

PENCAPAIAN PROGRAM PANJARAN NOL RUPIAH DALAM MENGINDIKASIKAN SISTEM PENYEDIAAN PERUMAHAN YANG TERJANGKAU DAN BERKELANJUTAN DI PROVINSI DKI JAKARTA

Nicita Meinanda Yudisti, Muslihudin, Yanto

Universitas Jenderal Soedirman Purwokerto, Indonesia

Email: nicita.yudisti@mhs.unsoed.ac.id, muslihudin@unsoed.ac.id,

yanto@unsoed.ac.id

Abstrak

Fokus penelitian ini untuk mengevaluasi komitmen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terhadap pelaksanaan program DP Nol Rupiah. Hasil kajian evaluasi berupa identifikasi persoalan-persoalan yang dihadapi oleh *stakeholders*, serta pencapaian pelaksanaan program Hunian DP Nol Rupiah tersebut. Pada akhir kajian, peneliti menganalisis kriteria yang mengindikasikan kondisi kepastian keberlanjutan penyediaan perumahan Hunian DP Nol Rupiah di Provinsi DKI Jakarta. Angka realisasi pembangunan dan penjualan Hunian DP Nol Rupiah, mulai dari tahun 2017 hingga pada Maret 2021, hanya mencapai 9,39% dari target terbangun. Sedangkan jumlah Hunian DP Nol Rupiah yang terbangun tersebut hingga Maret 2022 terjual sebanyak 908 unit yang tersebar pada ketiga lokasi program Hunian DP Nol Rupiah. Beberapa kendala pelaksanaan program Hunian DP Nol Rupiah antara lain karena terkendalanya pembangunan akibat pembebasan lahan, dampak pandemi 2020-2021, langkanya lahan terbuka di Provinsi DKI Jakarta dan pengaruhnya terhadap harga jual properti, dinamika revisi peraturan mengenai persyaratan yang memberatkan calon pembeli, hingga adanya polemik temuan korupsi pada September 2021. Berdasarkan hasil ranking akhir kriteria penyediaan perumahan yang mengindikasikan keberlanjutan program Hunian DP Nol Rupiah, kriteria komponen sosial-ekonomi yakni “Skema Pembiayaan dengan Harga yang Terjangkau bagi MBR” dan “Keterjaminan terhadap Status Legal Hunian” berada pada urutan paling diprioritaskan. Sedangkan kriteria-kriteria komponen fisik lingkungan seperti “Luas Hunian yang Disediakan” dan “Pembinaan mengenai Penggunaan Sumber Daya Ramah Lingkungan” berada pada urutan akhir yang belum terlalu diprioritaskan oleh *stakeholders*. Simpulannya, kebutuhan sosial-ekonomi selalu menjadi komponen utama yang menjadi perhatian manusia. Manusia cenderung mengesampingkan faktor keberlanjutan lingkungan dibanding kebutuhan sosial-ekonominya dalam mengambil keputusan pemenuhan kebutuhan.

Kata Kunci: program DP nol rupiah; pembangunan perumahan

Abstract

The focus of this research is to evaluate the commitment of the DKI Jakarta Provincial Government to the implementation of the Zero Rupiah Down Payment

How to cite:	Nicita Meinanda Yudisti. et al (2022) Pencapaian Program Panjaran Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta. <i>Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia</i> , 7 (7)
E-ISSN:	2548-1398
Published by:	Ridwan Institute

(DP) Housing program. The results of the evaluation study were identifying the problems faced by stakeholders, and also the achievement of the implementation of the Zero Rupiah DP Housing program. At the end of the study, researcher recognized criteria that indicated the condition of certainty of sustainability housing delivery system of the Zero Rupiah DP Housing in DKI Jakarta Province. The realization of the development and sale the Zero Rupiah DP Housing, starting from 2017 to March 2021, only reached 9.39% of the built-up target. Meanwhile, the number of Zero Rupiah DP Housing that was built until March 2022 sold as many as 908 units spread across the three locations of the the Zero Rupiah DP Housing program. Some of the obstacles to the implementation of the the Zero Rupiah DP Housing program include the constrained development due to land acquisition, the impact of the 2020-2021 pandemic, the scarcity of open land in DKI Jakarta Province and its effect on the selling price of property, the dynamics of revision of regulations regarding requirements that burden prospective buyers, until the polemic of corruption findings in September 2021. Based on the final ranking results of housing provision criteria that indicate the sustainability of the Zero Rupiah DP Housing program, the criteria for the socio-economic component, namely "Financing Scheme with Affordable Prices for MBR" and "Visibility to Legal Status of Occupancy" are in the most prioritized order. While the criteria for the physical components of the environment such as "Area of Occupancy Provided" and "Coaching on the Use of Environmentally Friendly Resources" are in the final order that has not been prioritized by stakeholders. In conclusion, socio-economic needs have always been the main component of human concern. Humans tend to put aside environmental sustainability factors over socio-economic needs in making decisions to meet needs.

Keywords: *zero rupiah down payment program; housing development*

Pendahuluan

Tanah adalah kekayaan bangsa Indonesia yang harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk rakyat, seperti yang telah tercantum dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ([Majelis Permusyawaratan Rakyat, 2000](#)). Dalam proses pemanfaatan tanah untuk kemakmuran rakyat tersebut perlu dilaksanakan sebuah pengaturan penguasaan dan penatagunaan tanah dan hasil guna penggunaan tanah, serta menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan juga meningkatkan peran serta aktif para pemilik tanah dalam pembangunan dan upaya pemerataan hasil-hasilnya.

Jumlah penduduk yang bertambah dan laju urbanisasi yang terus meningkat mengakibatkan melonjaknya kebutuhan tempat tinggal penduduk di DKI Jakarta. Pertambahan populasi ini juga mempengaruhi kemampuan lingkungan (daya dukung lingkungan/*carrying capacity*) dalam mendukung sistem kehidupan perkotaan. Sayangnya, penduduk yang membuka lahan, sebagian kurang memahami prinsip ekologi dan tata ruang, sehingga pembangunan berpotensi mengganggu ekosistem alami. Ekosistem alami yang kian terganggu menyebabkan penurunan kualitas lingkungan, sehingga tidak mampu lagi mendukung penyediaan hunian yang layak.

Pencapaian Program Panjangan Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta

Ketersediaan lahan dengan kualitas lingkungan yang baik mengalami kelangkaan, sehingga menyebabkan peningkatan harga beli. Penduduk dengan daya beli rendah atau masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) serta masyarakat pendatang kesulitan memperoleh hunian yang layak dan terjangkau di pusat kota. Berdasarkan hasil analisis data Survei Sosial Ekonomi Nasional tahun 2019 (BPS, 2019), hanya 51% penduduk di Provinsi DKI Jakarta yang telah memiliki properti hunian pribadi. Penduduk yang tidak memiliki rumah terkonsentrasi pada 40% masyarakat miskin. Persentase tersebut menunjukkan bahwa DKI Jakarta masih kekurangan properti hunian sebanyak 302.319 unit.

Pada tahun 2016, bertepatan dengan momentum Pemilihan Gubernur Provinsi DKI Jakarta, Anies Baswedan dan Sandiaga Uno mengikrarkan janji politik mengenai komitmen penyediaan pasar properti hunian yang berpihak kepada MBR (Baswedan & Uno, 2016). Hal ini didukung fakta bahwa salah satu hambatan yang dihadapi warga Jakarta adalah tingginya panjangan/uang muka/*down payment* (DP) sebesar 20%-30% dari nilai properti tempat tinggal. Program Hunian Terjangkau (*affordable housing*) DP Nol Rupiah merupakan program yang bertujuan meringankan biaya hidup kebutuhan pokok bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah (MBR) di Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta. Hadirnya program DP Nol Rupiah dimaksudkan sebagai kredit murah berbasis tabungan bagi MBR. Program tersebut memastikan pembayaran kredit yang lebih dapat dipenuhi warga, seperti konsistensi proporsi saldo tabungan di bank dari nilai properti dalam jangka waktu 6 bulan terakhir, serta konsistensi perilaku menabung di bank selama jangka waktu 6-12 bulan terakhir.

Pembangunan perumahan di Provinsi DKI Jakarta cenderung berkembang pesat. Rumah maupun hunian lainnya cenderung dibangun tergesa-gesa agar menyeimbangi jumlah penduduk perkotaan yang terus bertambah. Sejalan dengan dicetuskannya program DP Nol Rupiah sebagai upaya perbaikan lingkungan permukiman, kondisi fisik lingkungan ibu kota telah memasuki tahap kritis dimana Indeks Kualitas Lingkungan Hidup (IKLH) nya pada tahun 2019 mencapai 42,84 menempati urutan terakhir dari 34 provinsi di Indonesia. Berdasarkan informasi tersebut, prioritas pembangunan masih diletakkan pada kuantitas daripada kualitas bangunan. Akibatnya, rumah dibangun tanpa kenyamanan dan keamanan yang kurang memperhatikan layanan fasilitas dasar, seperti sumber daya air dan listrik. Kurangnya perhatian terhadap keadaan sosial-budaya dan lingkungan menyebabkan persoalan penyediaan perumahan semakin kompleks, seperti kurangnya perhatian terhadap fasad perumahan, membuang sampah ke ekosistem alami sungai, serta penggunaan sumber daya alam yang belum berkelanjutan. Budaya ini memicu kegagalan fungsi infrastruktur lingkungan seperti drainase pada musim hujan yang berujung pada kerusakan lingkungan dan bencana ekologis perkotaan, misalnya banjir (KLHK, 2019).

Untuk mengatasi kerusakan lingkungan dan mencegah bencana ekologis pada perkotaan, diperlukan suatu rekomendasi Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan atau *Sustainable and Affordable Housing Delivery System* (SAHDS) dengan memperhatikan aspek-aspek sosial-budaya, ekonomi, dan

lingkungan. Berbagai upaya telah dilakukan Pemerintah Indonesia untuk mengatasi masalah yang sedang berlangsung ini. Program *Kampung Improvement Program* (KIP) pernah dihadirkan dengan memberikan pinjaman khusus untuk MBR dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya. Namun, upaya tersebut belum membuahkan hasil yang memuaskan. Program pembaruan perkotaan pada kenyataannya menghadapi tantangan yang rumit selama proses negosiasi (yaitu ketidaksepakatan antara konsumen, pemerintah, dan pengembang tentang kompensasi harga tanah, serta status kepemilikan tanah). Ketidaksepakatan ini biasanya mengarah pada penggusuran paksa kampung yang akan diperbaiki kualitas lingkungannya. Masalah lain adalah rendahnya tingkat kedisiplinan mengenai angsuran pinjaman dan pembayaran fasilitas khusus yang diberikan kepada kelompok MBR.

Terpilihnya Anies-Sandi menjadi tonggak diwujudkannya program DP Nol Rupiah. Dalam keberjalanan program DP Nol Rupiah, proses pembangunan tidak mampu menargetkan hunian untuk MBR dengan pendapatan di bawah 4 juta, namun lebih ditargetkan kepada penduduk dengan syarat minimal gaji Rp 4-7 juta yang tidak tergolong MBR (Detik.com, 2021). Selain itu, skema pembayaran yang panjang juga menjadi bahan pertimbangan calon pembeli. *Outbreaks* pandemi COVID-19 pada awal tahun 2020 juga ikut berdampak besar terhadap pasar hunian di Indonesia. Persoalan tersebut mempengaruhi minat pembeli untuk mengikuti program DP Nol Rupiah.

Untuk mengatasi sepi peminat dan kendala pemasaran hunian akibat pandemi COVID-19, pada tahun 2020, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta di bawah kepemimpinan Gubernur Anies Baswedan dan Wakil Gubernur Ahmad Riza Patria mengubah batas gaji yang bisa membeli rumah melalui program DP Nol Rupiah, dari semula Rp 7 juta menjadi 14,8 juta. Perubahan kebijakan ini juga telah dituangkan dalam perubahan Rancangan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah 2017-2022 (Gubernur DKI Jakarta, 2016). Lebih lanjut, Peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2020 (Gubernur DKI Jakarta, 2020c) tidak secara spesifik mengatur Batasan Penghasilan Tertinggi MBR maupun Batasan Harga Jual Rumah Susun Bagi MBR. Adapun Batasan Penghasilan Tertinggi MBR Provinsi DKI Jakarta diatur pada Keputusan Gubernur Nomor 588 Tahun 2020 (Gubernur DKI Jakarta, 2020a), sedangkan Batasan Harga Jual Rumah Susun Bagi MBR diatur pada Keputusan Gubernur Nomor 606 Tahun 2020 (Gubernur DKI Jakarta, 2020b) (Republika.co.id, 2021).

Dalam penelitian ini, fokus kajian penulis pada evaluasi komitmen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terhadap pelaksanaan program DP Nol Rupiah. Hasil kajian evaluasi berupa identifikasi persoalan-persoalan yang dihadapi oleh *stakeholders*, serta pencapaian menciptakan hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR melalui pelaksanaan program DP Nol Rupiah tersebut. Pada tahap akhir kajian, peneliti menyusun temuan dan rekomendasi berupa prioritas kriteria penyediaan perumahan yang mengindikasikan keberlanjutan program Hunian DP Nol Rupiah bagi MBR di Provinsi DKI Jakarta.

Pencapaian Program Panjaran Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta

Tujuan dari penelitian ini mengkaji pencapaian program Panjaran/*Down Payment* Nol Rupiah dalam mengindikasikan pencapaian Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta. Adapun sasaran-sasaran penelitiannya sebagai berikut: 1). Terevaluasinya pencapaian pelaksanaan program DP Nol Rupiah dalam penyediaan perumahan bagi MBR di Provinsi DKI Jakarta; 2). Teridentifikasi kendala atau persoalan yang dihadapi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pelaksanaan program DP Nol Rupiah; serta 3). Tersusunnya skema sistem penyediaan perumahan yang berkelanjutan dan terjangkau untuk Provinsi DKI Jakarta.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yang menggunakan pendekatan kuantitatif-kualitatif (*campuran/mixed-method*). Metode *mixed-method* memandang bahwa metode merupakan alat penelitian yang harus fleksibel disesuaikan dengan sasaran penelitian baik subjek maupun objek yang diteliti (Bungin, 2020). Persoalan yang tumpang-tindih dalam Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta harus dijawab dengan metode yang sesuai. Sebagaimana dipahami, perbandingan akar filosofis metode kuantitatif adalah positivis, sedangkan metode kualitatif adalah fenomenologi. *Mixed-method* merupakan paradigma baru yang menuntun peneliti mampu menafsirkan jawaban sasaran penelitian dan menjelaskan hasil analisisnya dengan baik, sehingga menghasilkan *novelty-novelty* yang bermanfaat bagi khasanah ilmu pengetahuan, khususnya dalam hal ini ilmu lingkungan.

Dalam metode campuran ini, waktu penelitian dapat dilakukan secara bersamaan maupun terpisah (baik kualitatif terlebih dahulu baru kuantitatif atau sebaliknya). Terdapat strategi-strategi dalam metode penelitian, yakni (1) strategi metode campuran sekuensial atau bertahap, yakni penelitian yang melaksanakan salah satu metode terlebih dahulu kemudian diikuti metode lain untuk melengkapi; serta (2) strategi metode campuran konkuren (*sewaktu-waktu*), yakni penelitian yang menggabungkan antara data kuantitatif dan data kualitatif dalam satu waktu (Creswell, W. John & Creswell, 2018).

Metode campuran sekuensial terdiri dari *sequential explanatory*, *sequential exploratory*, dan *sequential transformative strategy*. Metode penelitian kombinasi model *sequential explanatory*, dicirikan dengan pengumpulan data dan analisis data kuantitatif pada tahap pertama, dan diikuti dengan pengumpulan dan analisis data kualitatif pada tahap kedua, guna memperkuat hasil penelitian kuantitatif yang dilakukan pada tahap pertama. Sedangkan pada metode *sequential exploratory*, hanya dibalik, dimana pada metode ini pada tahap awal menggunakan metode kualitatif dan tahap berikutnya menggunakan metode kuantitatif. Bobot metode lebih pada metode tahap pertama yaitu metode kualitatif dan selanjutnya dilengkapi dengan metode kuantitatif. Kombinasi data kedua metode bersifat *connecting* (*menyambung*) hasil penelitian tahap pertama (hasil penelitian kualitatif) dan tahap berikutnya (hasil

penelitian kuantitatif). Model *sequential transformative strategy* dilakukan dalam dua tahap dengan dipadu oleh teori lensa (*gender*, ras, ilmu sosial) pada setiap prosedur penelitiannya. Tahap pertama bisa menggunakan metode kuantitatif atau kualitatif dan dilanjutkan pada tahap berikutnya dengan metode kualitatif atau kuantitatif. Teori lensa dikemukakan pada bagian pendahuluan proposal penelitian untuk memandu dirumuskannya pertanyaan penelitian untuk menggali masalah.

Pada metode konkuren terdiri dari *concurrent triangulation strategy*, *concurrent embedded strategy*, dan *concurrent rent transformative strategy*. Model *concurrent triangulation strategy* merupakan model yang paling familiar diantara enam model dalam metode campuran. Dalam model ini peneliti menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif secara bersama-sama, baik dalam pengumpulan data maupun analisisnya, kemudian dapat ditemukan mana data yang dapat digabungkan dan dibedakan. Sedangkan pada model *concurrent embedded strategy*, penggunaan metode penelitian kuantitatif dan kualitatif dikombinasikan secara bersama-sama atau sebaliknya, tetapi bobot metodenya berbeda. Pada model ini ada metode yang primer dan metode sekunder. Metode primer digunakan untuk memperoleh data yang utama, dan metode sekunder digunakan untuk memperoleh data guna mendukung data yang diperoleh dari metode primer. Model terakhir dari metode konkuren ini yaitu *concurrent rent transformative strategy*. Metode ini merupakan gabungan antara model *triangulation* dan *embedded*. Dua metode pengumpulan data dilakukan pada satu tahap/fase penelitian dan pada waktu yang sama. Bobot metode dapat berbeda sesuai teknik penggabungan datanya (*merging, connecting atau embedding*).

Strategi penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif *sequential exploratory* yang dilaksanakan terlebih dahulu dan selanjutnya dilengkapi dengan metode kuantitatif. Pada metode ini, pendekatan kualitatif digunakan untuk menganalisis hasil wawancara kepada penghuni rumah DP Nol Rupiah. Hasil wawancara akan memberikan gambaran umum mengenai pencapaian pelaksanaan program DP Nol Rupiah dalam penyediaan perumahan bagi MBR di Provinsi DKI Jakarta menurut penghuni hunian, serta untuk mengidentifikasi kendala apa saja yang dihadapi dalam proses pembelian hunian. Sedangkan pendekatan kuantitatif digunakan untuk menganalisa hasil pengisian kuesioner AHP kepada para pemangku kepentingan program DP Nol Rupiah. Hasil pengisian kuesioner dapat membantu pengambil keputusan oleh pemerintah untuk mendeskripsikan bagaimana solusi sistem penyediaan perumahan yang berkelanjutan dan terjangkau bagi MBR di Provinsi DKI Jakarta.

Hasil Dan Pembahasan

Penelitian ini membahas mengenai hasil kajian pencapaian program Panjaran/*Down Payment* Nol Rupiah dalam mengindikasikan pencapaian Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta. Hasil kajian dibagi dalam tiga subbab bahasan, yakni kondisi eksisting pencapaian yang menyajikan hasil evaluasi pelaksanaan program DP Nol Rupiah, hasil identifikasi kendala atau persoalan yang dihadapi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam

Pencapaian Program Panjaran Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta

pelaksanaan program tersebut, serta hasil analisis penyusunan skema sistem penyediaan perumahan berkelanjutan dan terjangkau untuk Provinsi DKI Jakarta.

Pencapaian Pelaksanaan Program DP Nol Rupiah

Berdasarkan Keputusan Gubernur Nomor 588 Tahun 2020, batas penghasilan tertinggi penerima manfaat rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Provinsi DKI Jakarta adalah Rp 14.800.000,00. Pada periode awal kepemimpinan Anies-Sandi telah ditetapkan bahwa batas penghasilan tertinggi adalah Rp 4.000.000,00, namun untuk kemudian diubah menjadi Rp 7.000.000,00 setelah keberjalanan program penyediaan rumah. Hingga saat ini batas penghasilan tertinggi Rp 7.000.000,00 tersebut ditetapkan sebesar Rp 14.800.000,00. Jika dibandingkan dengan acuan upah minimum rata-rata (UMR) Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2020 yaitu Rp 4.267.349,00, serta UMR pada tahun 2021 sebesar Rp 4.416.186,00, maka perbandingan kenaikan nilai syarat batas penghasilan tertinggi penerima manfaat rumah untuk MBR telah mengubah sasaran awal penerima manfaat yang seharusnya untuk kalangan MBR. Hal ini menunjukkan bahwa pencapaian pelaksanaan program DP Nol Rupiah ini telah menutup kesempatan MBR di Provinsi DKI Jakarta untuk memperoleh hunian DP Nol Rupiah.

Dari sisi batas harga jual tertinggi rumah susun untuk MBR yang telah ditetapkan dalam Keputusan Gubernur Nomor 606 Tahun 2020, harga jual per meter persegi pada tahun 2020 dan 2021, Kota Jakarta Pusat menempati urutan pertama dengan harga jual tertinggi, sedangkan harga jual terendah adalah Kota Jakarta Timur. Berikut ini merupakan batas harga jual tertinggi rumah susun untuk MBR yang menjadi acuan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menyusun skema pembiayaan program Hunian DP Nol Rupiah.

Tabel 1
Batas Harga Jual Tertinggi Rusun untuk MBR

Wilayah Kota di Provinsi DKI Jakarta	Harga Jual per Meter Persegi Tahun 2020 (Rp)	Harga Jual per Meter Persegi Tahun 2021 (Rp)
Jakarta Barat	11.194.333	11.550.089
Jakarta Selatan	11.308.561	11.667.947
Jakarta Timur	10.965.878	11.314.373
Jakarta Utara	11.080.105	11.432.231
Jakarta Pusat	11.422.789	11.785.805

Sumber: Keputusan Gubernur Nomor 606 Tahun 2020

Berdasarkan acuan tersebut, maka harga jual Hunian DP Nol Rupiah yakni Tower Bunakan Sentraland Cengkareng Timur Jakarta Barat (1 tower), Menara Samawa Nuansa Pondok Kelapa Jakarta Timur (6 tower), serta Blok A4 dan A5 Bandar Kemayoran Pademangan Jakarta Utara (1 tower), masih sesuai dengan aturan jual yang diberlakukan gubernur.

Untuk mendukung skema pembiayaan fasilitas rumah bagi MBR, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menetapkan syarat calon penerima manfaat Hunian DP Nol

Rupiah dalam Peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2020 yang mengubah Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018, antara lain sebagai berikut:

- 1) Calon penerima manfaat diharuskan ber-kartu tanda penduduk (KTP) dan memiliki kepala keluarga (KK) DKI Jakarta;
- 2) Belum mempunyai rumah dengan dibuktikan melalui surat keterangan yang diketahui oleh lurah setempat;
- 3) Calon penerima manfaat tidak sedang menerima subsidi perumahan dari Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah;
- 4) Memiliki surat nikah; serta
- 5) Memiliki nomor pokok wajib pajak (NPWP). Pada peraturan sebelumnya, prasyarat telah tinggal paling sedikit 5 (lima) tahun di Provinsi DKI Jakarta dan bukti SPT tahunan PPh pribadi telah dihapuskan.

Perubahan kriteria calon penerima manfaat hunian DP Nol Rupiah dari Pergub 104/2018 menjadi Pergub 14/2020 terletak pada dihapusnya syarat calon penerima harus telah tinggal paling sedikit lima tahun di Provinsi DKI Jakarta dan memiliki SPT tahunan PPh pribadi. Kedua syarat tersebut dihapuskan dalam Pergub 104/2018 mempertimbangkan agar meringankan pemenuhan kriteria calon penerima manfaat, sehingga diharapkan semakin banyak yang lolos memenuhi syarat.

Berdasarkan informasi hasil wawancara dengan Pengelola Hunian DP Nol Rupiah dan Pimpinan Bank DKI, peneliti menemukan informasi bahwa dari kesepakatan akhir penetapan kriteria penerima manfaat hunian DP Nol Rupiah yang telah tertuang pada Pergub 14/2020 tersebut ditemukan penyimpangan di lapangan, terutama pada kriteria nomor 4. Dalam Pergub telah ditetapkan bahwa calon penghuni harus memiliki surat nikah (sudah menikah) untuk lolos kriteria sebagai penerima manfaat, namun pada pelaksanaan di lapangan ternyata ditemukan banyak pembeli hunian yang belum memiliki surat nikah (belum menikah). Hal ini menunjukkan bahwa calon pembeli yang belum menikah diperbolehkan membeli hunian DP Nol Rupiah yang seharusnya diperuntukkan kepada keluarga MBR yang telah menikah. Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai batasan pelaksanaan program, subbab selanjutnya membahas mengenai kendala pelaksanaannya.

Berdasarkan data dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta, target awal jumlah unit Hunian DP Nol Rupiah yang dibangun sebanyak 232.214 unit rumah susun atau senilai alokasi Rp 3,3 trilyun. Selama keberjalanan periode Gubernur 2017-2022, target tersebut diturunkan menjadi 10.460 unit serta harus dicapai dalam kurun waktu 5 tahun.

Tabel 2
Ketercapaian Target Penjualan Hunian

Hunian DP Nol Rupiah	2017-2022	Maret 2021		Maret 2022	
	Target Terjual (unit)	Hunian Terjual (unit)	Belum Terjual (unit)	Hunian Terjual (unit)	Belum Terjual (unit)
Pondok Kelapa,	780	639	141	715	65

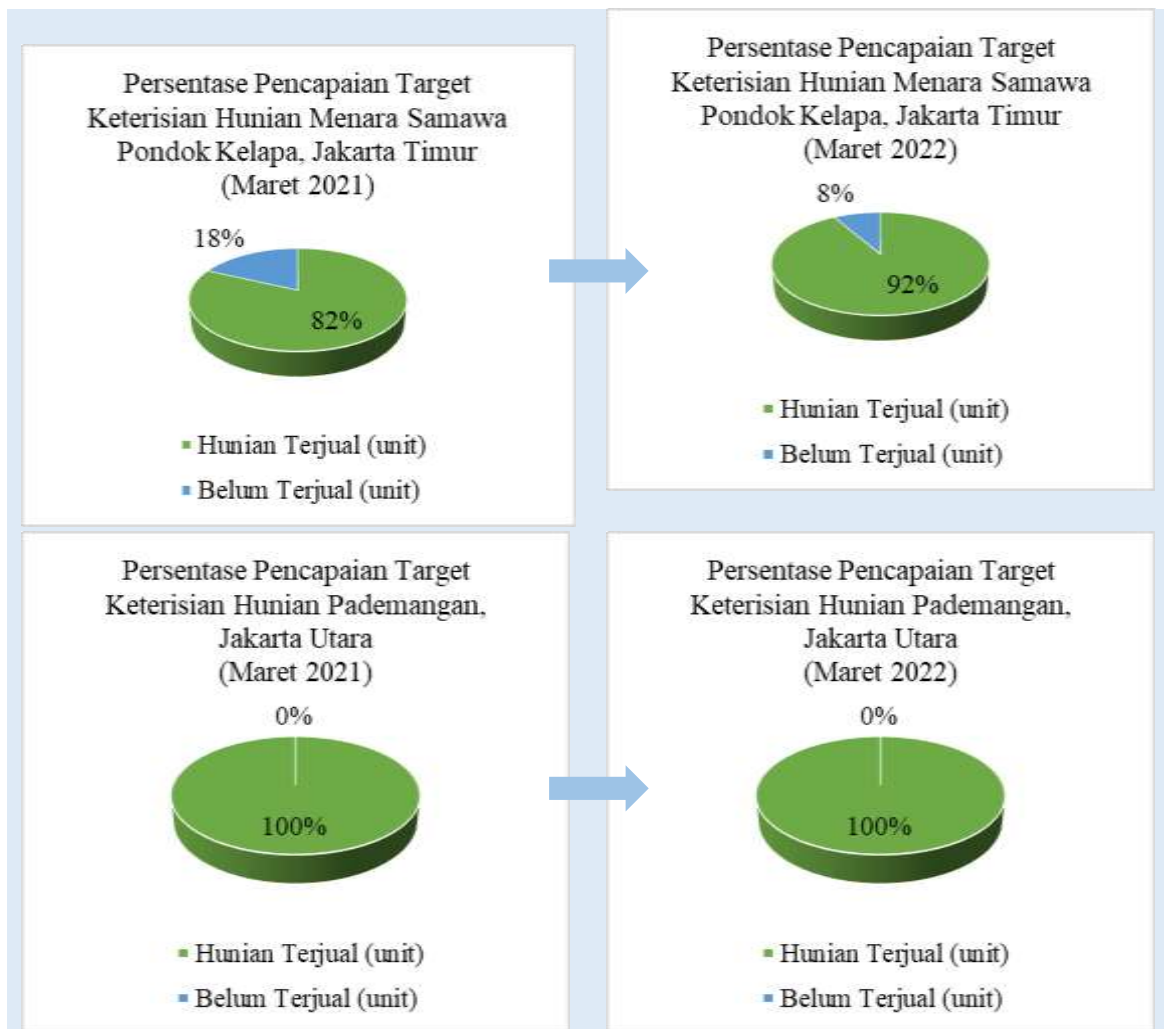
Pencapaian Program Panjaran Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta

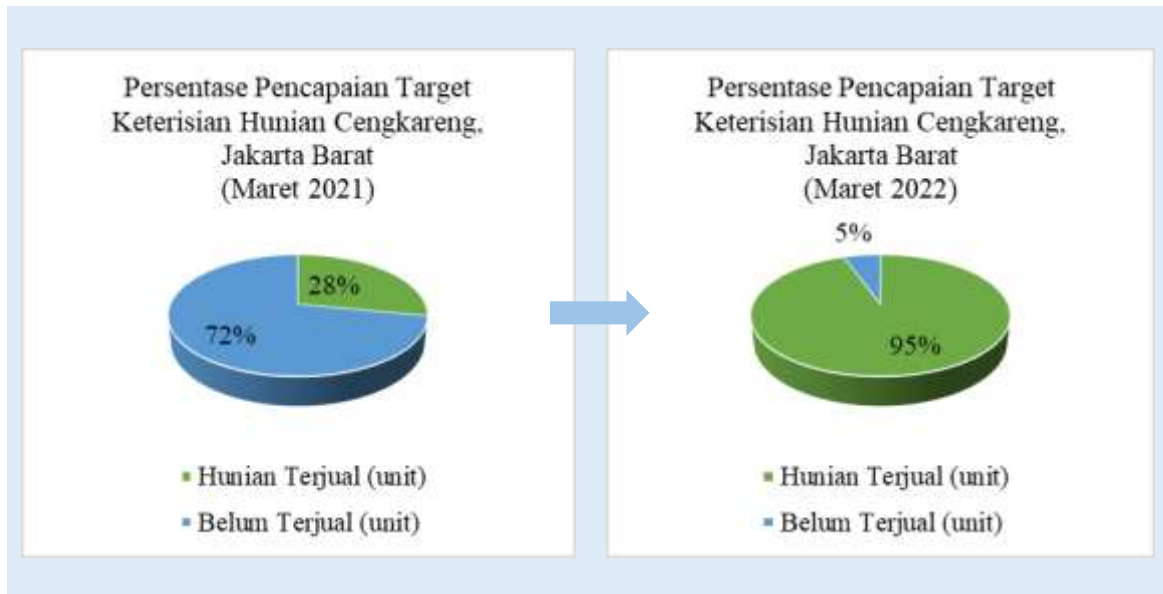
Jakarta Timur					
Pademangan, Jakarta Utara	38	38	0	38	0
Cengkareng, Jakarta Barat	164	46	118	155	9
Total	982	723	259	908	74

Sumber: Hasil analisis, 2022.

Pembangunan Rumah Susun (Menara Samawa Pondok Kelapa, Jakarta Timur) Hunian DP Nol Rupiah dilakukan pada 2017 hingga akhir tahun 2018, sehingga penjualan mulai dilakukan pada awal tahun 2019. Mulai dari tahun 2017 hingga pada Maret 2021, realisasi pembangunan ternyata hanya mencapai 982 unit atau hanya mencapai 9,39% saja dari target terbangun. Dari jumlah Hunian DP Nol Rupiah yang terbangun tersebut telah terjual sebanyak 723 unit hunian hingga Maret 2021.

Dalam kurun waktu 1 tahun yakni Maret 2021 hingga Maret 2022 realisasi penjualan mengalami kenaikan sebanyak 185 unit, sehingga sampai saat ini total terjual sebanyak 908 unit yang tersebar pada ketiga lokasi program Hunian DP Nol Rupiah. Berikut merupakan tabel dan grafik ketercapaian target penjualan hunian.





Gambar 1
Persentase Pencapaian Target Keterisian Hunian
Sumber: Hasil analisis, 2022.

Kendala Pelaksanaan Program DP Nol Rupiah

Dalam pencapaian target pembangunan maupun penjualan Hunian DP Nol Rupiah mengalami beberapa kendala atau hambatan dalam pelaksanaannya. Berikut ini merupakan kendala terhimpun yang dihadapi para pemangku kepentingan program tersebut.

- 1) Terkendalanya pembangunan tower Hunian DP Nol Rupiah akibat pembebasan lahan yang akan digunakan Pemprov DKI Jakarta. Dalam sistem penyediaan perumahan maupun kawasan permukiman, tahap pembebasan lahan menjadi prioritas yang didahulukan sebelum proses pembangunan agar dapat berjalan secara legal dan lancar sesuai dengan prosedur. Oleh karena itu, terkendalanya pembangunan tower hunian akibat sulitnya pembebasan lahan di DKI Jakarta sangat mempengaruhi durasi waktu yang telah ditargetkan sebelumnya.
- 2) Pembangunan unit rumah susun Hunian DP Nol Rupiah terkendala akibat pandemi 2020-2021. Sehingga, hal ini juga yang berpengaruh terhadap pemasaran. Calon pembeli menjadi kurang berminat mengikuti program tersebut.
- 3) Langkanya lahan terbuka di Provinsi DKI Jakarta menyulitkan proses survei lahan. Ketersediaan lahan berpengaruh terhadap harga jual properti. Berdasarkan skema pembiayaan yang telah diperhitungkan Pemprov DKI, batas penghasilan tertinggi syarat calon pembeli hunian pun menjadi berubah-ubah menyesuaikan dengan hasil akhir pembiayaan pembangunan program. Keterbatasan-keterbatasan inilah yang membuat Pemprov DKI Jakarta banyak menyesuaikan syarat administrasi calon pembeli Hunian DP Nol Rupiah, terutama dalam hal penentuan batas gaji tertinggi yang dapat lolos seleksi administrasi pendaftaran program.

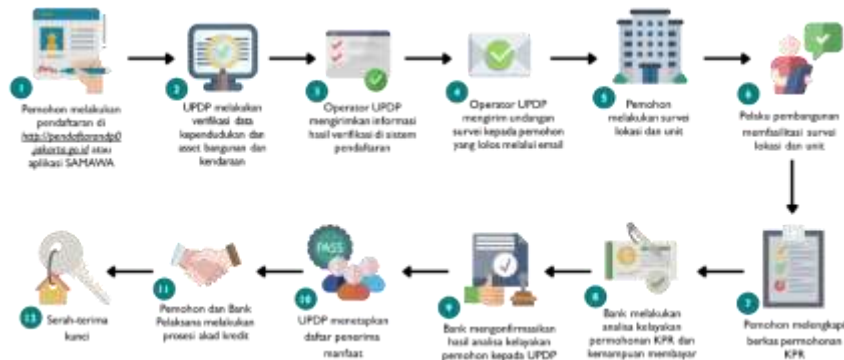
- 4) Peminat Hunian DP Nol Rupiah diharuskan melalui proses pendaftaran dalam *website* Pemprov DKI. Hasil input administrasi diseleksi oleh Pemprov DKI dan Bank DKI selaku bank penyalur proyek hunian. Dalam proses seleksi tersebut, banyak calon pembeli yang tidak lolos. Sulitnya menjaring calon pembeli hunian berpengaruh pada terhambatnya angka penyerapan hunian yang terjual. Akibatnya, target penjualan dan pembangunan tower baru juga tersendat. Faktor yang paling sering tidak dapat dipenuhi oleh peminat adalah golongan MBR yang tidak memiliki KTP DKI Jakarta, gaji yang melebihi batas penghasilan tertinggi, tinggal di Jakarta kurang dari lima tahun, serta telah memiliki properti hunian pribadi sebelumnya. Berdasarkan informasi yang didapatkan dari Bank DKI, faktor-faktor tersebutlah yang kemudian menjadi pertimbangan Pemprov DKI untuk merevisi beberapa persyaratan yang memberatkan calon pembeli hunian dalam peraturan.
- 5) Kendala lainnya terkait dengan pelaksanaan program Hunian DP Nol Rupiah adalah adanya polemik temuan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) terhadap Perusahaan Umum Daerah (Perumda) Pembangunan Sarana Jaya dalam pengadaan tanah untuk program penyediaan hunian MBR. Temuan KPK disampaikan pada September 2021. Beberapa temuan KPK terhadap hal ini adalah PT Pembangunan Sarana Jaya sebagai lembaga/badan usaha daerah menyurvei lahan melalui calo dan tidak tertulis secara legal, selain itu belum adanya kajian kelayakan terhadap objek tanah, serta adanya kesepakatan harga awal PT dengan pihak swasta yang menjual tanah tersebut. Menyikapi polemik tersebut, dilansir dari Metro TV News pada 22 September 2021, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) DKI Jakarta menegaskan bahwa program Hunian DP Nol Rupiah selama ini sistemnya tidak transparan, terutama dalam hal penyediaan tanah. Penyediaan tanah masih dicampuri oleh adanya makelar/mafia tanah. Selain itu, usulan pembiayaan yang digelontorkan untuk program tersebut dinilai oleh DPRD terlalu bengkok/fantastis, padahal lahan belum jelas lokasinya dimana.

Sistem Penyediaan Hunian DP Nol Rupiah yang Berkelanjutan

Validasi hasil observasi lingkungan mengacu pada perbandingan kondisi eksisting Menara Samawa dengan kondisi ideal sesuai SNI. Walaupun berdasarkan hasil observasi lingkungan, baik fasilitas dalam unit hunian maupun fasilitas umum/sosial Menara Samawa sudah sesuai dengan ketentuan SNI, namun skema pembiayaan program yang dipilih adalah rusunami. Hal tersebut bertentangan dengan pedoman SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan yang seharusnya rumah susun untuk MBR menggunakan skema pembiayaan rusunawa. Dengan kepadatan penduduk sejumlah 16,704 jiwa per kilometer persegi (tahun 2020), DKI Jakarta termasuk dalam golongan sangat padat (>400 jiwa per hektar), sehingga fokus solusi seharusnya pada program peremajaan lingkungan permukiman kota.

Program Hunian DP Nol Rupiah merupakan program yang dikelola oleh Unit Pengelola Dana Perumahan (UPDP) sebagai investasi non permanen untuk mendukung dan memberikan kemudahan dalam penyediaan/pembiayaan perolehan rumah/hunian.

Program Hunian DP Nol Rupiah berfungsi menjawab kebutuhan (*demand*) untuk memfasilitasi pembiayaan perolehan rumah bagi MBR. Mekanisme DP Nol Rupiah merupakan fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) tanpa uang muka. Berikut ini merupakan skema bisnis proses pendaftaran program.

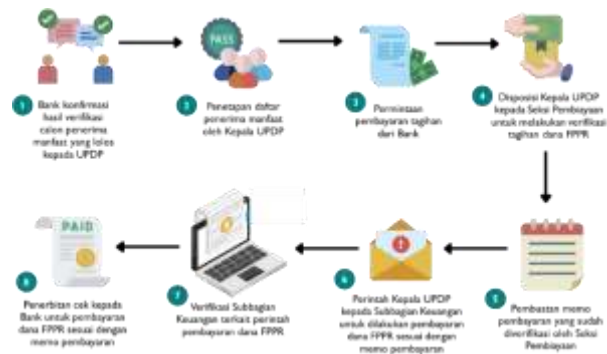


Gambar 2
Bisnis Proses Pendaftaran Program Hunian DP Nol Rupiah
Sumber: Hasil analisis, 2022.

Tahapan seleksi calon penerima manfaat program DP Nol Rupiah meliputi seleksi mandiri, administratif, dan perbankan. Pada tahap seleksi mandiri, calon penerima manfaat khusus Tower A Samawa Nuansa Pondok Kelapa Jakarta Timur menjawab pertanyaan pada aplikasi Samawa. Setelah itu mengikuti seleksi administratif untuk melengkapi biodata, KTP, KK, serta NPWP. Dalam seleksi administratif ini juga dilakukan verifikasi kependudukan dan perpajakan (PBB dan PKB).

Tahap seleksi terakhir yaitu seleksi perbankan; calon penerima manfaat perlu memenuhi syarat KPR yang ditentukan oleh Bank DKI, memenuhi syarat kemauan membayar melalui OJK *checking*, serta lolos syarat kemampuan membayar dengan penghitungan DSR. Setelah penerima manfaat melakukan serah-terima kunci unit hunian, kemudian Bank DKI menerbitkan surat permintaan pembayaran dana *first party priority requirement* (FPPR) yang kemudian diverifikasi dan diawasi oleh UPDP hingga terbitnya cek dari bank. Berikut ini merupakan mekanisme pembayaran dana FPPR program Hunian DP Nol Rupiah yang difasilitasi UPDP dan Bank DKI.

Pencapaian Program Panjaran Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta



Gambar 3

Mekanisme Pembayaran Dana FPPR Program Hunian DP Nol Rupiah

Sumber: Hasil analisis, 2022.

Mekanisme pendaftaran dan pembayaran Hunian DP Nol Rupiah yang dirancang oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam jaringan (*online*) memberikan kemudahan akses bagi calon penerima manfaat. Sistem penyediaan perumahan, khususnya dalam hal mekanisme fasilitasi pendaftaran dan pembayaran yang dibangun secara transparan dan akuntabel menunjukkan keterjaminan program yang disediakan oleh lembaga penyalur program. Penerima manfaat memberikan informasi bahwa sistem pendaftaran secara *online* memudahkan mereka dalam proses registrasi program Hunian DP Nol Rupiah.

Hasil Analisis Hierarki Indikasi Sistem Penyediaan Perumahan Berkelanjutan pada Program Hunian DP Nol Rupiah

Terdapat 9 kriteria (A-I) yang mengindikasikan sebuah sistem penyediaan perumahan dikatakan berkelanjutan, yaitu: A) Luas Hunian; B) Penggunaan Sumber Daya Ramah Lingkungan; C) Fasilitas yang Terjamin; D) Harga yang Terjangkau; E) Status Legal Hunian; F) Variasi Tipe Hunian; G) Kesesuaian Tata Ruang; H) Kesesuaian Aturan Pengelolaan SDA; serta I) Kesesuaian Aturan Tata Bangunan dan Lingkungan. Antar kriteria tersebut diperbandingkan oleh 7 responden ahli kira-kira mana yang bobotnya mempunyai prioritas lebih tinggi dalam mengindikasikan sistem penyediaan perumahan berkelanjutan untuk Hunian DP Nol Rupiah bagi MBR di Provinsi DKI Jakarta. Berikut ini merupakan karakteristik responden pengisi kuesioner AHP.

Tabel 3

Karakteristik Responden dan Keterangan Jumlah Isian Perbandingan Kriteria AHP yang Diisi

Responden	Metadata Karakteristik Responden			Keterangan
	Nama	Umur	Jabatan	
Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta;	Astri Nugraheni	39 tahun	Staf Subbidang Bina Marga, Perumahan, dan Permukiman	Mengisi 36 isian perbandingan kriteria AHP
Badan Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta;	Irna Susanta	53 tahun	Subkoordinator Bidang Usaha Properti	Mengisi 36 isian perbandingan kriteria AHP

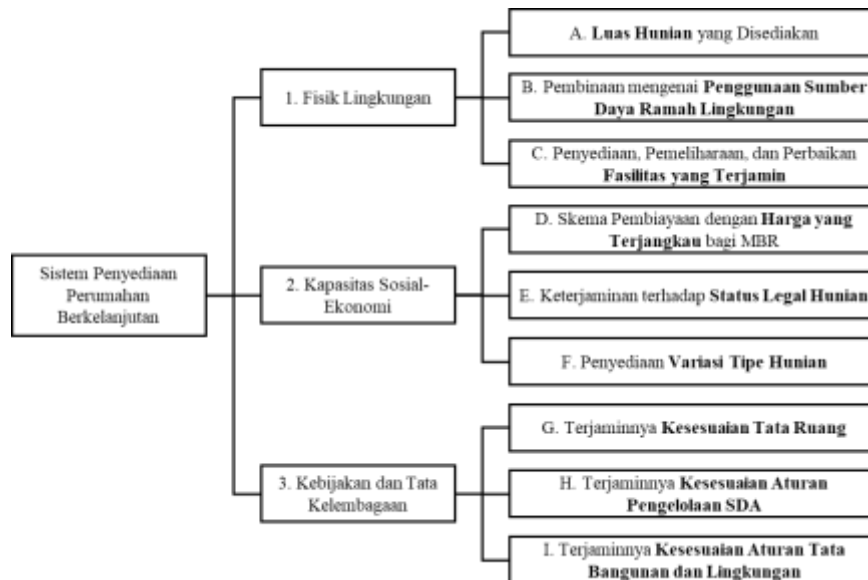
Responden	Metadata Karakteristik Responden			Keterangan
	Nama	Umur	Jabatan	
PT Saranawisesa Properindo sebagai unit pengelola Menara Samawa Hunian DP Nol Rupiah;	Musri	28 tahun	Staf Rusunasi Menara Samawa	Mengisi 36 isian perbandingan kriteria AHP
Perwakilan penghuni unit DP Nol Rupiah Menara Samawa Kalimalang, Jakarta Timur;	-	32 tahun	Penerima Manfaat Program Hunian DP Nol Rupiah	Mengisi 36 isian perbandingan kriteria AHP
Perwakilan penghuni unit DP Nol Rupiah Bandar Kemayoran, Pademangan, Jakarta Utara;	-	29 tahun	Penerima Manfaat Program Hunian DP Nol Rupiah	Mengisi 36 isian perbandingan kriteria AHP
Perwakilan penghuni unit DP Nol Rupiah Sentraland Cengkareng, Cengkareng, Jakarta Barat; serta	-	41 tahun	Penerima Manfaat Program Hunian DP Nol Rupiah	Mengisi 36 isian perbandingan kriteria AHP
Calon Pembeli Hunian DP Nol Rupiah sebagai pihak yang menjadi target penerima manfaat program.	-	27 tahun	Target Penerima Program Hunian DP Nol Rupiah	Mengisi 36 isian perbandingan kriteria AHP

Sumber: Hasil analisis, 2022.

Model pendekatan analisis hierarki ini mampu menjadi masukan bagi pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam memprioritaskan kriteria yang paling mengindikasikan sebuah sistem penyediaan perumahan dikatakan berkelanjutan sekaligus terjangkau bagi MBR di kota. Selain Pemprov, seluruh pemangku kepentingan penyediaan hunian di DKI Jakarta juga dapat bergotong royong mengupayakan aksi terbaik untuk menambah daya tarik konsumen jika hunian telah didesain sesuai kriteria *Sustainable and Affordable Housing Delivery System* (SAHDS). Berikut merupakan tahapan *Analytical Hierarchy Process* (AHP) yang dilakukan:

a. *Decomposition*

Decomposition adalah memecah persoalan yang utuh menjadi unsur-unsurnya, sampai tidak mungkin dilakukan pemecahan lebih lanjut. Pada tahap ini, dilakukan identifikasi komponen yang mengindikasikan sistem penyediaan perumahan yang berkelanjutan, untuk kemudian dilanjutkan penyusunan hierarki sub komponen penilaian. Analisis hierarki proses dimaksudkan untuk menganalisis kriteria-kriteria dominan yang paling mengindikasikan SAHDS.



Gambar 4
Hierarki Kriteria Keberlanjutan Sistem Penyediaan Perumahan pada Hunian Program DP Nol Rupiah
Sumber: Hasil analisis, 2022.

Alat untuk membantu pengukuran nilai tersebut berupa kuesioner AHP. Variabel AHP disusun berdasarkan 3 tingkatan antara lain: 1) *Goal* atau tujuan model AHP penelitian; 2) Kriteria model AHP yang terdiri dari 9 kriteria (A-I) yang mengindikasikan SAHDS; serta 3) Rumusan alternatif/rekomendasi sistem terbaik untuk penyediaan hunian DP Nol Rupiah bagi MBR di Provinsi DKI Jakarta. *Goal* atau tujuan adalah level tertinggi dalam susunan hierarki model AHP. Tujuan dalam model AHP penelitian ini adalah merumuskan alternatif terbaik terhadap kriteria yang paling mengindikasikan SAHDS dengan ditunjukkan berdasarkan bobot penilaian tertinggi dari responden ahli. Dengan menggunakan *AHP Decision Analyst* yang dirancang aplikasinya oleh Business Performance Management Singapore (BPMSG) (Goepel, 2017), maka model AHP yang sesuai dengan hasil identifikasi ilmiah penulis divisualisasikan sesuai Gambar 14.

b. Perbandingan Berpasangan (*Pairwise Comparison*)

Pairwise comparison merupakan tahap pengambilan keputusan oleh responden ahli dengan membandingkan dua kriteria yang berbeda dengan menggunakan skala yang bervariasi, mulai dari “*equally important*” atau sama penting, sampai dengan “*extremely more important than*” atau jauh lebih penting daripada. Penilaian ini dilakukan dengan memberikan pembobotan terhadap kriteria yang mengindikasikan SAHDS yaitu dengan dengan memberikan angka numerik dari 1 hingga 9 sebagai acuan dalam mempertimbangkan besaran nilai. Berikut skala penilaian dari perbandingan antar kriteria:

- Nilai 1 diberikan apabila indikator A dan B sama penting;
- Nilai 3 diberikan apabila indikator A sedikit lebih penting dari B;

- Nilai 5 diberikan apabila indikator A agak lebih penting dari B;
- Nilai 7 diberikan apabila indikator A jauh lebih penting dari B; dan
- Nilai 9 diberikan apabila indikator A mutlak lebih penting dari B.

Berdasarkan hasil pengumpulan data dengan perangkat kuesioner kepada 7 ahli program terkait Hunian DP Nol Rupiah, hasil penilaian kemudian dilakukan analisis pembobotan dalam matriks A berukuran $n \times n$ (matriks perbandingan berpasangan). Berikut ini merupakan hasil pembobotan perbandingan berpasangan masing-masing kriteria sesuai pendapat masing-masing 7 responden ahli.

c. Menentukan Prioritas Pilihan (*Synthesis of Priority*)

Untuk mendapatkan bobot nilai kriteria prioritas, dalam aljabar linier terdapat eigenvector atau bagian khusus dari vektor yang berisi sistem persamaan linier. Nilai eigenvalues dan eigenvectors dalam analisis transformasi linier pada diagonalisasi matriks, dalam hal ini matriks *pairwise comparison* AHP sebelumnya, berfungsi menormalisasi dan mendekomposisi vektor hasil matriks $n \times n$. Matriks mewakili sistem persamaan linier, serta eigenvector yang dinormalisasi adalah eigenvector yang memiliki panjang satuan. Matriks AHP yang ditentukan peneliti adalah matriks 9×9 . Seluruh proses penentuan eigenvectors dikenal sebagai dekomposisi eigenvalue. Hal ini hanya dapat ditemukan dengan membagi setiap komponen vektor dengan panjang vektor berdasarkan rumus berikut:

$$Ax = \lambda x$$

Dalam matriks isian AHP 9×9 , nilai vektor tidak nol x pada R^9 disebut dengan eigenvector dari matriks 9×9 . Matriks ini merupakan perkalian skalar λ dengan x . Skalar λ disebut nilai eigen dari matriks 9×9 , dan x dinamakan vektor eigen yang berkorespondensi dengan λ . Dengan demikian, nilai eigen menyatakan nilai karakteristik matriks 9×9 AHP. Dari tahapan perhitungan tersebut diperoleh hasil sebagai berikut.

Tabel 4
Eigenvalue dan Eigenvector Matriks 9×9 Hasil Isian Responden

Responden	Eigenvalue	Eigenvector
Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta;	10,073	Iterasi ke-6 (dari maksimal batas dapat diterima 20) dengan error sebesar 9,6E-8
Badan Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta;	9,890	Iterasi ke 6 (dari maksimal batas dapat diterima 20) dengan error sebesar 2,3E-9
PT Saranawisesa Properindo sebagai unit pengelola Menara Samawa Hunian DP Nol Rupiah;	10,074	Iterasi ke 6 (dari maksimal batas dapat diterima 20) dengan error sebesar 3,5E-9
Perwakilan penghuni unit DP Nol Rupiah Menara Samawa Kalimantan, Jakarta Timur;	9,724	Iterasi ke 6 (dari maksimal batas dapat diterima 20) dengan error sebesar 1,3E-8
Perwakilan penghuni unit DP Nol Rupiah	10,046	Iterasi ke 5 (dari maksimal batas

Pencapaian Program Panjaran Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta

Responden	Eigenvalue	Eigenvector
Bandar Kemayoran, Pademangan, Jakarta Utara;		dapat diterima 20) dengan error sebesar 5,4E-8
Perwakilan penghuni unit DP Nol Rupiah Sentraland Cengkareng, Cengkareng, Jakarta Barat; serta	10,021	Iterasi ke 6 (dari maksimal batas dapat diterima 20) dengan error sebesar 1,9E-8
Calon Pembeli Hunian DP Nol Rupiah sebagai pihak yang menjadi target penerima manfaat program.	9,961	Iterasi ke 5 (dari maksimal batas dapat diterima 20) dengan error sebesar 7,2E-8

Sumber: Hasil analisis, 2022.

Synthesis of priority merupakan tahap penentuan prioritas atas alternatif terbaik hasil pembobotan kriteria yang diperbandingkan pada tahap *pairwise comparison*. Langkah pertama yaitu menghitung nilai prioritas dengan melakukan bobot parsial sebagai berikut:

- Mengkalkulasikan nilai kriteria dalam kolom tabel sesuai hasil pengisian kuesioner;
- Membagi tiap nilai kriteria dalam kolom dengan nilai total kalkulasi per kolomnya;
- Menghitung nilai rata-rata baris dengan mengkalkulasikan nilai kriteria per baris dibagi jumlah kriteria (9 kriteria).

d. Rasio Konsistensi (CR/Consistency Ratio)

Consistency ratio yaitu tahap akhir analisis hierarki untuk mengevaluasi tingkat konsistensi penilaian yang diberikan oleh responden ahli pada tahap *pairwise comparison*. Jika $CR < 0,1$ maka matriks telah konsisten, namun apabila nilai CR lebih besar dari 0,1 maka diperlukan revisi penilaian oleh responden. Langkah-langkah yang dilakukan adalah:

- Menentukan *weighted sum vector* dengan mengalikan hasil nilai rata-rata baris kriteria dengan tiap nilai bobot kriteria pada tabel *pairwise comparison*.
- Menentukan nilai *consistency vector* dengan cara membagi nilai *weighted sum vector* dengan nilai rata-rata hasil *consistency vector*.
- Menghitung nilai *Consistency Index* (CI) dan lamda pada rumus CI sebagai berikut:

$$CI = \frac{\lambda_{max} - 1}{(n - 1)}$$

- Menghitung nilai *Consistency Ratio* (CR) menggunakan acuan tabel *Random Index* (RI). *Random index* merupakan sebuah fungsi langsung dari jumlah alternatif kriteria terbaik yang sedang dipertimbangkan paling mengindikasikan SAHDS. Karena nilai orde matriksnya 9, maka nilai RI yang digunakan sebesar 1,45.

$$CR = \frac{CI}{RI}$$

Berdasarkan pada Tabel 4 terdapat beberapa hasil pengisian kuesioner AHP yang inkonsistensi pada hasil pengisian Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta, Badan Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta, serta PT Saranawisesa Properindo. Untuk itu perlu disesuaikan pendapat mereka secara berulang ke dalam matriks hingga tercapai nilai CR yang konsisten. Inkonsistensi wajar ditemukan seiring dengan besarnya jumlah kriteria yang diperhitungkan, walaupun untuk mencapai kekonsistenan pendapat responden perlu mengorbankan waktu dan biaya lebih (Saaty & Vargas, 2012).

Inkonsistensi yang berlebihan membuat penggunaan data original menjadi tidak valid. Oleh karena itu, berbagai teknik telah diusulkan untuk menghadapi tantangan ini. Beberapa ahli telah merekomendasikan menggunakan *bootstrap* pemrograman untuk memperbaiki data yang tidak konsisten (Basak, 2020). Untuk menjaga konsistensi pendapat responden dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode *bootstrap* pada *template* aplikasi *AHP Decision Analyst BPMSG* karya Goepel, 2017. Apabila hasil pengisian pertama responden masih menunjukkan CR yang inkonsistensi, maka secara langsung akan diberikan petunjuk oleh aplikasi pada perbandingan kriteria mana yang tidak konsisten dan harus diperbaiki oleh responden. Berikut ini merupakan hasil iterasinya.

Tabel 5
Nilai CR yang Tervalidasi

Responden	CR			Keterangan
	Iterasi 1	Iterasi 2	Iterasi 3	
Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta;	0.144	0.093		CR konsisten tervalidasi pada iterasi kedua
Badan Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta;	0.302	0.183	0.077	CR konsisten tervalidasi pada iterasi ketiga
PT Saranawisesa Properindo sebagai unit pengelola Menara Samawa Hunian DP Nol Rupiah;	0.182	0.16	0.093	CR konsisten tervalidasi pada iterasi ketiga
Perwakilan penghuni unit DP Nol Rupiah Menara Samawa Kalimalang, Jakarta Timur;	0.063			CR konsisten tervalidasi pada iterasi pertama
Perwakilan penghuni unit DP Nol Rupiah Bandar Kemayoran, Pademangan, Jakarta Utara;	0.09			CR konsisten tervalidasi pada iterasi pertama
Perwakilan penghuni unit DP Nol Rupiah Sentraland Cengkareng, Cengkareng, Jakarta Barat; serta	0.088			CR konsisten tervalidasi pada iterasi pertama
Calon Pembeli Hunian DP Nol Rupiah sebagai pihak yang menjadi target penerima manfaat program.	0.083			CR konsisten tervalidasi pada iterasi pertama

Sumber: Hasil analisis, 2022.

Pencapaian Program Panjaran Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta

Setelah didapatkan semua penilaian responden/obyek penelitian telah konsisten, kemudian dilakukan pembobotan nilai per ranking dalam satu kriteria sistem penyediaan perumahan. Aturan pembobotannya ditunjukkan pada Tabel 17. Setelah diberi bobot nilai per ranking dari obyek penelitian, kemudian hasil nilai dalam satu kriteria dijumlahkan.

Tabel 6
Pembobotan Nilai per Ranking dalam Satu Kriteria

Ranking Kriteria	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bobot Penilaian pada Ranking Kriteria	9	8	7	6	5	4	3	2	1

Sumber: Hasil analisis, 2022.

Hasil jumlah pembobotan nilai per ranking dalam satu kriteria kemudian akan menghasilkan ranking akhir kriteria. Berdasarkan analisis ranking akhir kriteria, diperoleh simpulan pada Tabel 18 bahwa kriteria “**Skema Pembiayaan dengan Harga yang Terjangkau bagi MBR**” merupakan kriteria yang paling mengindikasikan keberlanjutan sistem penyediaan perumahan Hunian DP Nol Rupiah di Provinsi DKI Jakarta. Sedangkan kriteria yang menempati prioritas terakhir menurut responden yang kurang mengindikasikan sistem penyediaan perumahan berkelanjutan adalah “**Penyediaan Variasi Tipe Hunian**”. Berikut ini merupakan ranking akhir 9 kriteria prioritas penyediaan perumahan yang mengindikasikan keberlanjutan program Hunian DP Nol Rupiah.

Tabel 7
Ranking Akhir Kriteria Penyediaan Perumahan yang Mengindikasikan Keberlanjutan Program Hunian DP Nol Rupiah

Ranking Akhir	Kriteria Penyediaan Perumahan	Komponen/Bidang
1	Skema Pembiayaan dengan Harga yang Terjangkau bagi MBR	Kapasitas Sosial-Ekonomi
2	Terjaminnya Kesesuaian Aturan Tata Bangunan dan Lingkungan	Kebijakan dan Tata Kelembagaan
3	Keterjaminan terhadap Status Legal Hunian	Kapasitas Sosial-Ekonomi
4	Terjaminnya Kesesuaian Tata Ruang	Kebijakan dan Tata Kelembagaan
5	Penyediaan, Pemeliharaan, dan Perbaikan Fasilitas yang Terjamin	Fisik Lingkungan
6	Terjaminnya Kesesuaian Aturan Pengelolaan SDA	Kebijakan dan Tata Kelembagaan
7	Luas Hunian yang Disediakan	Fisik Lingkungan
8	Pembinaan mengenai Penggunaan Sumber Daya Ramah Lingkungan	Fisik Lingkungan
9	Penyediaan Variasi Tipe Hunian	Kapasitas Sosial-Ekonomi

Sumber: Hasil analisis, 2022.

Berdasarkan hasil ranking akhir kriteria penyediaan perumahan yang mengindikasikan keberlanjutan program Hunian DP Nol Rupiah, kriteria dari komponen/bidang sosial-ekonomi mendominasi pada posisi ranking 3 teratas. Bertolak belakang dengan hal tersebut, kriteria-kriteria komponen fisik lingkungan berada pada posisi-posisi akhir yang belum diprioritaskan oleh para responden/pemangku kepentingan. Hasil *expert judgment* pengisian kuesioner AHP dari responden tersebut mengindikasikan kondisi kepastian keberlanjutan penyediaan perumahan Hunian DP Nol Rupiah di Provinsi DKI Jakarta. Hal ini sesuai dengan hasil kajian teori penulis dimana kebutuhan sosial-ekonomi selalu menjadi komponen utama yang menjadi perhatian manusia (Maslow, 1943). Manusia cenderung mengesampingkan faktor keberlanjutan lingkungan dibanding kebutuhan sosial-ekonominya dalam mengambil keputusan pemenuhan kebutuhan.

Tabel 8
Hasil Pengukuran Kriteria Prioritas Penyediaan Perumahan untuk Program Hunian DP Nol Rupiah Berkelanjutan

Obyek Penelitian/Responden Kuesioner AHP		HASIL KRITERIA PRIORITAS AHP								
		9 (A-I) Kriteria Penyediaan Perumahan dalam 3 Komponen Utama Hunian								
		FISIK LINGKUNGAN			KAPASITAS SOSIAL-EKONOMI			KEBIJAKAN DAN TATA KELEMBAGAAN		
		Luas Hunian yang Disediakan	Pembinaan mengenai Penggunaan Sumber Daya Ramah Lingkungan	Penyediaan, Pemeliharaan, dan Perbaikan Fasilitas yang Terjamin	Skema Pembiayaan dengan Harga yang Terjangkau bagi MBR	Keterjaminan terhadap Status Legal Hunian	Penyediaan Variasi Tipe Hunian	Terjaminnya Kesesuaian Tata Ruang	Terjaminnya Kesesuaian Aturan Pengelolaan SDA	Terjaminnya Kesesuaian Aturan Tata Bangunan dan Lingkungan
A	B	C	D	E	F	G	H	I		
1	Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta;	8	7	5	4	2	9	1	6	3
2	Badan Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta;	4	8	3	2	1	9	7	6	5
3	PT Saranawisesa Properindo (Unit Pengelola Menara Samawa Jaktim);	2	7	3	3	9	1	8	5	5
4	Perwakilan	7	9	6	5	4	8	2	2	1

Obyek Penelitian/Responden Kuesioner AHP		HASIL KRITERIA PRIORITAS AHP								
		9 (A-I) Kriteria Penyediaan Perumahan dalam 3 Komponen Utama Hunian								
		FISIK LINGKUNGAN			KAPASITAS SOSIAL-EKONOMI			KEBIJAKAN DAN TATA KELEMBAGAAN		
		Luas Hunian yang Disediakan	Pembinaan mengenai Penggunaan Sumber Daya Ramah Lingkungan	Penyediaan, Pemeliharaan, dan Perbaikan Fasilitas yang Terjamin	Skema Pembiayaan dengan Harga yang Terjangkau bagi MBR	Keterjaminan terhadap Status Legal Hunian	Penyediaan Variasi Tipe Hunian	Terjaminnya Kesesuaian Tata Ruang	Terjaminnya Kesesuaian Aturan Pengelolaan SDA	Terjaminnya Kesesuaian Aturan Tata Bangunan dan Lingkungan
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
	penghuni unit DP Nol Rupiah Menara Samawa Jaktim;									
5	Perwakilan penghuni unit DP Nol Rupiah Bandar Kemayoran, Pademangan Jakut;	9	8	5	1	3	2	6	7	4
6	Perwakilan penghuni unit DP Nol Rupiah Sentraland Cengkareng, Cengkareng Jakbar; serta	3	2	6	1	5	9	7	7	4
7	Calon pembeli	8	3	9	6	1	7	4	5	2

Pencapaian Program Panjaran Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta

HASIL KRITERIA PRIORITAS AHP									
9 (A-I) Kriteria Penyediaan Perumahan dalam 3 Komponen Utama Hunian									
Obyek Penelitian/Responden Kuesioner AHP	FISIK LINGKUNGAN			KAPASITAS SOSIAL-EKONOMI			KEBIJAKAN DAN TATA KELEMBAGAAN		
	Luas Hunian yang Disediakan	Pembinaan mengenai Penggunaan Sumber Daya Ramah Lingkungan	Penyediaan, Pemeliharaan, dan Perbaikan Fasilitas yang Terjamin	Skema Pembiayaan dengan Harga yang Terjangkau bagi MBR	Keterjaminan terhadap Status Legal Hunian	Penyediaan Variasi Tipe Hunian	Terjaminnya Kesesuaian Tata Ruang	Terjaminnya Kesesuaian Aturan Pengelolaan SDA	Terjaminnya Kesesuaian Aturan Tata Bangunan dan Lingkungan
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
hunian (target penerima manfaat Hunian DP Nol Rupiah).									
TOTAL BOBOT KRITERIA	29	26	33	48	45	25	35	32	46
RANKING AKHIR 9 KRITERIA	7	8	5	1	3	9	4	6	2
TOTAL BOBOT KOMPONEN	10			17			18		
RANKING AKHIR KOMPONEN	3			2			1		

Sumber: Hasil analisis, 2022.

Kesimpulan

Laju pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang terus berlangsung dan kian meningkat mencirikan persentase kelompok menengah ke bawah masih besar. Kebutuhan perumahan dengan segmen beragam masih tetap diperlukan. Program-program perbaikan perumahan suatu kawasan harus mempertimbangkan sistem penyediaan perumahan dalam kota secara inklusif. Tanpa perubahan yang fundamental dari *basic elements* dalam pembangunan perumahan, dalam hal ini tanah, subsidi perbaikan perumahan suatu kawasan akan menimbulkan persoalan-persoalan yang sama di lain tempat.

Berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan telah diatur bahwa standar golongan hunian bertingkat atau rumah susun untuk target MBR adalah berupa rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Sedangkan program Hunian DP Nol Rupiah membangun rumah susun golongan kepemilikan (rusunami) yang dalam hal ini golongan rusun tersebut dalam SNI ditujukan ke kelas pendapatan menengah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa program Hunian DP Nol Rupiah tidak tepat skema penyediaan golongan jenis rumah susun yang dibangun, seharusnya jika ingin menargetkan ke kelas MBR, maka yang dibangun adalah rusunawa bukan rusunami.

Lebih lanjut, menurut hasil analisis pencapaian pelaksanaan program, perbandingan kenaikan nilai syarat batas penghasilan tertinggi penerima manfaat rumah untuk MBR telah mengubah sasaran awal penerima manfaat yang seharusnya untuk kalangan MBR. Hal ini menunjukkan bahwa pencapaian pelaksanaan program DP Nol Rupiah ini telah menutup kesempatan MBR di Provinsi DKI Jakarta untuk memperoleh hunian DP Nol Rupiah. Namun di lain hal, harga jual Hunian DP Nol Rupiah yakni Tower Bunakan Sentraland Cengkareng Timur Jakarta Barat (1 tower), Menara Samawa Nuansa Pondok Kelapa Jakarta Timur (6 tower), serta Blok A4 dan A5 Bandar Kemayoran Pademangan Jakarta Utara (1 tower), masih sesuai dengan aturan jual yang diberlakukan gubernur.

Untuk memenuhi pencapaian maksimal dari target penjualan, dilakukan perubahan kriteria calon penerima manfaat hunian DP Nol Rupiah dari Pergub 104/2018 menjadi Pergub 14/2020 yang terletak pada dihapusnya syarat calon penerima harus telah tinggal paling sedikit lima tahun di Provinsi DKI Jakarta dan memiliki SPT tahunan PPh pribadi. Kedua syarat tersebut dihapuskan dalam Pergub 104/2018 mempertimbangkan agar meringankan pemenuhan kriteria calon penerima manfaat, sehingga diharapkan semakin banyak yang lolos memenuhi syarat. Dalam pergub tersebut juga telah ditetapkan bahwa calon penghuni harus memiliki surat nikah (sudah menikah) untuk lolos kriteria sebagai penerima manfaat, namun pada pelaksanaan di lapangan ternyata ditemukan banyak pembeli hunian yang belum memiliki surat nikah (belum menikah). Hal ini menunjukkan bahwa calon pembeli yang belum menikah diperbolehkan membeli hunian DP Nol Rupiah yang seharusnya diperuntukkan kepada keluarga MBR yang telah menikah.

Pencapaian Program Panjaran Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta

Mengenai angka realisasi pembangunan dan penjualan Hunian DP Nol Rupiah, mulai dari tahun 2017 hingga pada Maret 2021, realisasi pembangunan ternyata hanya mencapai 982 unit atau hanya mencapai 9,39% saja dari target terbangun. Dari jumlah Hunian DP Nol Rupiah yang terbangun tersebut telah terjual sebanyak 723 unit hunian hingga Maret 2021. Dalam kurun waktu 1 tahun yakni Maret 2021 hingga Maret 2022 realisasi penjualan mengalami kenaikan sebanyak 185 unit, sehingga sampai saat ini total terjual sebanyak 908 unit yang tersebar pada ketiga lokasi program Hunian DP Nol Rupiah.

Beberapa kendala pelaksanaan program Hunian DP Nol Rupiah antara lain: 1) Terkendalanya pembangunan tower Hunian DP Nol Rupiah akibat pembebasan lahan yang akan digunakan Pemprov DKI Jakarta; 2) Pembangunan unit rumah susun Hunian DP Nol Rupiah terkendala akibat pandemi 2020-2021; 3) Langkanya lahan terbuka di Provinsi DKI Jakarta menyulitkan proses survei lahan, serta ketersediaan lahan berpengaruh terhadap harga jual properti; 4) Dinamika revisi peraturan daerah dan persyaratan yang memberatkan calon pembeli hunian dalam peraturan; 5) Adanya polemik temuan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) terhadap Perusahaan Umum Daerah (Perumda) Pembangunan Sarana Jaya dalam pengadaan tanah untuk program penyediaan hunian MBR pada September 2021.

Berdasarkan hasil ranking akhir kriteria penyediaan perumahan yang mengindikasikan keberlanjutan program Hunian DP Nol Rupiah, kriteria dari komponen/bidang sosial-ekonomi mendominasi pada posisi ranking 3 teratas, yakni kriteria “Skema Pembiayaan dengan Harga yang Terjangkau bagi MBR” dan “Keterjaminan terhadap Status Legal Hunian”. Bertolak belakang dengan hal tersebut, kriteria-kriteria komponen fisik lingkungan seperti “Luas Hunian yang Disediakan” dan “Pembinaan mengenai Penggunaan Sumber Daya Ramah Lingkungan” berada pada posisi-posisi akhir yang menunjukkan bahwa kriteria tersebut belum diprioritaskan oleh responden/pemangku kepentingan. Hasil *expert judgment* pengisian kuesioner AHP dari responden tersebut mengindikasikan kondisi kepastian keberlanjutan penyediaan perumahan Hunian DP Nol Rupiah di Provinsi DKI Jakarta. Hal ini sesuai dengan hasil kajian teori penulis dimana kebutuhan sosial-ekonomi selalu menjadi komponen utama yang menjadi perhatian manusia. Manusia cenderung mengesampingkan faktor keberlanjutan lingkungan dibanding kebutuhan sosial-ekonominya dalam mengambil keputusan pemenuhan kebutuhan.

BIBLIOGRAFI

- Astiko. (1996). *Manajemen Perkreditan*. Andi Offset.
- Bappenas. (2021). *Paparan Direktur Tata Ruang dan Penanganan Bencana, Bappenas "Dukungan Penyediaan Lahan dalam Penanganan Kawasan Kumuh Perkotaan di Jakarta" Tanggal 11 Oktober 2021*. Bappenas.
- Basak, I. (2020). Estimation of priority weights based on a resampling technique and a ranking method in analytic hierarchy process. *Journal of Multi-Criteria Decision Analysis*, 27(1–2), 61–64. <https://doi.org/10.1002/mcda.1664> [Google Scholar](#)
- Baswedan, A., & Uno, S. S. (2016). *Buku Kampanye Program Hunian Terjangkau dan DP Nol Rupiah Anies-Sandi*.
- BPS. (2019). *Statistik Perumahan dan Permukiman Indonesia Tahun 2019*.
- BPS, S. (2021). *Persentase Rumah Tangga Kumuh Perkotaan (40% Ke Bawah) menurut Provinsi Tahun 2015-2019*.
- Bungin, B. (2020). *Post-Qualitative Social Research Methods: Kuantitatif-Kualitatif-Mix Methods; Positivism-Postpositivism-Phenomenology-Postmodern; Filsafat, Paradigma, Teori, Metode, dan Laporan*. Kencana. [Google Scholar](#)
- Burke, M., Moore, R. J., Lim, G. C., & Greenstein, J. (1987). *Contracting Out: A Study of the Honduran Experience*. NASPAA.
- Creswell, W. John & Creswell, J. D. (2018). Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches. In *Journal of Chemical Information and Modeling* (Vol. 53, Issue 9). SAGE Publications.
- Detik.com. (2021). *Batas Gaji Pemilik Rumah DP 0: Janji Anies Rp 7 Juta, Kini Jadi Rp 14 Juta*. <https://news.detik.com/berita/d-5494985/batas-gaji-pemilik-rumah-dp-0-janji-anies-rp-7-juta-kini-jadi-rp-14-juta>
- Dowall, D. E. (1992). A second look at the Bangkok land and housing market. *Urban Studies*, 29(1), 25–37. <https://doi.org/10.1080/00420989220080031> [Google Scholar](#)
- Drakakis-Smith, D. W. (1980). *The Changing Economic Role of A Preliminary Report from Zimbabwe*. xviii(4), 1278–1292. [Google Scholar](#)
- Eisenack, K., Moser, S. C., Hoffman, E., Klein, R. J. T., Oberlack, C., Pechan, A., Rotter, M., & Termeer, C. J. A. M. (2014). Explaining and Overcoming Barriers to Climate Change Adaptation. *Nature Climate Change*, 4. [Google Scholar](#)
- Gandomani, T. J., Zulzalil, H., Ghani, A. A. A., Abu, A. B., & Sharif, K. Y. (2014). An

Pencapaian Program Panjaran Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta

Exploratory Study on Managing Agile Transition and Adoption. *Advances in Intelligent Systems and Computing*, 265 AISC, 177–188. https://doi.org/10.1007/978-3-319-06538-0_18 [Google Scholar](#)

Glaser, B. G., & Strauss, A. L. (1965). The Discovery of Grounded Theory: Strategies for Qualitative Research. In *Social Problems* (Vol. 12, Issue 4). [Google Scholar](#)

Goepel, K. D. (2017). Implementation of an Online Software Tool for the Analytic Hierarchy Process-Challenges and Practical Experiences. *International Journal of the Analytic Hierarchy Process*, 10(3), 469–487.

Gubernur DKI Jakarta. (2016). *Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2016 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2017-2022*. Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

Gubernur DKI Jakarta. (2020a). *Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 588 Tahun 2020 tentang Batasan Penghasilan Tertinggi Penerima Manfaat Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

Gubernur DKI Jakarta. (2020b). *Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 606 Tahun 2020 tentang Batasan Harga Jual Rumah Susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

Gubernur DKI Jakarta. (2020c). *Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 14 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

Irwan, Z. D. (2004). *Irwan, Zoe'raini Djamal (2004)*. CIDES.

Keraf, S. (2010). *Etika Lingkungan Hidup*. PT Kompas Media Nusantara. [Google Scholar](#)

KLHK. (2019). Indeks Kualitas Lingkungan Hidup. In *Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan RI* (Vol. 53, Issue 9).

Kosareva, N., & Struyk, R. (1993). Housing Privatization in the Russian Federation. *Housing Policy Debate*, 4(1), 81–100. <https://doi.org/10.1080/10511482.1993.9521125> [Google Scholar](#)

Krippendoff, K., & Wajidi, F. (1993). *Analisis Isi: Pengantar Teori dan Metodologi*. Raja Grafindo Persada. [Google Scholar](#)

Larasati, D. (2007). Towards an integral approach of sustainable housing in Indonesia: with an analysis of current practices in Java. In *Design Academy , Eindhoven*. <http://www.narcis.info/publication/RecordID/oai:tudelft.nl:uuid:d9e07749-9bcb->

4da6-beb2-e78823eaebae [Google Scholar](#)

Lebel, L., Anderies, J. M., Campbell, B., Folke, C., Hatfield-Dodds, S., Hughes, T. P., & Wilson, J. (2006). Governance and The Capacity to Manage Resilience In Regional Social-Ecological Systems. *Ecology and Society*, 4. [Google Scholar](#)

Majelis Permusyawaratan Rakyat. (2000). *UUD Negara RI Tahun 1945*. 1–28. <https://www.mkri.id/index.php?page=web.PeraturanPIH&id=1&menu=6&status=1>

Maslow, A. H. (1943). *Hierarchy of Needs: A Theory of Human Motivation*. <http://psychclassics.yorku.ca/Maslow/motivation.htm>

Menteri Pekerjaan Umum. (2007). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan*. Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia.

Menteri PUPR. (2018). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07/PRT/M/2018 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya*. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia.

Nenobais, H., & Asnawi. (2021). Analysis of Zero Rupiah Down Payment House Policy Formulation for Low Income Communities in DKI Jakarta. *Moestopo International Review on Social, Humanities, and Sciences*, 1(2), 97–104. <https://doi.org/10.32509/mirshus.v1i2.20> [Google Scholar](#)

Patton, C. V., Sawicki, D. S., & Clark, J. J. (2015). Basic methods of policy analysis and planning. In *Basic Methods of Policy Analysis and Planning*. <https://doi.org/10.4324/9781315664736> [Google Scholar](#)

Pontoh, N. K., & Kustiwan, I. (2009). *Pengantar Perencanaan Perkotaan*. Penerbit ITB. [Google Scholar](#)

Presiden RI. (2007). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*. Presiden Republik Indonesia.

Presiden RI. (2009). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*. Presiden Republik Indonesia. <https://doi.org/10.1038/132817a0>

Presiden RI. (2011a). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Presiden Republik Indonesia.

Presiden RI. (2011b). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. Presiden Republik Indonesia.

Presiden RI. (2016). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016*

Pencapaian Program Panjaran Nol Rupiah dalam Mengindikasikan Sistem Penyediaan Perumahan yang Terjangkau dan Berkelanjutan di Provinsi DKI Jakarta

tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Presiden Republik Indonesia.

Priemus, H. (2005). How to make housing sustainable? The Dutch experience. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 32(1), 5–19. <https://doi.org/10.1068/b3050> [Google Scholar](#)

Republika.co.id. (2021). *Batas Penghasilan Tertinggi Skema DP Nol Rupiah Diubah*. <https://www.republika.co.id/berita/qq1vnm428/batas-penghasilan-tertinggi-skema-dp-nol-rupiah-diubah>

Saaty, T. L., & Vargas, L. G. (2012). *Models, Methods, Concepts & Applications of the Analytic Hierarchy Process Second Edition* (F. S. Hillier, C. C. Price, & S. F. Austin (eds.); Second, Vol. 175). Springer. <https://doi.org/10.1007/978-1-4614-3597-6> [Google Scholar](#)

Setiawan, B. B. (1993). Housing Delivery System di Kawasan Kali Code Yogyakarta. In *Journal of Regional and City Planning* (Vol. 4, Issue 9b, pp. 23–33).

Soeriaatmadja, R. E. (1997). *Ilmu Lingkungan*. Penerbit ITB.

Sukarimei, D. (2011). *Pengaruh Metode Evaluasi Penawaran Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah terhadap Hasil Pekerjaan dengan Pendekatan Analytical Hierarchy Process*. [Google Scholar](#)

Tuckman, J., & Lavell, M. (1960). Effect of removal of overcrowding on patient movement. *Mental Hygiene*, 44(February), 269–273. [Google Scholar](#)

Wickham, F., Kinch, J., & Lal, P. (2009). *Institutional capacity within Melanesian countries to effectively respond to climate change impacts, with a focus on Vanuatu and the Solomon Islands*. 1–84. [Google Scholar](#)

William Chang. (2001). *Moral Lingkungan Hidup*. PT Kanisius. [Google Scholar](#)

Zhang, M. (2021). Social capital and perceived tenure security of informal housing: Evidence from Beijing, China. *Urban Studies*, July. <https://doi.org/10.1177/00420980211033085> [Google Scholar](#)

Copyright holder:

Nicita Meinanda Yudisti, Muslihudin, Yanto (2022)

First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

This article is licensed under:

