

**KAJIAN PROGRAM PERUMAHAN DP 0 RUPIAH
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)
DI PROVINSI DAERAH KHUSUS JAKARTA**

**STUDI KASUS:
PERUMAHAN KLAPA VILLAGE
DI JAKARTA TIMUR**

T E S I S

Oleh :

**IMAM PARIKESIT
230.529.0004**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
2024**

**KAJIAN PROGRAM PERUMAHAN DP 0 RUPIAH
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)
DI PROVINSI DAERAH KHUSUS JAKARTA**

**STUDI KASUS
PERUMAHAN KLAPA VILLAGE
DI JAKARTA TIMUR**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik memperoleh gelar
Magister Arsitektur (M.Ars.) pada Program Studi Magister Arsitektur
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Oleh :

IMAM PARIKESIT
2305290004



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
2025**



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR**

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya, yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Imam Parikesit
NIM : 230.529.0004
Program Studi : Magister Arsitektur
Fakultas : Program Pascasarjana

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis saya yang berjudul **“Kajian Program Perumahan DP 0 Rupiah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Provinsi Daerah Khusus Jakarta – Studi Kasus Perumahan Klapa Village Jakarta Timur”** adalah:

1. Disusun sendiri dengan menggunakan materi perkuliahan, buku-buku, tinjauan pustaka, jurnal, dan referensi seperti yang disebutkan di dalam Daftar Pustaka pada Tesis ini.
2. Bukan merupakan duplikasi dari publikasi karya ilmiah atau yang pernah digunakan untuk memperoleh gelar di Universitas lain.
3. Bukan merupakan terjemahan dari karya tulis lain, jurnal acuan atau buku-buku yang tertera di dalam karya tulis ini.

Jika suatu saat saya terbukti tidak memenuhi apa yang saya nyatakan di atas, maka karya tulis ini dianggap batal.

Jakarta, 19 Juni 2025



Imam Parikesit
NIM: 230.529.0004



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS

**KAJIAN PROGRAM PERUMAHAN DP 0 RUPIAH
BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR)
DI PROVINSI DAERAH KHUSUS JAKARTA**

STUDI KASUS:

**PERUMAHAN KLAPA VILLAGE
DI JAKARTA TIMUR**

Oleh

Nama : Imam Parikesit
NIM : 230.529.0004
Program Studi : Magister Arsitektur
Fakultas : Program Pascasarjana

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 19 Juni 2025

Pembimbing-1

Pembimbing-2

Prof. Dr.-Ing. Ir. Uras Siahaan, lic. rer. reg
NIP/NIDK. 191692/8882423419

Prof. Dr.-Ing. Ir. Sri Pare Eni, lic. rer. reg
NIP/NIDK. 191693/8882423419

Ketua Program Studi
Program Studi Arsitektur Program Magister

Dr. Ramos Pasaribu, ST., MT.
NIP/NIDK. 101726/030912680

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Kristen Indonesia

Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA.
NIP/NIDN. 001473/0320116402



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR**

PERSETUJUAN PENGUJI TESIS

Pada hari ini, Kamis tanggal 19 Juni 2025 telah dilaksanakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Imam Parikesit
NIM : 230.529.0004
Program Studi : Arsitektur Program Magister

Termasuk ujian Tesis yang berjudul **“Kajian Program Perumahan DP 0 Rupiah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Provinsi Daerah Khusus Jakarta – Studi Kasus Perumahan Klapa Village di Jakarta Timur”** oleh Tim Penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji

Jabatan Penguji

Tanda Tangan

Prof. Dr.-Ing. Ir. Uras Siahaan, lic. rer. reg
NIP/NIDK. 191692/8882423419

Ketua Tim Penguji

Prof. Dr.-Ing. Ir. Sri Pare Eni, lic. rer. reg
NIP/NIDK. 191693/8882423419

Anggota Tim Penguji

Prof. Dr. Ir. James Rilatupa, M.Si.
NIP/NIDK. 91361/0320115804

Anggota Tim Penguji



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR**

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Imam Parikesit
NIM : 2305290004
Program Studi : Arsitektur Program Magister
Fakultas : Program Pascasarjana
Judul Tesis : Kajian Program Perumahan DP 0 Rupiah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Provinsi Daerah Khusus Jakarta – Studi Kasus Perumahan Klapa Village di Jakarta Timur.

Menyatakan bahwa :

1. Tesis tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun.
2. Tesis tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya mengutip dari karya orang lain, maka akan mencantumkannya sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Saya memberikan Hak Non-eksklusif tanpa royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila di kemudian hari dsitemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademik yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.



Jakarta, 19 Juni 2025

Imam Parikesit
NIM : 2305290004

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan YME atas berkat dan karunia-Nya maka penulis di saat memasuki usia 71 tahun pada tahun 2025 ini, dapat menyelesaikan tugas Tesis ini dengan judul “Kajian Program Perumahan DP 0 Rupiah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Provinsi Daerah Khusus Jakarta – Studi Kasus Perumahan Klapa Village Jakarta Timur”

Penelitian ini dibuat dan disusun sebagai tugas akhir penulis, serta sebagai syarat yang harus dipenuhi guna menempuh Sidang Ujian Magister serta untuk mendapatkan gelar Magister Arsitektur (M.Ars.) pada Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia (PPs. UKI).

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis menyadari tidak sedikit kendala dan hambatan yang dihadapi sehingga menjadikan hasil Tesis ini jauh dari predikat sempurna karena penulis merasa masih banyak kekurangan yang disebabkan oleh keterbatasan kemampuan yang dimiliki oleh penulis. Namun berkat bantuan dan kontribusi dari berbagai pihak maka penulisan dan penyusunan Tesis ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya.

Selama mengikuti perkuliahan di Program Studi Arsitektur, Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, penulis banyak mendapat tambahan ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat bagi kehidupan serta wawasan penulis. Dalam proses pembuatan Tesis ini penulis banyak mendapat bantuan, dorongan, serta dukungan semangat dari teman-teman serta orang-orang lain di sekitar penulis.

Pada kesempatan yang baik ini dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Dhaniswara K. Hardjono, SH., MH., MBA., selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd.PA., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.
3. Dr. Ramos P. Pasaribu, ST., MT., selaku Ketua Program Studi Arsitektur, Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia; sekaligus selaku Dosen Penasehat Akademik yang selalu mendukung dan memberikan arahan, masukan, koreksi, motivasi, dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

4. Prof. Dr.Ing. Ir. Uras Siahaan, lic. rer. Reg, selaku Dosen Pembimbing Tesis I merangkap sebagai Dosen Penguji Sidang Tesis yang selalu memberikan waktu, nasehat, dukungan dan semangat kepada penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
5. Prof. Dr.Ing. Ir. Sri Pare Eni, lic. rer. Reg, selaku Dosen Pembimbing Tesis II merangkap sebagai Dosen Penguji Sidang Tesis yang juga selalu memberikan waktu, nasehat, dukungan dan semangat kepada penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
6. Prof. Dr. Ir. James Rilatupa, M.Si. selaku Anggota Dosen Penguji Sidang Tesis yang banyak memberikan saran, masukan, dan perbaikan Tesis ini.
7. Seluruh dosen, sejak semester awal hingga saat ini, pada Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia yang ikut serta membantu memberikan dukungan dan bantuan dalam penulisan Tesis ini. Tanpa bantuan para beliau penulis tidak bisa menyelesaikan Proposal Tesis ini dengan baik, semoga ilmu dan pengalaman yang diberikan dapat didedikasikan untuk kesuksesan penulis dihari-hari yang akan datang.
8. Teman-teman mahasiswa Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia angkatan tahun 2023; khususnya: *Bung Kamar, Peni, Esys, Tamana, Ria, Tonny, dan Daniel* selaku sesama Alumni Senior dari Fakultas Teknik Arsitektur Universitas Kristen Indonesia yang dulu sama-sama mulai tapi mereka saat ini sudah satu langkah di depan penulis; serta teman-teman yang saat ini sedang bersama menyelesaikan Tesis ini: *Mandra, Rahel, Irfan, Hartono, Didik, Rafi, Tika, Ricky, dan Eka*, untuk setiap kenangan, kebersamaan dan pengalaman yang telah dilalui bersama-sama selama ini, serta selalu mendukung satu sama lain.
9. Isteri tercinta : Poppy Mahargijani yang sudah dengan sabar memberikan dukungan secara moril dan terutama spiritual agar penulis dapat menyelesaikan tugas Tesis ini dengan baik dan lancar.
10. Kepada para anak dan menantu penulis: Petty, Nino, Rio, Adit dan Thysa, serta keenam cucu: Khalif, Kala, Kisah, Adam, Arkee, dan si kecil Sarah yang telah memberikan kesempatan dan pengertiannya di saat penulis terpaksa harus menyisihkan waktu untuknya, untuk bergelut dengan laptop dan buku, sejak mengikuti kuliah hingga menyelesaikan penulisan Tesis ini.

11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Kiranya penelitian ini dapat bermanfaat, serta memberikan ilmu yang baru dan lebih lagi bagi pembaca. Akhir kata, dengan segara rasa syukur penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak.

Jakarta, 19 Juni 2025

Penulis



Imam Parikesit



DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING TESIS	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PENGUJI TESIS	iii
LEMBAR PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GRAFIK	xiii
ABSTRAK	xv
ABSTRACT.....	xvi
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	12
C. Batasan Penelitian	13
D. Rumusan Masalah	14
E. Tujuan Penelitian	15
F. Manfaat Penelitian	15
G. Kerangka Pemikiran	16
H. Sistematika Penulisan	17
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	18
B. Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	20
C. Rumah Susun	23
D. Persyaratan Teknis Rumah Susun	25
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Proses Penelitian	28

B. Pengumpulan Data	28
C. Pelaksanaan Penelitian	29
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Profil Rumah DP 0 Rupiah	36
B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	42
C. Pembahasan	51
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. KESIMPULAN	76
B. SARAN	77
DAFTAR PUSTAKA	79
DAFTAR LAMPIRAN	81



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Anies-Sandi saat Kampanye Pilgub DKI Jakarta 2017	9
Gambar 2	Pembangunan Rumah DP 0 Rupiah di Pondok Kelapa Jakarta Timur	12
Gambar 3	Diagram Kerangka Pemikiran - Kajian Program Perumahan DP 0 Rupiah bagi MBR di Jakarta - Studi Kasus: Perumahan Perumahan Klapa Vilage di Jakarta Timur	16
Gambar 4	Survey & Wawancara dengan Developer PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA	30
Gambar 5	Survey & Wawancara dengan Developer Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta	32
Gambar 6	MENARA SAMAWA dan MENARA SWASANA Pondok Kelapa – Jakarta Timur	38
Gambar 7	MENARA KANAYA Cilangkap – Jakarta Timur	39
Gambar 8	RUSUNAMI BANDAR KEMAYORAN Jakarta Utara	40
Gambar 9	TOWER BUNAKEN Sentraland Cengkareng – Jakarta Barat	41
Gambar 10	Peta Sebaran Lokasi Perumahan DP-0 Rupiah Di Provinsi DKI Jakarta	42
Gambar 11	Master Plan Nuansa Pondok Kelapa	43
Gambar 12	Menara Samawa - Nuansa Pondok Kelapa DENAH SEMI BASEMENT	45
Gambar 13	Menara Samawa - Nuansa Pondok Kelapa DENAH LANTAI DASAR	45
Gambar 14	Menara Samawa - Nuansa Pondok Kelapa DENAH TIPIKAL LANTAI 2 s/d 21	46

Gambar 15	Menara Samawa - Nuansa Pondok Kelapa DENAH TIPE STUDIO	46
Gambar 16	Menara Samawa - Nuansa Pondok Kelapa DENAH TIPE 1 KT.....	46
Gambar 17	Menara Samawa - Nuansa Pondok Kelapa DENAH TIPE 2 KT	47
Gambar 18	Menara Samawa - Nuansa Pondok Kelapa SPESIFIKASI BAHAN BANGUNAN	47
Gambar 19	Peta Lokasi Perumahan Nuansa Pondok Kelapa	49
Gambar 20	Bird's Eye View Perumahan Nuansa Pondok Kelapa	50
Gambar 21	Foto2 Suasana Menara Samawa - Perumahan Nuansa Pondok Kelapa	50
Gambar 22	Alur Proses Pendaftaran Rumah DP 0 Rupiah (Hunian Terjangkau Milik)	58
Gambar 23	Maksimum Jumlah Penghuni Tiap Tipe Bangunan.....	61
Gambar 24	Sirkulasi Udara Secara Horisontal Pada Bangunan Untuk Penghawaan, dan Menghilangkan Bau	63
Gambar 25	Bukaan-Bukaan Ruangan Rumah DP 0 Rupiah Untuk Memperoleh Pencahayaan Alami	64
Gambar 26	Ketinggian Plafond 2,80 m Sudah Memenuhi Syarat Minimal.....	64
Gambar 27	Pola Sirkulasi Penghuni Tiap Tipe Rumah	65
Gambar 28	Jarak Capai menuju Fasilitas Pendidikan, Kesehatan dan Perbelanjaan Dalam Radius 200 m, 500 m, 1 Km, dan 1,25 Km	68

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian Yang Layak Menurut Provinsi (Persen) – Tahun 2024	5
Tabel 2	Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati Milik Sendiri (Persen) – Tahun 2024	7
Tabel 3	Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Kepmen PUPR No. 22/2023	19
Tabel 4	Tower Menara Samawa – Klapa Village Luas, Tipe, Nama, Jumlah Unit, dan Harga Jual	44
Tabel 5	Menara Samawa – Nuansa Pondok Kelapa HARGA JUAL & CICILAN TIAP TIPE	48
Tabel 6	Batasan Harga Jual Rumah Susun Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di DKI Jakarta	53
Tabel 7	Simulasi Perhitungan – Harga – Rumah – Cicilan/Bulan – Penghasilan/Bulan	55
Tabel 8	Simulasi Perhitungan Luas Tipe Bangunan dan Batas Maksimum Penghuni	60

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1	Usia Responden – Penghuni Menara Samawa Klapa Village	33
Grafik 2	Tipe Rumah Yang Ditempati – Penghuni Menara Samawa Klapa Village	33
Grafik 3	Status Rumah Tangga – Penghuni Menara Samawa Klapa Village	33
Grafik 4	Status Pekerjaan – Penghuni Menara Samawa Klapa Village	34
Grafik 5	Pekerjaan Suami – Penghuni Menara Samawa Klapa Village	34
Grafik 6	Pekerjaan Isteri – Penghuni Menara Samawa Klapa Village	34
Grafik 7	Penilaian Terhadap Cicilan - Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	55
Grafik 8	Penilaian Terhadap Kualitas Bangunan – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	58
Grafik 9	Penilaian Terhadap Luas dan Tinggi Bangunan – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	59
Grafik 10	Penilaian Terhadap Fasilitas Pendukung Bangunan – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	61
Grafik 11	Penilaian Terhadap Pasokan Listrik, Air Bersih dan Pembuangan Air Kotor – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	62
Grafik 12	Penilaian Terhadap Fasilitas Penerangan Jalan Lingkungan – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	62
Grafik 13	Penilaian Terhadap Fasilitas Parkir – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	65
Grafik 14	Penilaian Terhadap Fasilitas Transportasi Umum – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	66

Grafik 15	Penilaian Terhadap Jarak dan Pencilapaian ke Lokasi Kerja – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	66
Grafik 16	Penilaian Terhadap Jarak dan Pencapaian ke Lokasi Pendidikan Anak2 – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	67
Grafik 17	Penilaian Terhadap Jarak dan Pencilapaian ke Lokasi Fasilitas Kesehatan – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	67
Grafik 18	Penilaian Terhadap Jarak dan Pencilapaian ke Lokasi Perbelanjaan Sehari-hari – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	68
Grafik 19	Penilaian Terhadap Kehidupan Sosial Ekonomi Keluarga Saat Ini Dibandingkan Dengan Kehidupan Sebelumnya – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	71
Grafik 20	Pembinaan oleh RT/RW Terhadap Kehidupan Sosial Antar Penghuni - Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	72
Grafik 21	Hubungan Antar Penghuni – Menara Samawa Klapa Village	72
Grafik 22	Kehidupan Anak2 – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village ...	72
Grafik 23	Kehidupan Sosial Antar Penghuni Menara Samawa Klapa Village	73
Grafik 24	Kehidupan Sosial Dibandingkan Dengan Kehidupan Sosial Sebelumnya – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	74
Grafik 25	Kepuasan Tinggal di Perumahan DP 0 Rupiah – Penghuni Menara Samawa – Klapa Village	74

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang Kajian Program Rumah DP 0 Rupiah di DKI Jakarta bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dengan tujuan untuk menganalisis implementasi dan mengevaluasi efektivitas program perumahan DP 0 Rupiah di Perumahan Klapa Village Jakarta Timur berdasarkan identifikasi masalah yang meliputi : keterjangkauan, kriteria dan mekanisme, kualitas dan kelayakan hunian, keberlanjutan program, dampak sosial ekonomi, dan tantangan implementasi.

Metodologi penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan datanya menggunakan teknik wawancara, observasi, dokumentasi, dan studi pustaka.

Data yang ada memperlihatkan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah masih banyak yang belum mempunyai rumah sendiri dikarenakan tingginya harga rumah yang tersedia dan minimnya kemampuan mereka untuk membeli hunian di DKI Jakarta. Pemprov. DKI Jakarta merespon persoalan tersebut dengan Program Rumah DP 0 Rupiah.

Kelompok tersebut didefinisikan sebagai kelompok masyarakat yang memiliki penghasilan tidak lebih dari 14,8 juta Rupiah. Namun, batasan penghasilan tersebut menuai kritik beberapa pihak karena dianggap bahwa target Rumah DP 0 sudah bukan termasuk masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga pada evaluasi pelaksanaannya, Rumah DP 0 Rupiah memang terlaksana, namun jumlah realisasinya masih jauh dari target awal yang telah direncanakan.

Hasil penelitian ini memperlihatkan betapa Program Perumahan DP 0 Rupiah ini dirasakan masih dibutuhkan oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Jakarta. Perumahan DP 0 Rupiah yang diawali pembangunannya di Klapa Village bagi para penghuni dirasakan nyaman, menyenangkan, dan dari segi sosial ekonomi penghuninya diyakini dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya untuk masa mendatang.

Kata kunci : *MBR – Klapa Village – manfaat.*

ABSTRACT

This study discusses the Review of the Zero Down Payment Housing Program (Rumah DP 0 Rupiah) in DKI Jakarta for Low-Income Communities, with the aim of analyzing its implementation and evaluating the effectiveness of the program at Klapa Village Housing in East Jakarta. The analysis is based on identified issues including: affordability, criteria and mechanisms, housing quality and livability, program sustainability, socio-economic impacts, and implementation challenges.

This research uses a qualitative approach. Data collection techniques include interviews, observation, documentation, and literature study.

The available data show that many low-income residents still do not own their own homes due to the high cost of available housing and their limited financial capacity to purchase homes in DKI Jakarta. The DKI Jakarta Provincial Government responded to this issue through the Zero Down Payment Housing Program.

This group is defined as the community segment with an income not exceeding 14.8 million Rupiah per month. However, this income cap has received criticism from various parties, who argue that the targeted recipients of the DP 0 Housing Program no longer fall within the low-income category. As such, while the program has been implemented, the actual realization of housing units remains far below the initial targets that were planned.

The results of this study show that the Zero Down Payment Housing Program is still perceived as necessary by low-income communities in Jakarta. The housing units developed in Klapa Village are considered by residents to be comfortable and pleasant, and from a socio-economic perspective, the residents believe the housing has the potential to improve their future quality of life.

Keywords: *Low-Income Community – Klapa Village – Benefits*