

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan manusia terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Kebutuhan primer menjadi kebutuhan pokok yang harus dimiliki manusia, yaitu makanan, pakaian, dan perumahan. Sedangkan kebutuhan sekunder dan tersier menjadi kebutuhan pelengkap yang menyesuaikan dengan kemampuan hidup individu tersebut. Kebutuhan primer manusia yang menjadi perhatian pemerintah dan juga masyarakat luas yaitu kebutuhan akan adanya rumah bagi masyarakat (Ghozi Zulazmi, 2023).

Kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar dari pada kebutuhan sekundernya begitu pula kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkatan kehidupan bermasyarakat.

Menurut Nuraida (2023), permasalahan terbesar di Indonesia saat ini adalah pemenuhan kebutuhan dasar manusia berupa rumah yang layak dihuni, milik sendiri, dan sehat. Permasalahan ini tidak hanya terjadi di kota-kota kecil saja, melainkan menyeluruh hampir seluruh kota di Indonesia (Nuraida, 2023).

Berdasarkan laman Perkim.id diperlihatkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) melalui publikasi yang berjudul Indikator Perumahan dan Kesehatan Lingkungan 2023 mengungkapkan bahwa lebih dari sepertiga penduduk Indonesia, tepatnya 36,85% rumah tangga, tinggal di rumah yang tidak layak huni. Artinya, sekitar 36 hingga 37 dari setiap 100 rumah tangga hidup dalam kondisi yang jauh dari kata layak, yang tentu saja berdampak signifikan terhadap kesejahteraan mereka. (Perkim.id, 2024). Lebih detail lagi, terdapat 32 juta dari total 75 juta rumah tangga di Indonesia hidup dalam kondisi rumah yang tidak layak (Arini, 2024).

Definisi Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) menurut beberapa sumber diartikan sebagai berikut :

- RTLH adalah rumah yang tidak memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni. (Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 07/PRT/M/2018 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya).
- Rumah Tidak Layak Huni adalah tempat tinggal yang tidak memenuhi syarat kesehatan, keamanan, dan sosial. (Sumber: Peraturan Menteri Sosial Republik Indonesia No. 20 Tahun 2017 Tentang Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni dan Sarana Prasarana Lingkungan).
- RTLH adalah rumah dengan ciri dan karakteristik yang tidak sesuai dengan persyaratan dan standar sebagaimana tercantum dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Tentunya kebutuhan hunian masyarakat yang dimaksud di atas adalah rumah yang layak huni, yang memenuhi persyaratan bangunan dari pemerintah. Rumah layak huni berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) Pasal 24 huruf A adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya.

Menurut Septian Nugroho (2024), Kriteria Rumah Layak Huni harus memenuhi 5 persyaratan yaitu :

- 1) Ketahanan dan Keselamatan Bangunan.

Kriteria rumah layak huni paling utama adalah hunian tersebut memiliki ketahanan yang mumpuni untuk melindungi keselamatan

penghuninya. Tolok ukur ketahanan dan keselamatan bangunan dapat dilihat dari keandalan komponen struktur dan kualitas komponen nonstruktur. Keandalan komponen struktur meliputi pondasi, sloof, kolom, balok, rangka atap, kualitas dimensi, campuran bahan bangunan, serta ikatan antar-komponen. Adapun komponen nonstruktur meliputi lantai, dinding, kusen, pintu dan jendela, serta penutup atap. Kedua komponen tersebut haruslah mumpuni untuk memenuhi ketahanan dan keselamatan bangunan rumah layak huni.

2) Kecukupan Luas Ruang Penghuni.

Hunian yang layak juga harus bisa memenuhi berbagai aktivitas penghuninya. Karena itu, hunian yang layak juga harus memenuhi aspek kecukupan luas ruang. Rumah layak huni setidaknya memiliki luas ruang 7,2 m² per orang dengan tinggi minimal 2,8 meter.

3) Memiliki Akses Sanitasi Layak.

Aspek sanitasi menjadi hal esensial pada sebuah hunian, sehingga rumah layak huni harus memiliki sistem sanitasi yang baik. Sistem sanitasi tersebut meliputi ketersediaan MCK, septic tank, tempat sampah, serta saluran pembuangan air kotor dan limbah yang layak dengan jarak terjangkau.

4) Akses Air Minum Layak.

Sebuah rumah juga harus memiliki akses air minum yang baik. Akses tersebut harus mudah dijangkau, baik dari sisi waktu atau jarak tempuh. Kemudian, kualitas air yang tersedia juga harus memenuhi persyaratan layak minum.

5) Adanya Luasan Pencahayaan dan Penghawaan.

Sistem pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik menjadi kriteria lain yang harus dipenuhi oleh rumah layak huni. Hunian yang layak harus memiliki persentase pencahayaan minimal 10% luas lantai dan

penghawaan minimal 5% luas lantai. Kemudian, rumah tersebut harus memiliki ventilasi yang cukup, lubang bukaan atau jendela yang dapat ditembus matahari, serta terletak sesuai arah mentari. (Nugroho, 2024)

Provinsi DKI Jakarta dengan luas 661,5 kilometer persegi memiliki jumlah penduduk sebanyak 10,7 juta jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk sebanyak 1,73% setiap tahunnya. Sehingga dengan angka tersebut, Provinsi DKI Jakarta memiliki kepadatan penduduk 16.000 jiwa/km²; yang dapat diartikan dalam radius 1 kilometer persegi di wilayah Jakarta terdapat 16 ribu orang. Jika diasumsikan satu rumah dihuni oleh 5 orang, maka ada 3.200 rumah yang akan berada dalam kawasan tersebut. Namun dalam data yang ditunjukkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan pemukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta masyarakat yang mempunyai akses hunian hanyalah 40 persen dan masih terdapat 3,6 juta masyarakat yang belum memiliki akses hunian (Zulazmi, 2023).

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi DKI Jakarta, pada tahun 2022, ada 2,78 juta rumah tangga di Ibu Kota. Sebanyak lebih dari 63 persennya, yaitu sekitar 1,77 juta rumah tangga, belum punya rumah layak huni (Stefanus Ato, 2023).

Data yang dikemukakan oleh Stefanus Ato (2023) tersebut diperkuat dengan data dari BPS tentang Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian Yang Layak Menurut Provinsi (Persen) di bawah ini, yaitu bahwa Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2024 berada pada angka 39%. Angka ini secara nasional nyaris merupakan urutan terbawah setelah Bangka Belitung (30,72%), Papua Tengan (26,79%), dan Papua Pegunungan (4,44%).

Berdasarkan data tersebut maka dapat diartikan bahwa di Provinsi DKI Jakarta masih memiliki masalah perumahan karena 61% warganya belum memiliki akses hunian yang layak, dalam arti belum memenuhi kriteria layak huni, dan tentunya kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berada pada segmen ini. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel-1
Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses
Terhadap Hunian Yang Layak Menurut Provinsi (Persen) – Tahun 2024

No.	Provinsi	%
1	Aceh	67.76
2	Sumatera Utara	73.47
3	Sumatera Barat	62.29
4	Riau	74.80
5	Jambi	66.21
6	Sumatera Selatan	63.21
7	Bengkulu	56.52
8	Lampung	65.96
9	Kepulauan Bangka Belitung	30.72
10	Kepulauan Riau	57.19
11	DKI Jakarta	39.00
12	Jawa Barat	56.25
13	Jawa Tengah	71.76
14	DI Yogyakarta	86.68
15	Jawa Timur	73.40
16	Banten	64.94
17	Bali	85.99
18	Nusa Tenggara Barat	67.74
19	Nusa Tenggara Timur	46.88
20	Kalimantan Barat	65.70
21	Kalimantan Tengah	59.92
22	Kalimantan Selatan	60.60
23	Kalimantan Timur	76.77
24	Kalimantan Utara	69.65
25	Sulawesi Utara	74.21
26	Sulawesi Tengah	62.59
27	Sulawesi Selatan	71.86
28	Sulawesi Tenggara	76.67
29	Gorontalo	72.04
30	Sulawesi Barat	59.95
31	Maluku	66.13
32	Maluku Utara	68.05
33	Papua Barat	58.22
34	Papua Barat Daya	58.25
35	Papua	62.15
36	Papua Selatan	38.34
37	Papua Tengah	26.79
38	Papua Pegunungan	4.44
	Indonesia	65.25

Sumber : BPS, 2024

Guna mengetahui seberapa besar kebutuhan perumahan yang harus dibangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Jakarta, maka perlu diketahui terlebih dahulu tentang status kepemilikan rumah tinggal yang ada saat ini.

Kepemilikan rumah tempat tinggal oleh rumah tangga dibedakan menjadi: (1) rumah milik sendiri, (2) rumah sewa/kontrak, (3) rumah bebas sewa, dan (4) rumah dinas. Kesempatan memenuhi kebutuhan tempat tinggal tersebut berkaitan erat dengan kondisi sosial ekonomi masing-masing rumah tangga. Rumah tangga dengan kemampuan ekonomi lebih baik mempunyai kesempatan lebih besar untuk memiliki rumah milik sendiri dan dengan kondisi serta kualitas yang lebih baik. Sebaliknya rumah tangga dengan kemampuan ekonomi yang lebih rendah cenderung mempunyai kesempatan lebih kecil untuk memiliki rumah dengan kualitas yang lebih baik.

Pada tahun 2022 berdasarkan hasil Susenas Maret tampak bahwa lebih dari separo (56,13 %) rumah tangga di DKI Jakarta telah memiliki rumah dengan status bangunan yang ditempati adalah milik sendiri. Rumah tangga yang menempati rumah dengan status kontrak/sewa mencapai seperempat dari jumlah rumah tangga (25,47%), dan rumah tangga dengan status bebas sewa mencapai 16,93% sedangkan yang menempati rumah dengan status rumah dinas hanya 1,47%. Namun berdasarkan data BPS Tahun 2024 rumah tangga di DKI Jakarta telah memiliki rumah dengan status bangunan yang ditempati adalah milik sendiri ternyata turun menjadi 54.44%; sehingga dengan demikian rumah tangga di DKI Jakarta masih terdapat lk. 46% yang menempati rumah dengan status rumah sewa/kontrak, rumah bebas sewa, dan rumah dinas.

Dari data tersebut Provinsi DKI Jakarta menempati peringkat terendah dari 38 propinsi di Indonesia dalam hal Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri. Kenyataannya ini menunjukkan bahwa pemenuhan kebutuhan hak bertempat tinggal yang layak bagi warganya pada akhirnya menjadi salah satu permasalahan utama yang dihadapi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Tabel-2
 Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan
 Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang
 Ditempati Milik Sendiri (Persen) – Tahun 2024

No.	Provinsi	%
1	Aceh	85.14
2	Sumatera Utara	72.93
3	Sumatera Barat	72.63
4	Riau	78.46
5	Jambi	89.27
6	Sumatera Selatan	85.90
7	Bengkulu	89.76
8	Lampung	93.05
9	Kepulauan Bangka Belitung	89.65
10	Kepulauan Riau	75.16
11	DKI Jakarta	54.44
12	Jawa Barat	83.44
13	Jawa Tengah	90.90
14	DI Yogyakarta	83.48
15	Jawa Timur	90.93
16	Banten	86.49
17	Bali	83.52
18	Nusa Tenggara Barat	91.93
19	Nusa Tenggara Timur	91.39
20	Kalimantan Barat	91.94
21	Kalimantan Tengah	83.02
22	Kalimantan Selatan	84.53
23	Kalimantan Timur	76.99
24	Kalimantan Utara	78.31
25	Sulawesi Utara	79.51
26	Sulawesi Tengah	88.63
27	Sulawesi Selatan	88.25
28	Sulawesi Tenggara	91.37
29	Gorontalo	86.05
30	Sulawesi Barat	94.20
31	Maluku	84.76
32	Maluku Utara	90.96
33	Papua Barat	82.57
34	Papua Barat Daya	84.17
35	Papua	76.73
36	Papua Selatan	76.54
37	Papua Tengah	88.29
38	Papua Pegunungan	97.34
	Indonesia	84.54

Sumber : BPS, 2024

Berdasarkan laman Perkim.id (2021) bahwa Permasalahan Umum Perumahan Rakyat adalah : (1) Kebutuhan akan perumahan baru yang semakin meningkat dari tahun ke tahun dikarenakan pertumbuhan penduduk Indonesia yang terus meningkat. Sementara dari sisi penyediaan, jumlah rumah yang terbangun belum mampu memenuhi pertumbuhan itu sendiri; (2) Pemanfaatan lahan perkotaan makin mempersulit warga berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah, karena kenaikan harga tanah menjadi pendongkrak utama kenaikan harga rumah yang naik rata-rata 20% per tahun; (3) Jumlah *backlog* perumahan di Indonesia sudah mencapai 15 juta dengan tambahan satu juta pertahun. (Perkim.id, 2021)

Fakta yang ditemui di lapangan menunjukkan bahwa ternyata kesulitan untuk menempati hunian layak huni dengan harga terjangkau ternyata bukan hanya dialami oleh kalangan MBR saja, tetapi juga dialami oleh kalangan masyarakat kelas menengah. Faktor utamanya adalah terbatasnya lahan yang tersedia untuk perumahan dan meningkatnya harga tanah di perkotaan secara terus menerus. Sementara, kebijakan perumahan yang berlaku saat ini baru ditujukan hanya untuk kalangan MBR saja. Hal ini yang mengakibatkan jumlah *backlog* perumahan di Indonesia semakin lama semakin meningkat.

Data *backlog* terbaru menurut laporan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Indonesia pada tahun 2022 yang lalu, terdapat *backlog* kepemilikan perumahan sejumlah 11 juta unit; di mana sekitar 93%, berasal dari kalangan MBR, di mana sekitar 60% dari MBR bekerja dalam sektor informal. Bahkan selanjutnya pada tahun 2023, terus terjadi peningkatan *backlog* perumahan ini. Saat ini, jumlah *backlog* perumahan di Indonesia sudah mencapai 12,7 juta.. Tentunya, kenaikan angka *backlog* ini menuntut pemerintah Indonesia untuk meningkatkan pula program untuk mencukupi kebutuhan perumahan bagi masyarakatnya.

Sementara itu kondisi ketersediaan perumahan di Jakarta juga semakin parah, karena jumlah *backlog* perumahan di Jakarta mencapai 1,2 juta. Data *backlog* per tahun 2023 itu berdasarkan Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) BPS.

Salah satu faktor utama yang menghambat MBR dalam memperoleh hunian layak adalah faktor pembiayaan (Perkim.id, 2024). MBR di Jakarta pada umumnya masih berkebut dalam masalah pemenuhan sandang dan pangan sehari-hari. Di samping itu, keterbatasan akses terhadap pembiayaan perumahan ternyata masih menjadi kendala. Harga rumah yang tinggi dengan persyaratan uang muka (*Down Payment/DP*) yang besar sering menjadi penghalang bagi MBR untuk memiliki rumah sendiri (Wibowo & Nurfahmi, 2019).

Untuk mengatasi permasalahan ini, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menginisiasi program Perumahan DP 0 Rupiah sebagai salah satu solusi untuk membantu MBR memperoleh hunian layak.

Rumah DP Rp 0 merupakan salah satu janji kampanye Anies dan Sandiaga Uno saat Pilgub DKI 2017 lalu, yang terbukti mampu menarik dukungan warga DKI, yang pada akhirnya mengantarkan Anies-Sandi menjadi Gubernur dan Wakil Gubernur DKI Jakarta. Pada 18 Januari 2018, seminggu sebelum 100 hari pertama kerja, Anies meletakkan batu pertama (*ground breaking*) pembangunan hunian di Klapa Village, Pondok Kelapa, Jakarta Timur.

Gambar-1

Anies-Sandi saat Kampanye Pilgub DKI Jakarta 2017



Sumber : Kompas.com, 10 Oktober 2017

Apa yang dilakukan oleh pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Program Perumahan DP 0 Rupiah adalah merupakan bagian dari upaya mewujudkan amanat Undang-Undang bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik serta sehat. Memenuhi kebutuhan rakyat akan hunian yang layak dan terjangkau merupakan tanggung jawab negara, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H ayat (1) yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas perumahan yang layak dan mampu dijangkau”. Negara memiliki peran penting dalam menyediakan perumahan yang memenuhi kriteria tersebut melalui berbagai kebijakan dan program. Hal ini memanglah bukan hal yang mudah, namun dengan rumusan kebijakan yang tepat, strategi yang efektif, dan komitmen yang kuat, peran negara dalam menyediakan perumahan layak huni yang terjangkau di Indonesia dapat diwujudkan (maximapolhub.id, 2024).

Adapun faktor utama yang merupakan kendala bagi MBR dalam menjangkau harga rumah yang diinginkan adalah faktor daya beli. Dengan demikian maka faktor harga rumah menjadi sangat berpengaruh bagi MBR.

Program Hunian DP 0 Rupiah merupakan program yang secara khusus ditujukan bagi MBR di DKI Jakarta dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal layak, nyaman dan terjangkau. Melalui bantuan pembiayaan uang muka dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, warga yang memenuhi syarat berhak mendapatkan hunian dengan secara langsung mencicil biaya bulanan tanpa dibebani uang muka.

Kebijakan ini sekaligus menjawab permasalahan kepemilikan rumah bagi MBR di Jakarta; mengingat berdasarkan hasil penelitian statistik, bahwa jumlah warga DKI Jakarta kepala rumah tangga laki-laki yang status kepemilikan rumahnya bukan milik sendiri atau sewa/rumah dinas adalah 54,67%, sedangkan untuk jenis kelamin kepala rumah tangga perempuan

39,78. Maka berdasarkan data di atas secara rata-rata kepemilikan rumah bukan milik sendiri atau sewa/rumah dinas ialah 47,225% atau setara dengan 2 juta lebih kepala rumah tangga.

Program penyediaan Rumah DP 0 Rupiah yang disiapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta bagi MBR sebenarnya merupakan program yang tepat, karena kebijakan program ini utamanya diperuntukkan bagi MBR. Namun dalam perkembangannya kebijakan ini sudah tidak sepenuhnya berpihak lagi pada MBR. Masyarakat yang dapat menikmati fasilitas ini sudah bukan MBR yang penghasilan maksimal Rp 7 juta lagi, namun karena ada perubahan sebagai prasyarat maka akhirnya disyaratkan bagi yang penghasilan maksimal Rp 14,8 juta.

Perumahan Perumahan Klapa Village di Jakarta Timur merupakan salah satu proyek percontohan dari program Perumahan DP 0 Rupiah. Proyek ini menarik untuk diteliti karena menggabungkan konsep hunian vertikal dengan skema pembiayaan yang inovatif. Namun dalam implementasi program ini juga menghadapi berbagai tantangan, baik dari sisi kebijakan, pembiayaan, maupun sosial-ekonomi.

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisa terhadap program Perumahan DP 0 Rupiah dalam menyediakan hunian layak bagi MBR di DKI Jakarta, dengan mengambil studi kasus lokasi Perumahan Perumahan Klapa Village di Jakarta Timur.

Analisis yang dilakukan akan mencakup aspek kebijakan, mekanisme pembiayaan, dampak sosial-ekonomi, serta tantangan dan peluang dalam implementasi program. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan rekomendasi untuk perbaikan kebijakan dan implementasi program perumahan bagi MBR di masa mendatang.

Gambar-2
Pembangunan Rumah DP 0 Rupiah di Pondok Kelapa Jakarta Timur, 2018



Sumber : Jawa Pos, Jumat, 12 Oktober 2018

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat diidentifikasi sejumlah masalah yang perlu menjadi perhatian dalam melakukan Kajian Program Perumahan DP 0 Rupiah Bagi MBR di Jakarta, Studi Kasus: Perumahan Perumahan Tujuanmahan Klapa Vilage di Jakarta Timur; antara lain adalah sebagai berikut:

1. **Keterjangkauan Perumahan;** dapat diketahui dari keefektifan program DP 0 Rupiah dalam meningkatkan keterjangkauan perumahan bagi MBR di DKI Jakarta dan skema pembiayaan yang ditawarkan apakah sudah benar-benar sesuai dengan kemampuan finansial MBR?

2. **Kriteria dan Mekanisme;** proses seleksi penerima program DP 0 Rupiah yang dilakukan dan kriteria yang ditetapkan apakah sudah tepat sasaran untuk MBR yang benar-benar membutuhkan?
3. **Kualitas dan Kelayakan Hunian;** ditekankan pada sejauh mana kualitas bangunan dan fasilitas di Perumahan Klapa Vilage memenuhi standar hunian layak serta desain dan tata ruang yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi MBR?
4. **Keberlanjutan Program** yang diterapkan; lebih ditekankan pada keberlanjutan finansial, apakah program DP 0 Rupiah dalam jangka panjang serta strategi pemerintah untuk menjamin keberlangsungan program ini?
5. **Dampak Sosial-Ekonomi;** yang dilihat yaitu pengaruh kualitas hidup penerima manfaat di Perumahan Klapa Vilage dan ada tidaknya perubahan signifikan dalam aspek sosial-ekonomi MBR setelah menempati Perumahan Klapa Vilage?
6. **Tantangan Implementasi;** pada penelitian ini dilihat dari kendala utama dalam implementasi program DP 0 Rupiah di Perumahan Klapa Vilage dan cara koordinasi antara instansi pemerintah dan pihak swasta yang terlibat dalam pelaksanaan program ini.

C. Batasan Penelitian

Berdasarkan pentingnya masalah tersebut di atas untuk dipecahkan dan ketertarikan peneliti, maka batasan dari penelitian ini adalah:

1. Berfokus pada program perumahan DP 0 Rupiah bagi MBR yang diimplementasikan di DKI Jakarta, khususnya di kawasan Perumahan Perumahan Klapa Vilage, Jakarta Timur.

2. Periode waktu penelitian dibatasi dari awal implementasi program perumahan DP 0 Rupiah di Perumahan Klapa Vilage pada tahun 2019 hingga tahun 2024.
3. Aspek yang diteliti meliputi:
 - a) Kriteria dan proses seleksi penerima program perumahan DP 0 Rupiah di Perumahan Klapa Vilage.
 - b) Mekanisme pembiayaan dan skema cicilan yang diterapkan.
 - c) Kualitas dan fasilitas perumahan yang disediakan di Perumahan Klapa Vilage.
 - d) Dampak sosial-ekonomi program terhadap penerima manfaat di Perumahan Klapa Vilage.
4. Penelitian ini tidak membahas secara mendalam aspek teknis konstruksi bangunan perumahan Perumahan Klapa Vilage.
5. Analisis kebijakan dibatasi pada regulasi terkait program perumahan DP 0 Rupiah yang berlaku di DKI Jakarta, tanpa membandingkan dengan kebijakan serupa di daerah lain.
6. Evaluasi program hanya mencakup perspektif penerima manfaat dan penyelenggara program, tidak termasuk pihak-pihak lain seperti pengembang swasta atau lembaga keuangan.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan pentingnya permasalahan yang perlu dicarikan pemecahannya dan ketertarikan peneliti, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi program perumahan DP 0 Rupiah bagi MBR di Perumahan Perumahan Klapa Vilage, Jakarta Timur?
2. Bagaimana efektivitas program perumahan DP 0 Rupiah di Perumahan Perumahan Klapa Vilage dalam mengatasi permasalahan perumahan bagi MBR di Jakarta?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Menganalisis implementasi Program Perumahan DP 0 Rupiah yang ditujukan bagi MBR di Perumahan Klapa Village, Jakarta Timur.
2. Mengevaluasi efektivitas program perumahan DP 0 Rupiah di Perumahan Klapa Village dalam mengatasi permasalahan perumahan bagi MBR di Jakarta; serta mengurangi dampak negatifnya.

F. Manfaat Penelitian

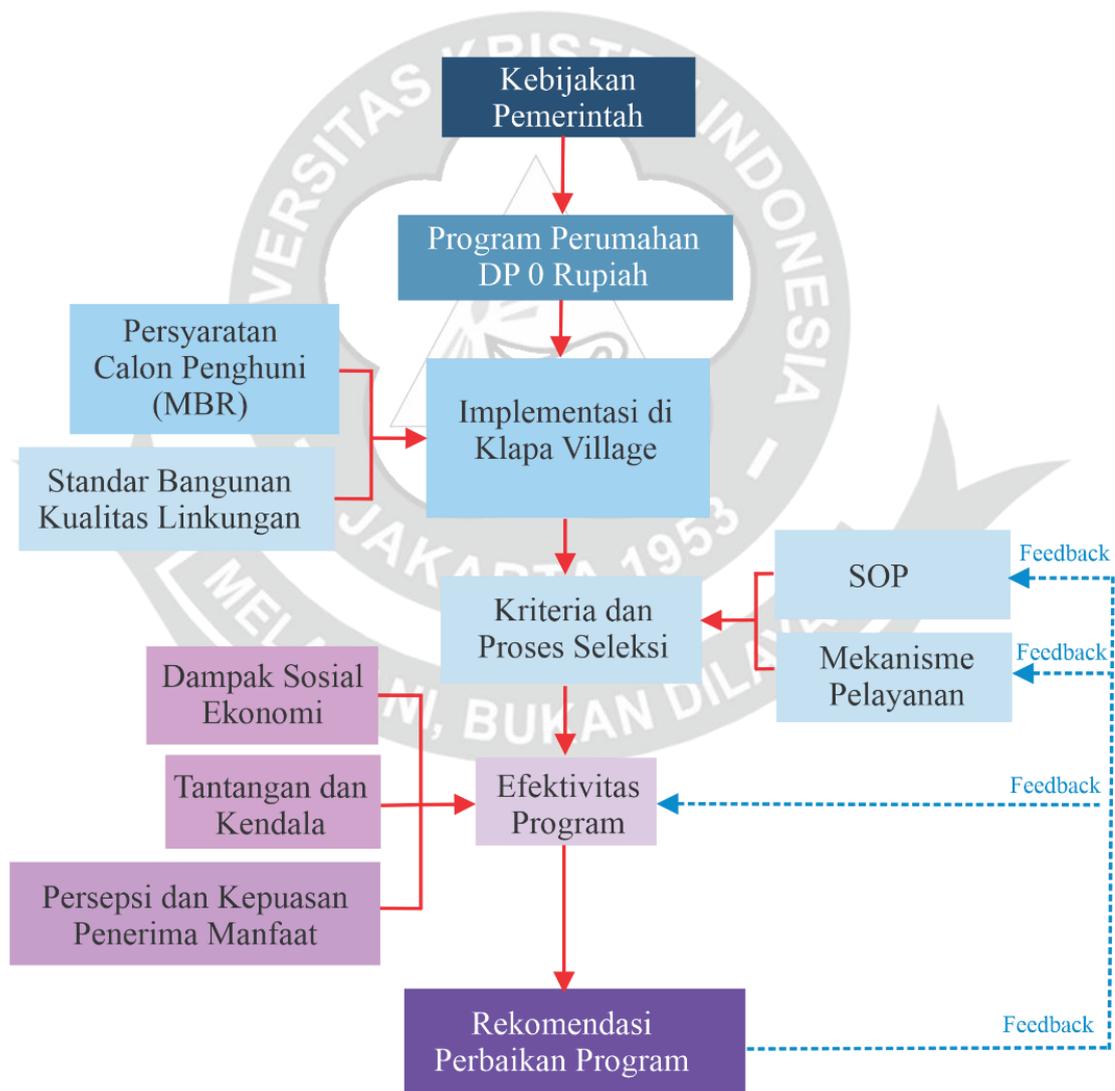
1. Manfaat Teoritis:
 - a. Memberi kontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan tentang perumahan khususnya di bidang kebijakan perumahan publik, terkait program perumahan bersubsidi yang ditujukan bagi MBR.
 - b. Menyediakan landasan teoretis untuk penelitian lebih lanjut mengenai efektivitas program perumahan DP 0 Rupiah dan dampaknya terhadap masyarakat.
2. Manfaat Praktis:
 - a. Bagi Pemerintah:
 - 1) Memberikan evaluasi komprehensif tentang implementasi program perumahan DP 0 Rupiah di Perumahan Klapa Village.
 - 2) Menyediakan rekomendasi untuk perbaikan dan pengembangan program perumahan serupa di masa depan.
 - b. Bagi Masyarakat:
 - 1) Meningkatkan pemahaman masyarakat tentang program perumahan DP 0 Rupiah dan prosedur untuk mengaksesnya.
 - 2) Memberikan gambaran realistis tentang manfaat dan tantangan yang dihadapi dalam program perumahan bersubsidi.
 - c. Bagi Pengembang dan Pelaku Industri Perumahan:
 - 1) Menyediakan wawasan tentang kebutuhan dan preferensi bagi MBR dalam hal perumahan.
 - 2) Membantu dalam perencanaan dan pengembangan proyek perumahan yang lebih sesuai dengan kebutuhan MBR.

d. Bagi Akademisi:

Menyediakan data dan analisis yang dapat digunakan sebagai referensi bagi para akademisi dalam melakukan penelitian lanjutan di bidang kebijakan perumahan dan pengembangan perkotaan.

G. Kerangka Pemikiran

Gambar 3
Diagram Kerangka Pemikiran
Kajian Program Perumahan DP 0 Rupiah bagi MBR di Jakarta
Studi Kasus: Perumahan Perumahan Klapa Village di Jakarta Timur



H. Sistematika Penulisan

Berdasarkan uraian di atas, maka Sistematika Penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB-I : PENDAHULUAN

Bagian Pertama, menguraikan tentang : Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran dan Sistematika Penulisan.

BAB-II : KAJIAN PUSTAKA

Bagian Kedua, akan membahas tentang : Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Rumah Susun, dan Rumah DP 0 Rupiah di DKI Jakarta khususnya di Perumahan Klapa Village Jakarta Timur

BAB-III : METODE PENELITIAN

Bagian Ketiga, berisi tentang : Proses Penelitian dan Pengumpulan Data dari berbagai sumber yang terkait.

Pada bagian ini diuraikan juga tentang tahapan-tahapan yang dilakukan dalam melakukan penelitian lapangan, antara lain : survey lapangan, pengumpulan data serta wawancara dengan para pihak yang terkait dalam proses Pembangunan dan pemasarannya.

BAB-IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian Kelima, berisi uraian tentang temuan fakta-fakta, baik dalam data primer di lapangan maupun melalui data sekunder yang dapat menjawab pertanyaan penelitian tentang latar belakang terlaksananya program Rumah DP 0 Rupiah, rasionalisasi konsep masyarakat berpenghasilan rendah, dan hasil implementasi serta evaluasi dari program Rumah DP 0 Rupiah di DKI Jakarta.

BAB-V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bagian ini merupakan Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini, dan selanjutnya diakhiri dengan Saran yang merupakan Rekomendasi dari hasil penelitian yang telah dilakukan.