

Intisari

Program rumah bersubsidi merupakan instrumen kebijakan pemerintah dalam menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di tengah meningkatnya harga tanah dan keterbatasan daya beli masyarakat. Keberhasilan program ini sangat bergantung pada kesesuaian pelaksanaan kebijakan oleh perusahaan pengembang serta kelayakan keuangan proyek perumahan yang menjadi dasar keberlanjutan usaha bagi perusahaan pengembang.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi kebijakan pemerintah dalam proses pengadaan rumah bersubsidi, khususnya untuk menilai kesesuaian pelaksanaan kegiatan pembangunan rumah bersubsidi oleh perusahaan pengembang dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis kelayakan keuangan proyek rumah bersubsidi Griya Arraz serta menilai apakah proyek tersebut layak secara finansial dan mampu memberikan keuntungan bagi perusahaan pengembang. Penelitian ini menggunakan pendekatan *mixed methods* dengan mengombinasikan metode kualitatif dan kuantitatif. Analisis kualitatif dilakukan melalui kajian peraturan perundang-undangan terkait perumahan bersubsidi dan wawancara dengan pihak 1 narasumber dari perusahaan pengembang dan 5 narasumber dari konsumen Griya ARRAZ untuk menilai implementasi kebijakan pemerintah. Sementara itu, analisis kuantitatif dilakukan melalui estimasi laporan keuangan proyek Griya Arraz dianalisis menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback period* (PP), *Profitability Index* (PI), dan *Break Even Point* (BEP) untuk melihat keuntungan dari proyek perumahan bersubsidi Griya Arraz.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan proyek perumahan bersubsidi Griya Arraz, perusahaan pengembang telah melaksanakan kegiatan pembangunan rumah sesuai dengan aturan dan batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia dalam kebijakan program rumah bersubsidi. Temuan hasil wawancara dengan konsumen juga menunjukkan bahwa spesifikasi dan harga rumah bersubsidi telah sesuai dengan standar dan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia. Berdasarkan hasil analisis kelayakan keuangan, proyek perumahan bersubsidi Griya Arraz dinilai layak untuk dilaksanakan dan berpotensi memberikan keuntungan bagi perusahaan pengembang.

Kata Kunci: Kebijakan Pemerintah, Program Rumah Bersubsidi, Kelayakan Keuangan, MBR, NPV, IRR, PI, PP, BEP

Abstract

The subsidized housing program is a government policy instrument aimed at providing decent and affordable housing for low-income communities (MBR) amid increasing land prices and limited purchasing power. The success of this program largely depends on the compliance of developers with government policies as well as the financial feasibility of housing projects, which determines the sustainability of developers' business activities.

This study aims to analyze the implementation of government policies in the procurement process of subsidized housing, particularly to assess whether developers have carried out the construction of subsidized houses in accordance with the regulations established by the government. In addition, this study also aims to analyze the financial feasibility of the Griya Arraz subsidized housing project and to evaluate whether the project is financially viable and capable of generating profits for the developer. This study employs a mixed-methods approach by combining qualitative and quantitative methods. Qualitative analysis was conducted through a review of regulations related to subsidized housing and interviews with one representative from the developer and five consumers of Griya Arraz to assess the implementation of government policies. Meanwhile, quantitative analysis was carried out through estimated financial statements of the Griya Arraz project, which were analyzed using Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback period (PP), Profitability Index (PI), and Break Even Point (BEP) methods to evaluate the financial performance and profitability of the project.

The results indicate that in the implementation of the Griya Arraz subsidized housing project, the developer has complied with the rules and limitations set by the Government of Indonesia under the subsidized housing program. Interview findings with consumers also show that the house specifications and prices are in accordance with the standards and regulations established by the Government of Indonesia. Based on the financial feasibility analysis, the Griya Arraz subsidized housing project is considered feasible to be implemented and has the potential to generate profits for the developer.

Keywords: Government Policy, Subsidized Housing Program, Financial Feasibility, Low-Income Communities, NPV, IRR, PI, PP, BEP