

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERALIHAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI DKI JAKARTA

Oleh: Suharyanti

Di DKI Jakarta program rumah susun sewa untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah merupakan salah satu program utama pemerintah daerah. Sejak tahun 1996 sudah terbangun sekitar 4.94 unit rumah susun sewa. Namun ada indikasi bahwa terjadi pengalihan hak hunian dari kelompok yang menjadi sasaran ke kelompok bukan sasaran.

Tesis ini akan meneliti seberapa banyak terjadi pengalihan hak hunian dan faktor-faktor dominant yang mempengaruhinya.

Melalui survey dengan pengamatan lapangan dan kwesisioner di 3 lokasi studi kasus, penelitian ini menemukan bahwa ada beberapa faktor dominant yang berpengaruh.

Berbeda dengan teori mengenai lokasi yang menekankan pentingnya lokasi-lokasi dan lokasi, maka penelitian ini justru menemukan bahwa bagi masyarakat berpenghasilan rendah faktor ekonomi faktor dominant yang mempengaruhi pengalihan hak. Peluang memperoleh penghasilan dari penyewaan unit hunian ke pasar perupakan untuk memperoleh keuntungan dengan mengambil selisih dari harga sewa.

Hal ini yang menjadi penyebab dari terjadinya pengalihan hak hunian ini adalah lemahnya pengawasan dan control dari pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa yang dalam hal ini adalah Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta. Dimana para penjalok (penjaga lokasi) memiliki tugas yang berat namun tidak didukung oleh penghasilannya (minimnya gaji penjalok).

Tesis ini memberikan beberapa rekomendasi untuk Pemerintah Daerah untuk meningkatkan pengawasan dan pengelolaan dengan menerapkan konsep dan prinsip-prinsip manajemen property dalam pengelolaan rusunawa (rumah susun sederhana sewa) sehingga konsep dan tujuan pembangunan rusunawa dapat dicapai.