

ABSTRAK

Meningkatnya angka pertumbuhan penduduk tidak sebanding dengan pembangunan tempat tinggal yang ada, salah satunya terjadi di DKI Jakarta. Tercatat pada tahun 2015, angka *Backlog* perumahan di DKI Jakarta berjumlah 1.276.424 rumah dengan *trend* yang cenderung meningkat. Di sisi lain untuk memenuhi kebutuhan akan hunian di wilayah DKI Jakarta, Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) melalui surat No. 02/KPTS/M/1998 telah menetapkan Maja sebagai Kota Kekerabatan untuk Jakarta, yang nantinya diproyeksikan dapat memenuhi kebutuhan perumahan bersubsidi yang ada di Jakarta. Namun, tingginya angka permintaan dan pembelian hunian di Kota Kekerabatan Maja terutama di Perumahan Citra Maja Raya, ternyata tidak sebanding dengan pembeli yang memilih tinggal di Perumahan Citra Maja Raya. Pada februari 2019, tercatat dari 6075 rumah klaster RS yang sudah laku terjual, sebanyak 5961 rumah dibiarkan kosong oleh pemiliknya. Hal ini mengindikasikan terjadinya pergeseran peruntukan perumahan bersubsidi.

Penelitian ini menggunakan metode deduksi kualitatif. Analisis merupakan kesatuan proses dengan menggunakan skema evaluasi, yaitu analisis peruntukan pembangunan perumahan, pergeseran peruntukan dan temuan faktor-faktor yang mendukung terjadinya pergeseran peruntukan perumahan bersubsidi di Kota Kekerabatan Maja. Berdasarkan kesatuan proses besar tersebut, peneliti menemukan dan memberikan beberapa rekomendasi yang terkait dengan faktor-faktor terjadinya pergeseran peruntukan perumahan bersubsidi. Analisis pergeseran dianalisis dalam setiap tatanan yang berlaku, baik aturan, penyelenggaraan serta penghuni selaku *occupancy*, dengan menggunakan variabel-variabel berdasarkan teori dan peraturan yang berlaku saat ini.

Berdasarkan hasil analisis didapatkan bahwa pergeseran peruntukan perumahan bersubsidi merupakan dampak dari ketidaksesuaian ataupun pergeseran yang terjadi dalam tatanan regulasi, penyelenggara dan penghuni selaku *occupancy*. Munculnya berbagai faktor lain dalam tatanan penyelenggara, seperti Perumahan Citra Maja Raya yang bukan merupakan rumah subsidi asli ataupun tatanan penghuni perumahan, seperti keinginan untuk berinvestasi, harga jual dibawah harga subsidi, serta kepercayaan pengembang Ciputra Grup akan maju, disebabkan oleh adanya ketidaksesuaian dalam tatanan regulasi. Sehingga menimbulkan pergeseran peruntukan perumahan bersubsidi yang terjadi di Kota Kekerabatan Maja saat ini, atau lebih utamanya di Perumahan Citra Maja Raya.

Kata Kunci: Pergeseran, Perumahan, Bersubsidi, Kota Kekerabatan Maja, Penghunian.

ABSTRACT

The increasing number of populations growth are not comparable with the increasing number of housing development. One of them happen in DKI Jakarta, as the data recorded in 2015, the number of housing backlogs in DKI Jakarta were around 1,276,424 houses with trend that tends to increase. In the other hand to fulfill the need of housing in DKI Jakarta area, Ministry of Public Housing (Kemenpera) through document No. 02 / KPTS / M / 1998 has established Maja as a Kota Kekerabatan for Jakarta, which will be projected to fulfill the subsidized housing needed in Jakarta. However, the high rate of demand and purchase of housing in Kota Kekerabatan Maja, especially in Perumahan Citra Maja Raya, have not comparable with buyers who chose to live in Perumahan Citra Maja Raya, In February 2019, it has recorded that from 6075 house were solds, 5961 houses were left empty by its owners. This things indicates the emergence of a shift in subsidized housing allocation.

This research uses a qualitative deduction method. Analysis is a unity of process that using evaluation schemes, start with the analysis of housing development allocation, the shift of housing allocation and findings the factors that cause the shifting of subsidized housing allocatio in Kota Kekerabatan Maja. Based on the large unity of the process, the researcher found and provided several recommendations related to the factors that occurred in the shifting of subsidized housing allocation. Shift analysis is analyzed in each level, both regulation, developer and occupant as occupancy, using variables based on current theories and regulations.

Based on the results in analysis, it was found that shift in the allocation of subsidized housing was the result of mismatches or shifts that occurred in the regulatory framework, the developer and occupants as occupancy. The emergence of various other factors in the developer, such as Citra Maja Raya Housing is not an original subsidy house or from the occupants, such as opportunity to invest, cheap price, and confidence feel that Ciputra Grup will advance, are the impacts caused by incompatibility in regulation. Thus causing a shift in the allocation of housing that occurs in Kota Kekerabatan Maja, especially in Perumahan Citra Maja Raya.

Keywords: *allocation Shifting, Housing, Subsidy, Kota Kekerabatan Maja, Occupancy*