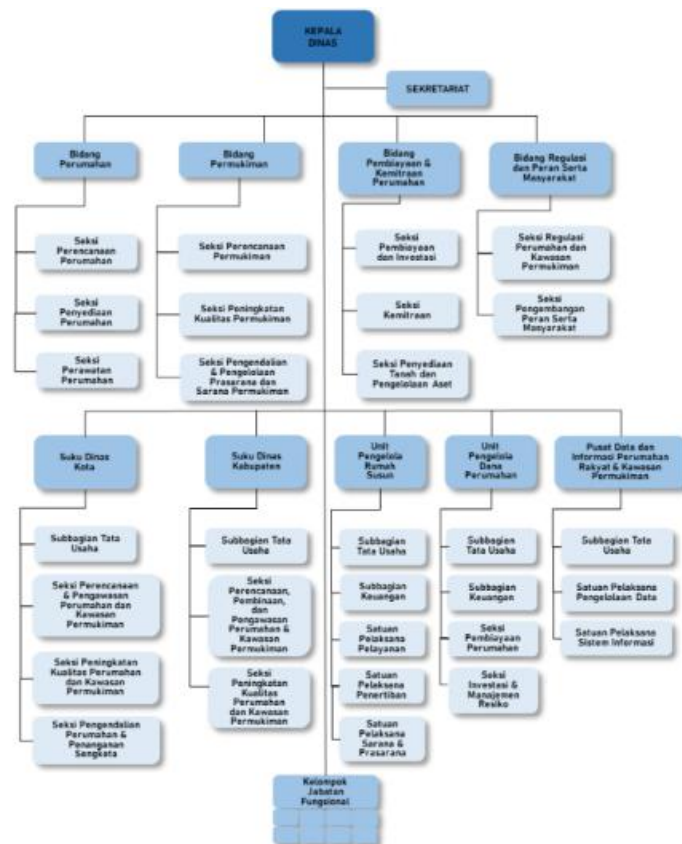
h. Unit Pelaksana Teknis, terdiri atas:

- 1) Unit Pengelola Rumah Susun, terdiri atas:
  - a) Subbagian Tata Usaha;
  - b) Subbagian Keuangan;
  - c) Satuan Pelaksana Pelayanan;
  - d) Satuan Pelaksana Penertiban; dan
  - e) Satuan Pelaksana Sarana dan Prasarana.
- 2) Unit Pengelola Dana Perumahan, terdiri atas:
  - a) Subbagian Tata Usaha;
  - b) Subbagian Keuangan;
  - c) Seksi Pembiayaan Perumahan; dan
  - d) Seksi Investasi dan Manajemen Resiko.
- 3) Pusat Data dan Informasi Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, terdiri atas:
  - a) Subbagian Tata Usaha;
  - b) Satuan Pelaksana Pengelolaan Data; dan
  - c) Satuan Pelaksana Sistem Informasi.

i. Kelompok Jabatan Fungsional.

Kelompok Jabatan Fungsional terbagi dalam berbagai kelompok jabatan fungsional sesuai dengan bidang keahliannya yang pengangkatannya diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Masing-masing Kelompok Jabatan Fungsional dikoordinasikan oleh seorang pejabat fungsional senior yang ditetapkan atau ditunjuk oleh Kepala Dinas sesuai dengan tugas dan fungsinya. Struktur organisasi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman secara lebih rinci dapat diperhatikan melalui bagan pada gambar berikut:

**Gambar 2.3 Struktur Organisasi DPRKP Provinsi DKI Jakarta**



Sumber: Renstra DPRKP Provinsi DKI Jakarta 2023-2026



Struktur organisasi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta sebagaimana dijelaskan pada poin 2.3.3 memiliki relevansi yang kuat dengan fokus penelitian ini, terutama dalam menganalisis pelaksanaan Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) di Wilayah Jakarta Timur. Pengaturan tugas dan kewenangan ke dalam berbagai bidang teknis, unit pelaksana, serta Suku Dinas di tingkat kota mencerminkan adanya sistem birokrasi yang berlapis dan tersebar dalam penyelenggaraan kebijakan perumahan. Dalam kerangka penelitian ini, peran Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Timur menjadi sangat penting karena unit tersebut berinteraksi langsung dengan tahapan perencanaan, pengawasan, peningkatan mutu, hingga pengendalian implementasi Program HTM di tingkat lokal. Di samping itu, keberadaan Bidang Perumahan, Bidang Pembiayaan dan Kemitraan Perumahan, serta Unit Pengelola Dana Perumahan menunjukkan adanya keterhubungan antara perencanaan pembangunan fisik, pengaturan pembiayaan, dan pola kemitraan dalam upaya menyediakan hunian yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Susunan organisasi ini berperan besar dalam menentukan kelancaran koordinasi, kejelasan pembagian kewenangan, serta efektivitas proses pengambilan keputusan selama implementasi Program HTM. Dengan demikian, pemahaman terhadap struktur organisasi DPRKP tidak hanya memberikan gambaran kelembagaan semata, tetapi juga menjadi dasar analitis untuk menilai bagaimana kapasitas institusional, distribusi peran, dan koordinasi antarunit memengaruhi keberhasilan pelaksanaan Program Hunian Terjangkau Milik di Jakarta Timur.

## **2.4 Program Hunian Terjangkau Milik (HTM)**

Program Hunian Terjangkau Milik merupakan salah satu langkah strategis pemerintah untuk memperluas kesempatan masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah dalam memiliki rumah yang layak dan terjangkau. Inisiatif ini berangkat dari kebutuhan nasional untuk menekan angka kekurangan hunian serta memperbaiki kualitas permukiman melalui dukungan kebijakan yang lebih menyeluruh. Pemerintah menggabungkan berbagai instrumen, mulai dari penyediaan subsidi pembiayaan seperti FLPP dan Subsidi Selisih Bunga hingga pemberian kemudahan perizinan, pemanfaatan lahan yang tepat, dan penyediaan insentif bagi pihak pengembang. Kombinasi kebijakan tersebut ditujukan untuk mengurangi hambatan biaya yang selama ini menyulitkan kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses kredit perumahan formal.

Selain menyoroti pembiayaan, program ini juga menekankan pentingnya lingkungan hunian yang terhubung dengan fasilitas umum dan layanan dasar. Penetapan lokasi hunian mempertimbangkan aksesibilitas terhadap sarana pendidikan, kesehatan, transportasi, dan ruang publik sebagai upaya menciptakan kawasan yang mendukung kehidupan sosial dan ekonomi penghuninya. Pendekatan ini sejalan dengan arah pembangunan nasional yang menempatkan keterjangkauan, keberlanjutan, dan kualitas permukiman sebagai prioritas. Melalui kolaborasi antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, lembaga pembiayaan, dan pengembang, program ini diharapkan tidak hanya menghasilkan unit rumah baru, tetapi juga memperkuat fondasi kesejahteraan masyarakat. Secara keseluruhan, Program Hunian Terjangkau Milik dipandang sebagai alat penting untuk

mengurangi *backlog* perumahan, memperluas kepemilikan rumah yang layak, dan membangun kawasan yang mendukung pertumbuhan sosial-ekonomi masyarakat secara jangka panjang.