

IMPLEMENTASI PROGRAM HUNIAN TERJANGKAU MILIK (HTM) DI WILAYAH JAKARTA TIMUR

Muhamad Zhidane Furiyansyah, Nina Widowati

Program Studi S1 Administrasi Publik

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro

Jalan Prof. Soedarto, S. H., Tembalang, Kota Semarang, Kotak Pos 1269

Telepon (024) 7465407, Faksimile (024) 7465405

Laman: www.fisip.undip.ac.id

Email: fisip@undip.ac.id

ABSTRACT

The fulfillment of adequate housing needs remains a social issue in urban areas, particularly for low-income communities. The Government of DKI Jakarta Province, through the Affordable Homeownership Program (Hunian Terjangkau Milik/HTM), seeks to expand access to homeownership by providing more affordable financing schemes. In its implementation, various challenges continue to affect the course of the program. This study aims to analyze the implementation of the Affordable Homeownership Program in East Jakarta and to identify factors influencing its implementation. The research employs a qualitative approach with a descriptive method. Data were collected through interviews, observations, and documentation studies involving the Office of Public Housing and Settlement Areas, the Housing Fund Management Unit, as well as program beneficiaries and prospective beneficiaries. Data analysis was conducted qualitatively by referring to the policy accuracy theory proposed by Riant Nugroho and the policy implementation theory of Van Meter and Van Horn. The findings indicate that the Affordable Homeownership Program in East Jakarta has generally been implemented in accordance with prevailing regulations; however, its implementation has not yet been fully optimal, particularly in terms of target accuracy, environmental appropriateness, and process accuracy. Factors supporting program implementation include resources, the characteristics of implementing agencies, and the attitudes of implementers, while inhibiting factors include policy standards and objectives, and social, economic, and political environmental conditions. This study is expected to serve as an evaluative reference for local governments in improving the effectiveness of sustainable housing programs.

Keywords: *Policy Implementation, Affordable Homeownership, Housing, Low-Income Communities*

ABSTRAK

Pemenuhan kebutuhan hunian yang layak masih menjadi permasalahan sosial di wilayah perkotaan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) berupaya meningkatkan akses kepemilikan rumah dengan skema pembiayaan yang lebih terjangkau. Dalam pelaksanaannya masih terdapat berbagai kendala yang mempengaruhi keberjalanan implementasi program tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi pelaksanaannya. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan studi dokumentasi yang melibatkan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Unit Pengelola Dana Perumahan, serta masyarakat penerima dan calon penerima program. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan mengacu pada teori ketepatan menurut Riant Nugroho dan teori implementasi kebijakan menurut Van Meter dan Van Horn. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur secara umum telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun dalam implementasinya belum sepenuhnya optimal, terutama pada aspek tepat target, tepat lingkungan, dan tepat proses. Faktor-faktor pendorong implementasi program meliputi sumber daya, karakteristik agen pelaksana, dan sikap para pelaksana sedangkan faktor penghambat meliputi standar dan tujuan kebijakan, serta kondisi lingkungan sosial, ekonomi, dan politik. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan efektivitas program hunian yang berkelanjutan.

Kata Kunci: Implementasi Kebijakan, Hunian Terjangkau Milik, Perumahan, Masyarakat Berpenghasilan Rendah

PENDAHULUAN

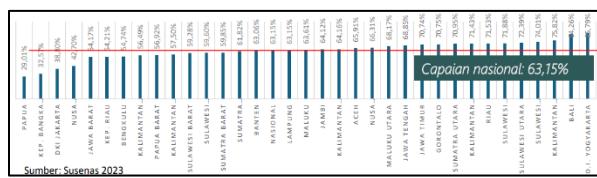
Kemiskinan (*Poverty*) adalah situasi dimana seseorang tidak dapat mencukupi kebutuhan dasar hidupnya mencakup kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Kemiskinan merupakan titik awal sekaligus akhir dari kondisi kemelaratan sosial yang menggabungkan faktor-faktor seperti kelemahan fisik, kerentanan, dan ketidakberdayaan akibat isolasi. Menurut Fahmi Ginanjar, seseorang dapat dikatakan miskin jika tidak bisa mencapai standar minimum kebutuhan pokok atau kebutuhan

dasar. Kondisi ini sering disebut sebagai kemiskinan konsumsi atau kemiskinan materi. Orang yang memiliki penghasilan di bawah ambang batas tertentu, yang dikenal sebagai garis kemiskinan, diklasifikasikan sebagai miskin (BPS, 2022).

Dalam Survei Sosial Ekonomi (Susenas) tahun 2023, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat bahwa gap kepemilikan rumah atau kebutuhan rumah masih 12,7 juta pada tahun 2023. *Backlog* perumahan merujuk pada perbedaan antara jumlah

rumah yang tersedia dengan jumlah rumah yang diinginkan oleh masyarakat. Kondisi ini mencakup rumah-rumah yang tidak layak huni dan mencerminkan situasi krisis dalam pemenuhan kebutuhan akan kepemilikan tempat tinggal. Salah satu bentuk nyata dari kemiskinan struktural adalah sulitnya akses terhadap hunian yang layak.

Gambar 1.1 Persebaran Rumah Layak Huni Berdasarkan Provinsi



Sumber: Susenas 2023

Berdasarkan provinsi, Yogyakarta memiliki persentase keluarga yang memiliki tempat tinggal yang layak paling tinggi, yaitu 86,79%, diikuti oleh Bali dan Kalimantan Timur, masing-masing 84,26% dan 75,82%. Di Papua, persentase keluarga yang memiliki tempat tinggal yang layak paling rendah, yaitu 29,01%, dan di atasnya ada Kepulauan Bangka dan Jakarta, masing-masing 32,57% dan 38,80%. Untuk mencapai capaian nasional sebesar 63,15% DKI Jakarta sendiri masih jauh tertinggal dalam persebaran rumah layak huni padahal sebagai lokasi utama penyelenggaraan pemerintahan sekaligus pusat aktivitas perekonomian.

Provinsi DKI Jakarta menempati posisi teratas dalam hal kepadatan penduduk di Indonesia. Dengan luas 662,33 km², Provinsi DKI Jakarta memiliki 9.607.787 orang dengan laju pertumbuhan penduduk 1,42 persen per tahun. Data ini menunjukkan bahwa Provinsi DKI Jakarta memiliki kepadatan penduduk 14.506 orang per km². Ini berarti bahwa 14 ribu orang tinggal dalam radius 1 km Jakarta. Jika satu rumah dihuni oleh lima orang, maka harusnya ada 2800 rumah di wilayah tersebut, hanya 40% dari populasi yang memiliki akses hunian menurut data dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta, dan masih ada 3,6 juta orang yang tidak memiliki akses hunian.

Tabel 1.2 Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses terhadap Hunian yang Layak (Persen)

Kabupaten/Kota	2021	2022
Kepulauan Seribu	18,68	14,37
Jakarta Selatan	50,13	45,72
Jakarta Timur	47,16	38,99
Jakarta Pusat	32,61	31,46
Jakarta Barat	36,75	37,79
Jakarta Utara	24,91 •	22,93
DKI Jakarta	40,00	36,69

Sumber: BPS DKI Jakarta

Berdasarkan tabel 1.2 dijelaskan terjadinya penurunan terhadap keluarga yang memiliki akses terhadap tempat tinggal yang sesuai syarat layak huni dalam kurun waktu 2021-2022 DKI Jakarta mengalami penurunan sebesar 3,31% dari 40,00% menjadi 36,69%. Penurunan terbesar terjadi

di wilayah Jakarta Timur terbukti pada tahun 2021-2022 turun dari 47,16% menjadi 38,99%. Berbeda dengan wilayah sekitarnya, Jakarta Barat menjadi wilayah satu satunya yang mengalami peningkatan dalam rentang 1 tahun dari 36,75% di tahun 2021 menjadi 37,79% di tahun 2022.

Tabel 1.3 Jumlah Penduduk dan Jumlah Penduduk Miskin di Jakarta Tahun 2023

Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah Penduduk Miskin (ribu)
Kepulauan Seribu	28.523	3,47
Jakarta Selatan	2.235.606	71,90
Jakarta Timur	3.079.618	124,22
Jakarta Pusat	1.049.314	42,78
Jakarta Barat	2.470.054	109,49
Jakarta Utara	1.808.985	125,98

Sumber: BPS DKI Jakarta dan diolah peneliti

Menurut data BPS DKI Jakarta tahun 2023, jumlah penduduk di ibu kota tercatat sebanyak 10,67 juta jiwa dengan sekitar 477,83 ribu jiwa tergolong miskin. Jakarta Timur menjadi wilayah dengan penduduk paling banyak, yakni 3,07 juta jiwa, dengan jumlah penduduk miskin mencapai 124,22 ribu orang. Dengan luas wilayah sekitar 182,70 km², Jakarta Timur tidak hanya menjadi kawasan terluas, tetapi juga menghadapi tantangan yang besar dalam hal ketersediaan infrastruktur, layanan publik, serta penanganan kemiskinan.

Pemerintah DKI Jakarta dalam merespon permasalahan yang terjadi kemudian merancang kebijakan yang bertujuan untuk mengangkat masyarakat dari kemiskinan melalui upaya pemberdayaan

yang berkelanjutan. Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 dikeluarkan sebagai wujud komitmen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam memenuhi hak atas perumahan yang layak bagi MBR. Peraturan ini berdasarkan turunan dari pelaksanaan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disubsidi oleh pemerintah pusat. Pergub ini mengatur tata cara mulai dari fasilitas pembiayaan, kriteria MBR penerima manfaat, jenis fasilitas yang diberikan, mekanisme kerja sama dengan bank pelaksana, dan aspek teknis terkait monitoring dan evaluasi.

Pelaksanaan Program Hunian Terjangkau Milik tidak lepas dari tantangan. Sebagai pusat ekonomi nasional, harga tanah di Jakarta meningkat setiap tahun, sehingga pemerintah daerah sulit mendapatkan lahan untuk perumahan. Kenaikan harga tanah menyebabkan tingginya biaya konstruksi dan mempersempit pilihan lokasi hunian terjangkau.

DPRKP DKI Jakarta mengungkapkan bahwa hingga akhir Januari 2023, skema pembiayaan untuk Hunian Terjangkau Milik baru mencapai tingkat penyerapan sebesar 43,4 persen. Kepala DPRKP DKI, Sarjoko, menyampaikan bahwa dari keseluruhan 2.332 unit yang

tersedia, hunian yang telah terserap sebanyak 1.011 unit. Jakarta Timur terdapat beberapa hunian yang tersebar didalam beberapa tempat seperti, Menara Kanaya, Cilangkap yang memiliki jumlah unit sebanyak 868, Menara Swasana, Pondok Kelapa yang memiliki unit hunian berjumlah 480 unit, dan Klapa Village, Pondok Kelapa yang memiliki unit sebanyak 780 unit.

Gambar 1.2 Laporan Potensi Penyalahgunaan Hunian

Video ini diunggah pemilik akun Instagram @nafishalydia. "Kalian yang lagi cari kosan yang nyaman dan harganya murah, sini aku kasih tau rekomen dasi kos murah di Jakarta Timur," demikian suara perempuan yang terdengar di video tersebut.



Sumber: <https://www.tempo.co/> dan <https://www.metrotvnews.com/>

Dalam berita yang bersumber dari tempo.co, Pada tahun 2023, muncul laporan bahwa sejumlah unit hunian di kawasan Klapa Village, Jakarta Timur, disewakan kepada pihak lain mulai dari Rp1 juta sampai Rp1,5 juta per bulan. Kemudian muncul komentar di akun X dari DPRKP menyatakan bahwa program ini tidak tepat sasaran dikarenakan banyak penerima manfaat yang memang tidak membutuhkan tetapi ikut dalam program tersebut. Hal ini bertentangan dengan prinsip utama program yang ditujukan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki hunian layak. Penyebab utama dari penyalahgunaan

ini adalah kurangnya pengawasan setelah unit diserahkan kepada penerima manfaat, serta lemahnya regulasi mengenai mekanisme pengalihan hak atas unit tersebut.

Pada intinya, Program Hunian Terjangkau Milik merupakan upaya untuk menciptakan keseimbangan sosial di Jakarta yang menghadapi ketimpangan ekonomi terkait kepemilikan *property* khususnya dalam hal tempat tinggal. Program ini juga bertujuan mengurangi urbanisasi berlebih ke wilayah sekitar Jakarta dengan memberi kesempatan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk tinggal di kota tanpa beban finansial tinggi. Selain sebagai solusi perumahan, program ini berfungsi sebagai instrumen pengendalian sosial dan perencanaan kota yang inklusif dan berkelanjutan. Oleh karena itu, penulis memiliki ketertarikan untuk menjawab permasalahan yang terjadi dengan pertanyaan penelitian, yaitu **Mengapa Hunian Terjangkau Milik Tidak Terlaksana Sebagaimana yang Sudah Ditetapkan?**

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di wilayah Jakarta Timur?
2. Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam implementasi

Program Hunian Terjangkau Milik di wilayah Jakarta Timur?

KAJIAN TEORI

A. Administrasi Publik

Secara etimologis, kata "administrasi" berasal dari bahasa Latin, yakni *ad* yang berarti "kepada" dan *ministrare* yang berarti "melayani, membantu, atau mengelola". Dalam pengertian yang lebih luas, administrasi merujuk pada kegiatan pemberian bantuan, pemeliharaan, dan pengelolaan. Dalam sistem administrasi publik klasik di Belanda, istilah administrasi mencakup makna *stellmatige verkrijging en verwerking van gegevens*, yang dalam bahasa Indonesia dikenal sebagai tata usaha yakni pengelolaan informasi dan pencatatan kegiatan organisasi. Dalam praktiknya, pengawasan terhadap kegiatan organisasi dilakukan oleh *bestuur*, sementara pengelolaan sumber daya seperti keuangan, personel, material, dan bangunan menjadi tanggung jawab *beheer*.

Menurut Chander dan Plano (dalam Keban, 2014:3), administrasi publik adalah proses pengorganisasian sumber daya dan personel publik dalam merumuskan, melaksanakan, serta mengelola keputusan-keputusan publik. Sementara Nigro dan Nigro (1980) menyatakan bahwa

administrasi publik merupakan kerja sama kelompok dalam lingkungan pemerintahan yang memiliki peran penting dalam pembentukan kebijakan negara dan karena itu termasuk dalam ranah proses politik.

B. Kebijakan Publik

Kebijakan publik, yang merupakan hasil penggabungan dari kata "kebijakan" dan "publik", memiliki definisi yang lebih luas apabila masing-masing istilah tersebut jika dijelaskan secara terpisah. Kebijakan publik merupakan salah satu elemen penting dalam suatu negara yang tidak boleh diabaikan. Sebab kehidupan bersama hanya diatur oleh satu orang atau satu kelompok orang, dengan satu-satunya tujuan untuk mengejar kepentingan mereka sendiri atau kelompok mereka. Suatu negara dianggap gagal apabila tidak memiliki unsur kebijakan publik, karena kehidupan masyarakat akan dikendalikan oleh individu atau kelompok tertentu secara sewenang-wenang, layaknya seorang tiran, yang hanya mengutamakan kepentingan pribadi atau kelompoknya sendiri (Nugroho, 2009). Menurut Pressman dan Wildavsky (1973), kebijakan publik dapat dipandang sebagai sebuah hipotesis dengan sebab-sebab yang dapat diprediksi dan kondisi awal. Kebijakan privat dan jenis kebijakan lainnya, seperti kebijakan publik,

harus dipisahkan satu sama lain (Budi Winarno, 2002: 17).

C. Implementasi Kebijakan

Pendistribusian hasil kebijakan kepada kelompok sasaran untuk mencapai tujuan kebijakan dikenal sebagai implementasi. Agar tujuan kebijakan dapat tercapai dalam jangka panjang, tujuan kebijakan diharapkan muncul ketika output kebijakan dapat diterima dan digunakan secara efektif oleh kelompok sasaran. Implementasi mengacu pada tindakan-tindakan yang dilakukan oleh orang-orang, pejabat-pejabat, pemerintah, atau kelompok-kelompok swasta yang diarahkan untuk memenuhi tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan (Wahab, 2006:65). Isi kebijakan dan konteks dimana kebijakan tersebut diimplementasikan merupakan dua faktor utama yang mempengaruhi implementasi (Grindle, 1980). Implementasi merupakan keputusan kebijakan dasar, umumnya undang-undang, namun bisa mencakup keputusan eksekutif utama atau badan peradilan lain. Keputusan yang menetapkan isu yang ditangani dan menyatakan tujuan menstrukturkan proses implementasi (Mazmanian & Sebatier 1983).

Menurut Hill dan Hupe (2002) dalam Handoyo (2012), menyampaikan bahwa hal-

hal yang ada di antara ekspektasi dengan hasil kebijakan disebut sebagai penerapan kebijakan. Dalam mencapai tujuan tertentu, implementasi kebijakan publik melibatkan penerapan rencana dan pemantauan hasilnya.

Menurut Riant Nugroho (2014: 107) menyatakan terdapat “lima tepat” yang pada dasarnya harus dipenuhi dalam mencapai keberhasilan suatu implementasi kebijakan, yakni:

a. Tepat kebijakan

Tepat kebijakan dengan menilai sejauh mana kebijakan dapat bermuatan dengan hal-hal yang memecahkan masalah publik.

b. Tepat Pelaksana

Aktor dalam implementasi kebijakan bukan hanya pemerintah saja namun melainkan juga adanya kerjasama antara pemerintah dengan masyarakat yang dalam pelaksanaannya diperlukan komunikasi antara pihak-pihak terkait.

c. Tepat Target

Tepat target berkaitan dengan tiga hal, yakni:

- 1) Target yang telah ditetapkan telah sesuai dengan apa yang direncanakan, tidak tumpang tindih dan bertentangan dengan intervensi kebijakan lainnya.
- 2) Target yang ditetapkan dalam kondisi siap untuk diintervensi atau tidak

3) Adanya intervensi dari implementasi kebijakan tersebut bersifat baru dan memperbaharui implementasi dari kebijakan sebelumnya

d. Tepat Lingkungan

Tepat lingkungan berkaitan dengan lingkungan internal dan lingkungan eksternal kebijakan.

e. Tepat Proses

Aspek terakhir adalah melihat implementasi kebijakan yaitu ketepatan proses. Pada dasarnya proses merupakan urutan pelaksanaan yang berkaitan dari suatu rencana menjadi sebuah tujuan proses, yaitu:

1) *Policy acceptance* atau penerimaan kebijakan yang ditandai dengan publik yang dapat memahami kebijakan sebagai aturan yang dibutuhkan, pada sisi lain pemerintah memahami kebijakan sebagai suatu tugas yang harus dilaksanakan

2) *Policy adoption* atau publik menerima kebijakan tersebut dan pemerintah juga menerima untuk melaksanakan kebijakan

3) *Strategic readiness* atau publik yang siap untuk dapat menjadi bagian dan terlibat dalam kebijakan tersebut, dan birokrat siap untuk menjadi pelaksana kebijakan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif dikarenakan cocok

untuk menggambarkan dan mendeskripsikan hasil dari implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur. Subjek penelitian didefinisikan sebagai seseorang atau sekelompok orang yang diminta memberikan keterangan mengenai fakta atau pendapat pribadi. Penentuan subjek penelitian atau informan dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu pihak pihak yang dianggap pengetahuan dan keterlibatan dalam proses implementasi kebijakan dan *accidental sampling*. Informan dalam penelitian ini adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) DKI Jakarta, Unit Pengelola Dana Perumahan (UPDP), serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah penerima atau calon penerima Program Hunian Terjangkau Milik. Pada penelitian ini, peneliti memutuskan untuk mengumpulkan data primer di Hunian Terjangkau Milik yang berlokasi di Jakarta Timur.

Jenis data yang digunakan bersifat kualitatif dengan sumber data primer berupa wawancara dan observasi lapangan, serta sumber data sekunder berupa dokumen kebijakan, regulasi, dan sumber pustaka lain yang relevan. Teknik pengumpulan data meliputi observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data melalui tahapan

pengumpulan data, kondensasi data, penyajian data, kesimpulan, dan verifikasi data. Salah satu metode yang digunakan untuk memastikan kualitas data adalah triangulasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teori dari Riant Nugroho untuk menganalisis implementasi kebijakan dengan menggunakan 5 indikator seperti tepat kebijakan, tepat pelaksana, tepat target, tepat lingkungan dan tepat proses.

a. Tepat Kebijakan

Berdasarkan hasil wawancara dan penelusuran implementasi di lapangan, ketepatan kebijakan Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) di Jakarta Timur tercermin dari keselarasan antara tujuan, instrumen kebijakan, dan kondisi riil masyarakat berpenghasilan rendah melalui skema tanpa uang muka, suku bunga tetap yang relatif rendah, tenor panjang, serta pembebasan biaya administrasi yang secara langsung meringankan beban finansial kelompok sasaran. Program ini juga menyediakan hunian layak dengan standar kualitas bangunan, keamanan, dan utilitas dasar yang memadai, didukung proses seleksi

dan verifikasi penerima manfaat melalui sistem terintegrasi dan pengawasan berkala, sehingga tidak hanya membuka akses kepemilikan rumah, tetapi juga mendorong stabilitas sosial-ekonomi keluarga penerima manfaat serta berkontribusi pada pengurangan backlog perumahan, yang menunjukkan bahwa kebijakan HTM telah memenuhi kriteria tepat kebijakan.

b. Tepat Pelaksana

Berdasarkan hasil wawancara dan pengamatan lapangan, ketepatan pelaksanaan Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) di Jakarta Timur tercermin dari koordinasi lintas instansi yang berjalan cukup baik dengan pembagian peran yang jelas antara DPRKP, UPDP, Bank DKI, Disdukcapil, Bapenda, serta dukungan BUMD dan BUMN sebagai penyedia hunian, sehingga proses perencanaan, pembiayaan, dan pembangunan dapat berjalan terintegrasi. Dari sisi penerima manfaat, pelaksanaan program dinilai tepat karena prosedur relatif sederhana, informasi mudah dipahami, waktu pelayanan tidak berlarut, serta didukung pendampingan petugas yang responsif, termasuk dalam pengelolaan hunian pasca-serah terima, sehingga secara keseluruhan implementasi Program HTM telah sejalan dengan tujuan

kebijakan dan memenuhi kriteria tepat pelaksana.

c. Tepat Target

Secara keseluruhan, temuan wawancara dan penelusuran lapangan menunjukkan bahwa ketepatan target Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) di Jakarta Timur masih menghadapi tantangan, meskipun secara normatif telah memiliki sasaran yang jelas, mekanisme seleksi terintegrasi, serta pengawasan berkala untuk menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah. Di satu sisi, masih ditemukan *inclusion error* berupa hunian yang tidak dihuni pemilik atau disewakan kepada pihak lain, sementara di sisi lain persyaratan administratif seperti slip gaji, stabilitas pendapatan, dan skema penghitungan pendapatan gabungan cenderung lebih mengakomodasi pekerja sektor formal dan rumah tangga dengan dua pencari nafkah. Kondisi ini menyebabkan sebagian masyarakat berpenghasilan rendah di sektor informal mengalami hambatan akses, sehingga muncul perbedaan persepsi antara penerima manfaat dan kelompok yang belum terakomodasi, yang mencerminkan adanya jarak antara tujuan pemerataan akses

hunian dan praktik implementasi program di lapangan.

d. Tepat Lingkungan

Ketepatan lingkungan dalam implementasi Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) di Jakarta Timur tercermin dari koordinasi internal yang cukup kuat antar perumus kebijakan dan pelaksana melalui regulasi serta SOP yang aplikatif dan pelayanan yang terintegrasi, sehingga memudahkan proses pendaftaran hingga pembiayaan bagi masyarakat penerima manfaat. Dari sisi eksternal, program ini memperoleh dukungan positif berupa tingginya minat dan persepsi manfaat akses hunian, meskipun masih muncul sikap kritis dari sebagian masyarakat terkait keterbatasan informasi, persyaratan, dan prioritas sasaran. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa lingkungan internal telah relatif kondusif, sementara pada lingkungan eksternal masih diperlukan penguatan sosialisasi dan pengelolaan persepsi agar penerimaan kebijakan dapat lebih merata.

e. Tepat Proses

Ketepatan proses pelaksanaan Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) di Jakarta Timur menunjukkan kesiapan pelaksana yang relatif baik melalui pemahaman kebijakan, penguatan regulasi, perencanaan pembiayaan berkelanjutan, serta

pendampingan operasional yang jelas kepada calon penerima manfaat, sehingga alur pelaksanaan program berjalan tertib dan terstruktur. Di sisi lain, kesiapan masyarakat belum sepenuhnya merata karena keterbatasan informasi dan minimnya sosialisasi langsung, terutama bagi warga di sekitar lokasi hunian yang belum terlibat, sehingga masih terdapat kesenjangan antara kesiapan pelaksana dan kesiapan masyarakat sasaran. Kondisi tersebut menandakan bahwa ketepatan proses belum sepenuhnya terpenuhi dalam implementasi program HTM.

Faktor Pendukung dan Penghambat Implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur

a. Standar dan Tujuan Kebijakan

Kejelasan standar dan tujuan kebijakan Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) menunjukkan perumusan yang terencana melalui SOP yang rinci, terbuka, dan diperbarui secara berkala, sehingga memberikan kepastian alur pelayanan serta memperjelas tujuan pemenuhan kebutuhan hunian masyarakat berpenghasilan rendah melalui skema kemudahan pembiayaan. Meskipun demikian, dalam implementasi di lapangan masih terdapat jarak antara kejelasan standar dan ketepatan sasaran

karena persyaratan administratif yang menuntut pendapatan tetap dan dokumen formal cenderung membatasi akses masyarakat sektor informal. Kondisi ini menunjukkan bahwa standar dan tujuan kebijakan yang jelas belum diimbangi fleksibilitas yang memadai, sehingga dalam konteks implementasi Program HTM faktor tersebut berperan sebagai penghambat.

b. Sumber Daya

Berdasarkan hasil penelitian, faktor sumber daya dalam pelaksanaan Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) dinilai cukup memadai dan berperan sebagai faktor pendorong implementasi kebijakan, yang tercermin dari dukungan sumber daya manusia yang kompeten melalui aparatur DPRKP dan fleksibilitas UPDP sebagai BLUD, ketersediaan sarana prasarana hunian yang layak dan inklusif, serta dukungan keuangan yang berkelanjutan melalui APBD DKI Jakarta dengan skema pembiayaan terencana. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kapasitas kelembagaan, fasilitas fisik, dan kemampuan fiskal pemerintah daerah telah mendukung pelaksanaan program secara relatif konsisten dan efektif.

c. Karakteristik Agen Pelaksana

Karakteristik agen pelaksana dalam Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) menunjukkan kondisi yang kuat dan kondusif

melalui kejelasan struktur organisasi serta pembagian peran yang tegas di lingkungan DPRKP dan UPDP, sehingga fungsi perumusan kebijakan, pengelolaan pembiayaan, dan manajemen risiko dapat dijalankan secara profesional dan akuntabel. Komitmen agen pelaksana juga tercermin dari upaya peningkatan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan rutin dan penguatan pelayanan, yang berdampak pada meningkatnya kualitas layanan dan responsivitas terhadap kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan demikian, karakteristik agen pelaksana berperan sebagai faktor pendorong dalam keberhasilan implementasi Program HTM.

d. Sikap Para Pelaksana

Sikap para pelaksana Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) menunjukkan orientasi yang positif dan sejalan dengan arah kebijakan, tercermin dari komitmen, antusiasme, serta responsivitas DPRKP dan UPDP dalam memandang program ini sebagai upaya strategis jangka panjang bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemahaman terhadap substansi kebijakan terlihat melalui perancangan skema pembiayaan yang disesuaikan dengan kemampuan sasaran serta praktik pelayanan yang cukup membantu dan menunjukkan kepedulian, meskipun masih terdapat kendala

teknis. Secara keseluruhan, disposisi pelaksana berperan sebagai faktor pendorong dalam mendukung keberhasilan implementasi Program HTM.

e. Kondisi Lingkungan Sosial, Ekonomi, dan Politik

Kondisi lingkungan sosial, ekonomi, dan politik dalam pelaksanaan Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) menunjukkan dukungan yang belum sepenuhnya kondusif, di mana secara sosial program ini mendapat respons positif dan minat masyarakat yang cukup tinggi meskipun belum merata akibat keterbatasan informasi, sementara dari sisi ekonomi masih terdapat kesenjangan antara tujuan kebijakan dan realitas masyarakat berpenghasilan rendah, khususnya pekerja sektor informal yang menghadapi hambatan administratif. Di sisi politik, program HTM didukung oleh stabilitas dan keberlanjutan kebijakan lintas kepemimpinan yang mencerminkan komitmen jangka panjang pemerintah daerah. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun dukungan politik relatif kuat, penguatan aspek sosial dan ekonomi masih diperlukan agar manfaat program dapat dirasakan lebih merata, terutama oleh masyarakat di sekitar lokasi hunian.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, implementasi Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) di Jakarta Timur pada prinsipnya telah berjalan sesuai dengan teori lima tepat menurut Riant Nugroho, meskipun dalam pelaksanaannya masih dijumpai sejumlah kendala yang memengaruhi tingkat optimalisasi program. Aspek tepat target, tepat lingkungan, dan tepat proses belum sepenuhnya berjalan optimal, ditandai dengan rendahnya tingkat penyerapan unit hunian, keterbatasan akses bagi sebagian masyarakat berpenghasilan rendah akibat persyaratan administratif, serta belum meratanya sosialisasi kepada masyarakat sekitar lokasi hunian. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara perencanaan kebijakan dan realisasi di lapangan.

Di sisi lain, beberapa aspek implementasi dinilai telah berjalan dengan cukup baik, khususnya pada ketepatan kebijakan dan ketepatan pelaksana. Program HTM telah mampu menghadirkan kemudahan akses kepemilikan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui skema tanpa uang muka, serta didukung oleh koordinasi lintas instansi yang efektif antara DPRKP, UPDP, Bank DKI, Disdukcapil, Bapenda, serta BUMD dan BUMN. Pembagian peran yang jelas dan kerja sama

antar pelaksana tersebut berkontribusi positif terhadap kelancaran pelaksanaan program.

Adapun faktor pendukung implementasi program meliputi ketersediaan sumber daya yang memadai, karakteristik agen pelaksana yang profesional dan terstruktur, serta sikap pelaksana yang menunjukkan komitmen dan kepedulian terhadap kebutuhan penerima manfaat. Sementara itu, faktor penghambat utama berasal dari standar dan tujuan kebijakan yang kurang fleksibel bagi masyarakat sektor informal, serta kondisi lingkungan sosial dan ekonomi yang belum sepenuhnya mendukung, meskipun secara politik program HTM memperoleh dukungan yang kuat dan berkelanjutan. Kondisi tersebut menegaskan perlunya penyempurnaan kebijakan agar manfaat program dapat dirasakan secara lebih merata oleh seluruh kelompok sasaran.

Saran

1. Untuk meningkatkan ketepatan target Program HTM, penyelenggara perlu meninjau kembali persyaratan yang selama ini menjadi hambatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menyesuaikannya terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat, khususnya di sekitar lokasi hunian, agar program dapat menjangkau

- sasaran secara lebih tepat tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaannya.
2. Untuk meningkatkan ketepatan lingkungan, diperlukan penguatan lingkungan eksternal melalui sosialisasi yang sistematis, berkelanjutan, dan sesuai dengan karakteristik masyarakat setempat, dengan melibatkan tokoh masyarakat, membuka ruang komunikasi dua arah, serta menyampaikan informasi secara jelas, terbuka, dan konsisten. Upaya ini dapat diperkuat melalui optimalisasi media informasi yang mudah diakses, termasuk media sosial dan website resmi DPRKP, agar pemahaman, penerimaan, dan dukungan masyarakat terhadap Program Hunian Terjangkau Milik dapat meningkat secara lebih merata. Tepat proses, rekomendasi yang dapat diberikan yaitu perlunya penjadwalan ulang tahapan implementasi program HTM dengan memberikan waktu transisi yang cukup bagi masyarakat untuk mempersiapkan diri. Pelaksana dapat menyusun panduan teknis yang sederhana dan mudah dipahami, serta membuka layanan konsultasi atau pusat informasi di tingkat lokal seperti kelurahan atau RT agar masyarakat dapat memperoleh penjelasan secara langsung.
3. Standar dan tujuan kebijakan, terkait adanya kendala dalam memenuhi salah satu persyaratan dan agar perumusan standar dan tujuan kebijakan lebih menyesuaikan terhadap kondisi nyata masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di sektor informal di lingkungan sekitar hunian. Pemerintah atau pelaksana kebijakan perlu menyediakan mekanisme alternatif pengganti slip gaji.
4. Kondisi lingkungan sosial, ekonomi, dan politik, terkait masih adanya masyarakat yang belum merasakan manfaat dari program ini sehingga perlu adanya kajian untuk memprioritaskan masyarakat yang memang tinggal dekat lingkungan sekitar hunian untuk diutamakan terlebih dahulu dikarenakan sampai saat ini belum ada kajian mengenai program HTM yang fokusnya hanya di Jakarta Timur. Jika kajian tersebut diberlakukan tentunya masyarakat yang tinggal di sekitar hunian yang belum memiliki rumah sendiri dapat memiliki peluang yang cukup besar

untuk dapat memperoleh hunian yang layak dan terjangkau.

DAFTAR PUSTAKA

- AbdLathif, G. (2022). Implementasi Kebijakan Gubernur Jawa Barat Tentang Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni Oleh Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Di Desa Gunajaya Kecamatan Manonjaya Kabupaten Tasikmalaya.
- Abdul Wahab, S. (2006). Analisis Kebijakan ; Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara. Bumi Aksara.
- Agustino, L. (2017). Dasar-dasar Kebijakan Publik. Bandung: Alfabeta Bandung
- Anwaruddin, A. (2004). Pasang Surut Paradigma Administrasi Publik. Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu dan Praktek Administrasi, 1(2), 1-16.
- Arikunto, S. (2010). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik. Rineka Cipta.
- Bailey, P. (2022). Addressing the affordable housing crisis requires expanding rental assistance and adding housing units. Center for Budget and Policy Priorities. Available from: <Https://Www. Cbpp. Org/Resea Rch/Hous Ing/Add Ress Ing-the-Aff Orda Ble-Hous Ing-Cr i Sis-Requi Res-Expand Ing-Ren Tal-Ass Ista Nce-And>.
- Dewi, R. S., & Purnamasari, H. (2024). Implementasi Kebijakan Program Rumah Tidak Layak Huni (Rutilahu) Pada Desa Pasirjengkol Kabupaten Karawang. Jurnal Ilmu Administrasi Dan Studi Kebijakan (JIASK), 6(2), 187–200.
- Easton, D. (1971). *The Political System: An Inquiry into the State of Political Science* (2nd ed.). Knopf.
- Grindle, M. S. (1980). *Politics and Policy Implementation in the Third World*. Princeton University Press.
- Handoyo, E. (2012). Kebijakan Publik (mustrose karya, Ed.). Widya Karya.
- Henry, N. (1995). *Public Administrator and Public Affairs* (6th ed.). N.J: Prentice Hall.
- Hill, M., & Hupe, P. (2014). *Implementing public policy* (3rd ed.). Sage.
- Idris, F., Mukhrijal, M., & Rassanjani, S. (2023). Efektifitas Program Rumah Layak Huni dalam Upaya Penanggulangan Kemiskinan di Kabupaten Aceh Barat Daya. *Jurnal Penelitian Dan Pengembangan Kesejahteraan Sosial*, 1, 37–50.
- Keban, Y. T. (2014). *Enam Dimensi Strategis Administrasi Publik: Konsep, Teori, Dan Isu* (3rd ed.). Gava Media.
- Leavy, P. (2017). *Research Design: Quantitative, Qualitative, Mixed Methods, Arts-Based, and Community-Based Participatory Research Approaches*. The Guilford Press.
- Mas'odi, M., Pramudiana, I. D., Roekminiati, S., & Sholichah, N. (2025). Keberlanjutan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami): Solusi Hunian Layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Surabaya. *Journal of Management and Social Sciences*, 4(1), 148–164.
- Mazmanian, D., & Sabatier., P. A. (1983). *Implementation and Public Policy*. Scott, Foresman and Company.
- Mitasari, N. P., Wirantari, I. D. A. P., & Winaya, I. K. (2023). Kebijakan

- Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) dalam Mewujudkan. Ethics and Law Journal: Business and Notary (ELJBN), 01, 2988–1293. <http://journals.ldpb.org/index.php/eljbn>
- Mohamed, Z. M., Abdul Majid, A. H., & Ahmad, N. (2010). Tapping new possibility in accounting research, in qualitative research in accounting, Malaysian case. Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Moleong, L. J. (2017). Metodologi penelitian kualitatif (Ed. Revisi). Remaja Rosdakarya.
- Nahdah, D. R., & Megawati, S. (2023). Implementasi kebijakan rumah bersubsidi bagi MBR. Jurnal Ilmu Administrasi Negara, 11(1), 45–60.
- Nigro, F. A., & Nigro., L. G. (1980). Modern Public Administration. Harper & Row, Publishers.
- Novita, E., Alqarni, W., & Nofriadi. (2023). Implementasi Kebijakan Bantuan Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tahun 2021. Jurnal Ilmiah Mahasiswa FISIP USK, 8(4), 1–14. <https://jim.usk.ac.id/FISIP/article/view/27686>
- Nugroho, R. (2009). Public Policy, Dinamika Kebijakan, Analisis Kebijakan, Manajemen Kebijakan. Gramedia.
- Nugroho, R. (2011). Public Policy: Dinamika Kebijakan, Analisis Kebijakan, Manajemen Kebijakan. PT Elex Media Komputindo.
- Nugroho, R. (2014). Kebijakan Publik: Teori dan Praktek. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Nur, N. Y., & Siahaan, A. Y. S. (2022). Kinerja Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Dalam Pelaksanaan Program Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni (R-RTLH) Di Kelurahan Sunggal Kota Medan. Professional: Jurnal Komunikasi Dan Administrasi Publik, 9(2), 405–414.
- Pasolong, H. (2013). Teori administrasi publik (5th ed.). Alfabeta.
- Pressman, J. L., & Wildavsky, A. B. (1973). implementation: How Great Expectation in Washington Are Dased in Oakland. California Press.
- Radwa, N. D., & Megawati, S. (2023). Implementasi kebijakan program rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. Publika, 1489–1502.
- Rahman, F., & Widodo, T. (2020). Targeting failure in subsidized housing policy. Journal of Housing and the Built Environment, 35(3), 789–805.
- Sari, D., Putri, R., & Wicaksono, A. (2022). Koordinasi antarorganisasi dalam kebijakan perumahan. Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik, 26(2), 201–218.
- SASTRA M, S., & Marlina, E. (2006). Perencanaan dan pengembangan perumahan (F. S. Suyantoro (ed.); 1st ed.). Andi offset.
- Siti, R., & Asmuni, A. PENINGKATAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT MELALUI IMPLEMENTASI PROGRAM BANTUAN STIMULAN PERUMAHAN SWADAYA (BSPS) DI DESA SABRANG KECAMATAN AMBULU KABUPATEN JEMBER TAHUN 2017. *Majalah Ilmiah Cahaya Ilmu*, 3(1).
- Subarsono. (2013). Analisis Kebijakan

- Publik: Konsep, Teori dan Praktik. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Alfabeta.
- Sujarweni, W. (2014). Metodologi Penelitian. Pustaka Baru Press.
- Suwitri, S. (2008). Konsep Dasar Kebijakan Publik. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Tirtana, R. C., Rasyid, Y., & Hibatullah, F. (2023). Implementasi Program Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Kota Tangerang Selatan. *Jurnal Manajemen Dan Ilmu Administrasi Publik (JMIAP)*, 5(1), 56–65. <https://doi.org/10.24036/jmiap.v5i1.565>
- Van Meter, D. S., & Van Horn, C. E. (1975). The Policy Implementation Process, A Conceptual Framework. *Administration and Society*, 6(4).
- Winarno, B. (2007). Teori dan Proses Kebijakan Publik. Media Pressindo.
- Winarno, B. (2014). Kebijakan Publik Teori, Proses, dan Studi Kasus. Yogyakarta: CAPS.
- Zefanya, R. C., & Manggalou, S. (2024). Implementasi Kebijakan Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni (RUTILAHU): Studi Kasus di Kelurahan Made Kota Surabaya. *VISA : Journal of Visions and Ideas*, 4(1), 104–113.