

INTISARI

Tingginya angka urbanisasi menciptakan tuntutan pemenuhan atas tempat tinggal khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini ditunjukkan dengan tingginya angka *backlog* pemilikan perumahan di yaitu 11,4 juta unit (2015). Dalam hal ini, Pemerintah melaksanakan pembangunan perumahan program Satu Juta Rumah sejak tahun 2015 hingga saat ini. Pembangunan perumahan bersubsidi telah memenuhi target secara kuantitas pada tahun 2018. Namun ternyata, pada tahun 2017 Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan ternyata menemukan indikasi bahwa diperkirakan 40% rumah bersubsidi yang dibangun tidak layak huni. Hal ini tentu tidak sesuai dengan tujuan pembangunan perumahan berdasarkan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 yaitu untuk menyediakan rumah yang layak huni, terjangkau, dan berkelanjutan.

Pekanbaru adalah salah satu kota yang melaksanakan pembangunan perumahan bersubsidi. Sejak tahun 2016 – 2019, pembangunan perumahan bersubsidi menunjukkan trend yang positif. Masyarakat pun cukup antusias dibuktikan dengan maraknya kegiatan akad rumah bersubsidi. Namun dengan trend pertumbuhan yang positif dan realisasi unit yang tinggi, apakah pembangunan perumahan bersubsidi telah terlaksana sesuai dengan tujuan? Oleh karena itu, penelitian ini akan meneliti efektivitas pembangunan perumahan bersubsidi untuk MBR dan faktor tata kelola yang mempengaruhinya.

Penelitian ini menggunakan metode campuran (*mix method*). Metode campuran yang dimaksud adalah metode kualitatif sebagai metode penelitian utama dan metode kuantitatif sebagai pendukung data kualitatif.

Hasil analisis menunjukkan bahwa pembangunan perumahan bersubsidi tidak efektif pada sisi layak huni (keamanan) karena masih ditemukan kualitas bangunan yang tidak memadai. Begitu juga bila dilihat dari sisi keberlanjutan, meskipun tingkat keterhunian tinggi, masih didapat rumah yang tidak dihuni secara menerus dengan beberapa bentuk pelanggaran kepemilikan. Namun, pembangunan perumahan bersubsidi dapat dikatakan efektif bila dilihat dari sisi keterjangkauan, hal ini karena penghuni menilai bahwa besaran cicilan rumah bersubsidi sudah cukup ideal dan sesuai dengan kondisi keuangan penghuni. Efektivitas pembangunan perumahan bersubsidi turut dipengaruhi oleh faktor tata kelola pihak terkait yaitu penghuni sebagai kelompok sasaran, pengembang sebagai pelaku pembangunan, dan pemerintah sebagai penyelenggara program.

Kata Kunci: Rumah Bersubsidi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Layak Huni, Terjangkau, Berkelanjutan, Tata Kelola

ABSTRACT

The high rate of urbanization creates demands for housing, especially for low-income people (MBR). This is indicated by the high number of housing ownership backlogs at 11.4 million units (2015). In this case, the Government is implementing the housing development program that is Satu Juta Rumah program from 2015 to the present. The development of subsidized housing has met the target in quantity in 2018. But in fact, in 2017 the Directorate General of Housing Finance turned out to find indications that 40% of subsidized houses that were built were not adequate. This is certainly not in accordance with the objectives of housing development based on Law No. 1 of 2011, which is to provide housing that is adequate, affordable, and sustainable.

Pekanbaru is one of the cities carrying out subsidized housing development program. From 2016 to 2019, the development of subsidized housing shows a positive trend. The community was quite enthusiast as evidenced by the rise of subsidized house contract activities. But then with the positive trend and high unit of realization, has the development of subsidized housing been in line with its objectives? Therefore, this study will examine the effectiveness of the development of subsidized housing for MBR and the governance factors that influence it.

This study uses a mixed method. The intended mixed method is a qualitative method as the main research method and a quantitative method as a supporter of qualitative data.

The results of the analysis show that the construction of subsidized housing is not effective on the adequate side (security) because there are still inadequate building qualities. Likewise when it is viewed from the side of sustainability, even though the level of occupancy is high, there are still houses that are not continuously inhabited with some forms of occupancy violations. However, the development of subsidized housing can be said to be effective when it is viewed in the affordability side, this is because the residents consider that the amount of subsidized housing installments is quite ideal and in accordance with the residents' financial condition. The effectiveness of the development of subsidized housing is also influenced by the governance factors of the related parties namely the residents as the target group, the developer as the agent of development, and the government as the organizer of the program.

Keywords: *Subsidized Houses, Low-Income Communities, Livable, Affordable, Sustainable, Governance*