

INTISARI

Tingginya harga lahan dan perumahan yang ada di DKI Jakarta dan Kota Tangerang Selatan membuat masyarakat lebih memilih untuk tinggal di rumah susun sewa. Program rusunawa merupakan program transisi hingga nantinya, setelah penghasilan penghuni sudah mencukupi mereka dapat berpindah ke rusunami ataupun *landed house*. Namun sulitnya menabung bagi masyarakat berpenghasilan rendah membuat penghuninya sulit berpindah dari rusunawa. Sehingga dibutuhkan peran pemerintah dalam bentuk program, kebijakan ataupun subsidi. Dalam penelitian ini akan melihat pengaruh dari subsidi pemerintah terhadap rusunawa dan penghuninya. Serta melihat apakah subsidi dari pemerintah sudah terserap dengan baik dan tepat sasaran atau belum. Diharapkan penelitian ini menjadi pertimbangan pemerintah untuk mengkaji kembali peraturan, kebijakan, dan subsidi yang diberikan.

Penelitian ini akan menggunakan metode deduksi campuran. Analisis akan dilakukan berdasarkan pertanyaan penelitian, yang pertama yaitu analisis terhadap keberhasilan rumah susun sewa menggunakan skoring dengan kriteria keberhasilan rumah susun.. Kedua yaitu analisis pengaruh manajemen lahan terhadap keberhasilan rumah susun dan penghuninya menggunakan variable kebijakan, program, serta subsidi pemerintah dan nilai lebih yang didapatkan penghuni rusun.

Dari hasil analisis didapatkan bahwa terdapat variasi keberhasilan rumah susun di DKI Jakarta dan Kota Tangerang Selatan. Di DKI Jakarta, rusun sebagian besar terdapat pada kategori berhasil sedangkan rusun yang berada di Tangerang Selatan terdapat pada kategori belum berhasil. Salah satu faktor yang mempengaruhi keberhasilan suatu rusun yaitu subsidi. Subsidi yang dilakukan oleh pemerintah yaitu dalam bentuk subsidi lahan, subsidi *commuting cost*, subsidi tarif rusun, dan subsidi operasional. Namun beberapa subsidi yang diberikan oleh pemerintah masih belum dapat terserap dengan baik. Salah satu penyebabnya adalah karakteristik dari penghuni rusun yang konsumtif. Selain itu, subsidi yang diberikan oleh pemerintah juga masih belum tepat sasaran karena penghuni rusun tidak tepat sasaran justru mendapatkan nilai lebih yang besar jika dibandingkan penghuni tepat sasaran. Di beberapa tingkat keberhasilan, subsidi yang diberikan pemerintah mendapatkan keuntungan. Namun di beberapa tingkat juga mengalami kerugian.

Kata kunci: Perumahan, perumahan masyarakat berpenghasilan rendah, masyarakat berpenghasilan rendah, nilai lebih, subsidi, kebijakan dan program pemerintah.

ABSTRACT

The establishment of flat for low income citizens has become one of the solution to reduce *backlogs*. The development of house residence for low income citizens has been developed in the city of Jakarta and also the city of South Tangerang. low income citizens residence is built in the form of rented flat, privately-owned flat and also landed housing. Due to the high land and house prices, this phenomenon influences the low income citizen to prefer living in rented flats. The “Rusunawa” Program is a program which aims to serve as a transition for the citizen to live in rented flats until they are able to gain enough financial to move to a privately-owned flat or *landed house*. However, the difficulty of money-management in the low-income citizen makes it difficult to move houses. This challenge calls for the support from the government in the form of housing programs, policy or subsidy.

This research will utilize the mixed deduction method. The analysis will be done based on the research question, the first one is an analysis on the effectiveness of rented flats will be scored based on the effectiveness criteria and will be categorized. Second is the analysis of the influence of land management to the effectiveness of flats and its occupant will use the variable of government policy, government program, as well as government subsidy and the added value gained by the flats occupants.

The result shows that there are variation in the effectiveness of flats in the city of Jakarta and South Tangerang. In the city of Jakarta, the level of effectiveness are mostly in the category of success whereas in the city of South Tangerang is in the category of failure. One of the factor that influence the effectiveness of flats is the government subsidy. The subsidy that has been done by the government comes in the form of land subsidy, commuting cost subsidy, flat price subsidy, and operational subsidy. However, in some cases shows that the absorption rate of the government subsidy has not been effective. The main reason is the characteristics of the occupants that are consumptive. In addition, the subsidy that is provided by the government has not been on target. Lastly, with the subsidy being analyzed, the government may have so success in distributing the subsidy in some of the flat effectiveness category as well as losses in some of the flat effectiveness category due to its low absorption.

Key Word: Housing, low-income citizen housing, low income citizen, added value, subsidy, policy, and government program