

EVALUASI SASARAN PASA RUSUNAMI BERSUBSIDI DI KOTA JAKARTA (STUDI KASUS: RUSUNASMI KALIBATA CITY)

Oleh : Peter Dirgantara

Rusunami (rumah susun sederhana milik) sebagai perumahan vertical adalah salah satu pilihan perumahan di daerah perkotaan yang dianggap strategis untuk mengatasi masalah keterbatasan dan tingginya harga tanah. Perumahan bersubsidi dengan biaya yang lebih rendah atau perumahan dengan harga terjangkau merupakan salah satu program Pemerintah, dalam hal ini melalui Kementerian Perumahan yang bertujuan untuk membantu kelompok MBR (MAsyarakat Berpenghasilan Rendah) dalam rangka pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal/hunian dengan harga terjangkau. Namun, dalam praktik dan seiring berjalannya program unit rumah mudah bersubsidi terjadi salah sasaran dan tidak terjangkau oleh kelompok saran. Sebaliknya, unit murah bersubsidi tersebut dibeli untuk dijual kembali ke pasar sekunder/disewakan/dihuni oleh kalangan menengah hingga menengah atas. Dalam hal ini, pemenuhan kebutuhan tempat tinggal untuk kelompok MBR dalam rangka mengurangi jumlah backlog melalui unit rumah murah bersubsidi pada rusunami belum berhasil. Akibatnya, banyak bermunculan perkampungan kumuh yang tersebar pada sejumlah titik di area perkotaan. Penelitian ini akan mengungkapkan seberapa besar salah sasaran pada penghuni yang terjadi di Rusunami Bersubsidi Kalibata City serta penyebab terjadinya salah sasaran tersebut yang ditinjau dari criteria lokasi pemilihan hunian yang ideal berdasarkan teori lokasi dan teori perumahan- ekonomi kota, serta kesesuaian harga jual dan produk rusunami terhadap kemampuan keuangan kelompok MBR dengan melakukan tinjauan terhadap literature tentang kebijakan dan peraturan perumahan, dan data harga pasar unit Rusunami Bersubsidi Kalibata City. Hasil identifikasi dan analisis pada penelitian ini menjelaskan bahwa program subsidi, harga dan produk rusunami yang ditetapkan oleh pemerintah dan dalam praktiknya tidak sesuai dengan kemampuan keuangan kelompok MBR yang menyebabkan terjadinya salah sasaran penghuni rusunami. Selain faktor harga dan produk rusunami, salah sasaran pada penghuni juga disebabkan oleh penerapan dan praktik pasar yang salah di Kalibata City. Terjadinya penghunian oleh penghuni di Kalibata City dari kelompok MBR dan NON-MBR didasari oleh faktor-faktor aksesibilitas, kondisi fisik dan daya dukung lingkungan, ketersediaan sarana dan prasarana, kondisi demografi, nilai lahan dan kesesuaian terhadap landasan hukum. Penelitian ini juga merekomendasikan beberapa langkah dan intervensi yang perlu diambil oleh pihak Pemerintah untuk mengatasi masalah ini, diantaranya penciptaan program perumahan rakyat dan upaya untuk melibatkan sector swasta dalam penyediaan unit perumahan terjangkau yang dapat memenuhi keterbatasan keuangan dari kelompok MBR.

Kata kunci: Salah Sasaran, Praktek Pasar, Kebijakan Subsidi, Kelompok MBR