

DAMPAK KEBIJAKAN PROGRAM RUMAH 0 RUPIAH DI JAKARTA BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

Chifra Zeila Pramesyanti¹, Marsya Zusrieka², Sandra Aulia Sabina³, Ibnu Mulyan⁴, Ridwan⁵

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, Indonesia

ARTICLE INFO

Article history:

Received Desember 2024

Revised Desember 2024

Accepted Desember 2024

Available online Desember 2024

2310413178@mahasiswa.upnvj.ac.id¹,
2310413193@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2310413194@mahasiswa.upnvj.ac.id³,
2310413186@mahasiswa.upnvj.ac.id⁴,
ridwan.fisip@upnvj.ac.id⁵



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.

Copyright © 2023 by Author. Published by Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Abstrak

Penelitian ini menganalisis dampak kebijakan Program Rumah 0 Rupiah di Jakarta terhadap masyarakat berpendhasilan rendah, yang dirancang untuk meningkatkan akses kepemilikan rumah bagi kelompok rentan. Studi ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas program dalam mengurangi ketimpangan akses perumahan dan meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif-deskriptif dengan metode analisis dokumen kebijakan. Temuan utama menunjukkan bahwa meskipun program ini memberikan peluang bagi masyarakat berpendhasilan rendah untuk memiliki rumah, tantangan seperti kriteria penerima yang terlalu ketat, lokasi hunian yang kurang strategis, dan keterbatasan informasi menyebabkan efektivitas program belum optimal. Analisis ini menyimpulkan bahwa perlu adanya perbaikan kebijakan melalui

perluasan aksesibilitas, transparansi proses, dan sinergi dengan program pendukung lainnya untuk memastikan keberlanjutan manfaat program.

Kata kunci: Rumah 0 Rupiah; Masyarakat Berpendhasilan Rendah; Kebijakan Perumahan; Akses Perumahan

Abstract

This research analyzes the impact of the 0 Rupiah Home Program policy in Jakarta on low-income communities, which is designed to increase access to home ownership for vulnerable groups. This study aims to evaluate the effectiveness of the program in reducing inequality in access to housing and improving the economic welfare of the community. The research uses a qualitative-descriptive approach with policy document analysis methods. The main findings show that although this program provides opportunities for low-income people to own a home, challenges such as recipient criteria that are too strict, housing locations that are less strategic, and limited information mean that the effectiveness of the program is not yet optimal. This analysis concludes that there is a need for policy improvements through expanding accessibility, process transparency, and synergy with other supporting programs to ensure the sustainability of program benefits.

Keywords: 0 rupiah house; low-income communities; housing policy; housing access

1. PENDAHULUAN

Permasalahan akses kepemilikan rumah di kawasan perkotaan, khususnya Jakarta, menjadi isu strategis dalam perencanaan pembangunan. Kota Jakarta, dengan tingkat urbanisasi yang tinggi, menghadapi kesenjangan signifikan dalam akses perumahan antara kelompok berpendhasilan rendah dan menengah ke atas. Data menunjukkan bahwa keterjangkauan

perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah terus menurun akibat tingginya harga properti dibandingkan dengan pendapatan rata-rata masyarakat (Setiawan, 2022). Kondisi ini memicu berbagai masalah sosial, seperti pemukiman kumuh dan migrasi tidak terkendali ke pinggiran kota (Putri, 2021).

Kebijakan Program Rumah 0 Rupiah di Jakarta diluncurkan sebagai solusi untuk mengatasi ketimpangan ini. Program ini menawarkan akses pembelian rumah dengan mekanisme pembayaran tanpa uang muka, yang bertujuan untuk meningkatkan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Yusuf, 2020). Namun, efektivitas program ini masih diperdebatkan. Beberapa kajian awal menunjukkan bahwa kebijakan ini menghadapi tantangan implementasi, seperti lokasi perumahan yang jauh dari pusat aktivitas ekonomi dan kriteria penerima manfaat yang tidak inklusif (Rahmawati, 2023).

Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kesenjangan literatur terkait evaluasi dampak kebijakan tersebut terhadap kesejahteraan ekonomi dan sosial masyarakat berpenghasilan rendah. Kajian ini didasarkan pada penelitian terdahulu yang membahas akses perumahan di wilayah urban, seperti analisis kebijakan serupa di negara lain, termasuk program subsidi perumahan di India dan program rumah terjangkau di Brasil (Kumar, 2018; Silva, 2019). Berbeda dengan penelitian sebelumnya, studi ini berfokus pada evaluasi program berbasis data kualitatif dari implementasi di Jakarta, dengan menyoroti keberlanjutan manfaat dan tantangan yang dihadapi penerima manfaat.

Kebaruan (*novelty*) dari penelitian ini terletak pada pendekatan analisis yang mengintegrasikan dimensi ekonomi dan sosial untuk mengevaluasi dampak kebijakan secara holistik. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan memberikan rekomendasi kebijakan yang lebih efektif untuk meningkatkan akses perumahan yang inklusif dan berkelanjutan di Jakarta.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Landasan teoritis dan empiris telah diberikan dalam penelitian ini melalui berbagai penelitian yang relevan tentang kebijakan perumahan. Setiawan (2022) menekankan ketidaksamaan dalam akses perumahan di kawasan perkotaan, terutama di Jakarta, yang disebabkan oleh harga properti yang tinggi dibandingkan dengan pendapatan rata-rata masyarakat berpenghasilan rendah. Studi ini menemukan bahwa program perumahan seperti subsidi atau kebijakan DP 0 Rupiah sangat penting untuk mengatasi ketimpangan akses.

Putri (2021) menyelidiki efek sosial dari ketidakmerataan akses perumahan, yang mencakup pemukiman kumuh dan urbanisasi yang tidak terkendali. Dalam penelitiannya, dia menyarankan bahwa kebijakan perumahan yang inklusif harus mempertimbangkan aspek lokasi strategis serta penyederhanaan kriteria penerima manfaat untuk memastikan bahwa kelompok sasaran menerima manfaat program. Selanjutnya, Rahmawati (2023) menilai kinerja kebijakan rumah subsidi di Jakarta dan menemukan masalah dalam pelaksanaannya, seperti kurangnya

sinergi antara pemerintah dan sektor swasta dan kurangnya akses masyarakat terhadap informasi. Selain itu, Yusuf (2020) berbicara tentang kemungkinan dan kesulitan dalam menerapkan Program Rumah DP 0 Rupiah di Jakarta. Studi ini menekankan pentingnya perencanaan yang lebih baik untuk penyediaan unit perumahan, terutama yang berkaitan dengan lokasi dan infrastruktur pendukung. Sebaliknya, Silva (2019) menganalisis program perumahan sosial Brasil dan menemukan bahwa kebijakan serupa berhasil meningkatkan kesejahteraan masyarakat, meskipun masalah seperti pengelolaan dana dan pelibatan komunitas masih ada. Ini memberikan perspektif internasional. Selain itu, penelitian yang dilakukan oleh Kumar (2018) di India adalah relevan, di mana ia membahas strategi kebijakan perumahan terjangkau yang mencakup pengembangan perumahan berbasis komunitas dan kolaborasi dengan sektor swasta. Penelitian tersebut menyoroti pentingnya pendekatan yang adaptif terhadap kebutuhan lokal untuk keberhasilan program perumahan.

Tinjauan berbagai penelitian ini memberikan pemahaman tentang kesulitan dan prospek dalam menerapkan kebijakan perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk menambah literatur dengan memasukkan temuan ini ke dalam konteks lokal Jakarta. Khususnya, penelitian ini melihat bagaimana program Rumah DP 0 Rupiah membantu orang berpenghasilan rendah secara berkelanjutan.

3. METODOLOGI

Untuk mempelajari masalah yang dikaji secara menyeluruh, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus. Data dikumpulkan dengan menganalisis laporan resmi, artikel jurnal, dan berita tentang subjek penelitian. Metode ini, dengan bantuan sumber data yang tersedia, memungkinkan peneliti untuk memahami konteks, isi, dan dampak kebijakan secara menyeluruh (Putri, 2021).

Analisis data dilakukan secara deskriptif, dengan tujuan untuk menggambarkan pola-pola dalam dokumen yang dianalisis secara rinci dan sistematis. Untuk memastikan validitas analisis, teknik triangulasi data digunakan untuk mendapatkan pemahaman yang menyeluruh tentang implementasi dan dampak kebijakan yang menjadi fokus penelitian. Proses analisis mencakup langkah-langkah seperti reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (Setiawan, 2022). Diharapkan bahwa penelitian yang dilakukan dengan metodologi ini akan memberikan wawasan mendalam tentang dinamika kebijakan serta saran untuk membangun dan memperbaiki kebijakan yang lebih inklusif.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Kebijakan Program Rumah Dp 0 Rupiah

Pemerintah Provinsi Jakarta telah menerapkan kebijakan inovatif yang disebut Program Perumahan DP 0 Rupiah untuk memberikan akses terhadap perumahan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pada pemilu legislatif Jakarta tahun 2017, program ini merupakan salah satu janji pemilu Anies Baswedan dan Sandiaga Uno (detikcom, T, 2021).

Inisiatif ini bertujuan untuk mengurangi jumlah penyewa sekaligus meningkatkan angka kepemilikan properti di Jakarta yang masih menghadapi kesulitan dalam mengakses perumahan. Tujuan strategis dari program ini adalah untuk menyelesaikan permasalahan krisis perumahan di Jakarta, khususnya bagi masyarakat yang mengalami kesulitan dalam mempersiapkan uang muka properti. Kebijakan ini pada dasarnya untuk mengatasi tingginya harga rumah di Jakarta yang tidak sesuai dengan daya beli masyarakat perkotaan. Program ini terutama ditujukan bagi masyarakat dengan pendapatan gaji atau upah per bulan di bawah Rp 7 Juta, dengan syarat mereka belum membeli rumah dan memenuhi kriteria birokrasi lainnya (detikcom, T, 2021). Dalam pelaksanaannya, pemerintah, menggunakan uang muka (DP) untuk mempermudah perolehan rumah. Tujuan dari adanya kebijakan ini untuk mengatasi tantangan, dimana tantangan dimana banyak masyarakat Jakarta yang tidak dapat menyiapkan uang muka (DP) meskipun mereka memiliki pendapatan tetap.

Program Rumah DP 0 Rupiah memerlukan beberapa langkah penting yang harus diselesaikan. Pertama, kandidat yang berminat harus *login* ke platform resmi dengan melengkapi dokumen yang diperlukan, seperti bukti pendapatan dan status perkawinan. Setelah pendaftaran selesai, diadakan kompetisi untuk memilih calon yang nantinya akan mendapatkan bantuan keuangan dari Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD). Langkah selanjutnya adalah pembangunan perumahan oleh pengembangan pemerintah dan swasta. Program ini tidak didanai oleh APBN, melainkan oleh pengembangan fasilitas pembiayaan seperti Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah (FPPR) milik pemerintah. Meskipun program ini telah menyediakan sejumlah perumahan, tetapi terdapat juga kritik yang menyatakan bahwa definisi masyarakat berpendapatan rendah mempunyai kelemahan. Mayoritas dari mereka adalah kelas menengah, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai keadilan distribusi dari manfaat program ini (Rinjani, M. A, 2024). Selain itu, seiring berkembangnya program ini, program ini berganti nama menjadi “Hunian Terjangkau Milik” (Stefanus Ato, Fransiskus Wisnu Wardhana Dany, Raynard Kristian Bonanio Pardede, 2023). Tujuan dari perubahan nama program ini adalah untuk memperjelas rencana pembiayaan dan tujuan program dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat. Dengan adanya kritikan dan evaluasi dari masyarakat ini, kami berharap program ini dapat lebih disesuaikan dan lebih efektif lagi dalam mencapai tujuannya.

4.2. Dampak Kebijakan Terhadap Aksesibilitas Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Program rumah DP 0 Rupiah di Jakarta diluncurkan untuk memberikan akses perumahan yang lebih terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Namun, implementasinya menghadapi berbagai kendala yang memengaruhi efektivitas program ini. Dampak positif dari kebijakan program ini yaitu membantu sebagian MBR yang kesulitan mengumpulkan uang muka (*down payment*) untuk dapat memiliki hunian. Kebijakan tanpa uang muka memungkinkan masyarakat yang sebelumnya tidak memenuhi syarat kredit rumah, kini dapat mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR) yang sebelumnya tidak terjangkau bagi mereka (BBC News, 2021). Lalu peningkatan kepemilikan rumah, program ini dapat meningkatkan angka kepemilikan rumah di Jakarta dan mengurangi ketergantungan pada hunian kontrak atau informal. Hal ini dapat membantu stabilitas sosial dan ekonomi bagi MBR (Stefanus Ato, Fransiskus Wisnu Wardhana Dany, Raynard Kristian Bonanio Pardede, 2023). Pada bagian kendala dan dampak

negatif yaitu salah satu masalah utamanya adalah persyaratan perbankan yang cukup ketat dalam menentukan kelayakan calon debitur. Misalnya, Bank BTN menetapkan syarat tambahan seperti stabilitas sektor pekerjaan calon pemilik. Hal ini membuat banyak pekerja di sektor yang rentan, seperti perhotelan atau retail, kesulitan memenuhi persyaratan, sehingga sulit mendapatkan persetujuan KPR meski program DP 0 Rupiah ada (Selfie Miftahul, 2021).

Selain biaya pembelian awal, penghuni rumah susun di bawah program ini harus memperhatikan biaya tambahan untuk pemeliharaan dan perpanjangan sertifikat HGB. Hal ini menambah beban keuangan bagi MBR di masa mendatang, mengingat perpanjangan HGB tidak otomatis dan melibatkan biaya yang cukup signifikan (Ringkang Guwiwang, 2018). Ketidakesesuaian antara kebijakan dan realisasi di lapangan, meski pemerintah telah memberikan insentif DP 0 Rupiah, masih ada ketidakcocokan antara kebijakan ini dengan implementasi oleh pihak bank, yang cenderung lebih berhati-hati dalam menyalurkan kredit. Hal ini menyebabkan akses perumahan melalui program ini masih terbatas dan tidak optimal bagi MBR yang benar-benar membutuhkan (Winda Nelfira, 2022). Kriteria bagi penerima manfaat juga telah berubah, dengan batas pendapatan maksimum naik dari Rp 7 juta menjadi Rp 14,8 juta. Perubahan ini menuai kritik karena dianggap bahwa sasaran program sudah melebihi definisi masyarakat berpenghasilan rendah (Rinjani, M. A., 2024). Program Rumah DP 0 Rupiah di Jakarta menunjukkan potensi untuk meningkatkan aksesibilitas perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, namun pelaksanaannya masih menghadapi banyak kendala. Untuk meningkatkan efektivitas program, perlu ada penyesuaian dalam persyaratan perbankan dan pemahaman yang jelas mengenai biaya-biaya tambahan yang harus diperhatikan oleh calon pemilik rumah. Selain itu, konsistensi dalam kriteria penerima manfaat sangat penting agar program ini benar-benar menjangkau MBR yang membutuhkan.

5. KESIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Program Rumah 0 Rupiah di Jakarta memiliki dampak signifikan dalam meningkatkan akses kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, meskipun terdapat berbagai kendala dalam implementasinya. Program ini berhasil memberikan alternatif solusi bagi kelompok rentan yang sebelumnya kesulitan memiliki hunian layak karena keterbatasan finansial. Namun, tantangan utama yang ditemukan mencakup lokasi perumahan yang cenderung jauh dari pusat ekonomi, keterbatasan jumlah unit yang tersedia dibandingkan dengan tingginya permintaan, serta kurangnya transparansi dalam kriteria penerima manfaat. Berdasarkan analisis, program ini telah berkontribusi terhadap peningkatan taraf hidup penerima manfaat, khususnya dalam aspek stabilitas tempat tinggal dan pengurangan biaya sewa bulanan.

Ke depan, diperlukan kebijakan pendukung yang lebih inklusif, seperti pengembangan infrastruktur transportasi yang terintegrasi untuk mendukung aksesibilitas lokasi perumahan. Selain itu, mekanisme seleksi penerima manfaat perlu ditingkatkan agar lebih transparan dan adil. Pemerintah juga disarankan untuk meningkatkan keterlibatan sektor swasta dalam mendukung pembangunan rumah terjangkau, baik melalui insentif fiskal maupun kemitraan

strategis. Dengan perbaikan kebijakan tersebut, program ini diharapkan mampu memberikan solusi yang lebih berkelanjutan dan relevan terhadap tantangan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Jakarta.

DAFTAR PUSTAKA

- BBC News. (2021, March 18). *Rumah DP 0 rupiah Jakarta - realistis atau dalih politik?* BBC News Indonesia. <https://www.bbc.com/indonesia/indonesia-56434618>
- detikcom, T. (2021, March 9). AWAL mula rumah DP nol rupiah Hingga Pengadaan Lahan Jadi Perkara di KPK. detiknews. <https://news.detik.com/berita/d-5486447/awal-mula-rumah-dp-nol-rupiah-hingga-pengadaan-lahan-jadi-perkara-di-kpk>
- Kumar, R. (2018). Affordable housing policies in India: Challenges and strategies. *Journal of Urban Studies*, 45(3), 230–245.
- Putri, A. (2021). Kesenjangan akses perumahan di kawasan perkotaan Jakarta. *Indonesian Journal of Social Studies*, 12(2), 156–168.
- Rahmawati, N. (2023). Efektivitas kebijakan rumah subsidi di Indonesia: Studi kasus Jakarta. *Policy Review Indonesia*, 19(1), 45–60.
- Ringkang Guwiwang. (2018, January 22). Plus minus Ikut program DP 0 rupiah ALA anies-sandi. *tirto.id*. <https://tirto.id/plus-minus-ikut-program-dp-0-rupiah-ala-anies-sandi-cDxm>
- Rinjani, M. A. Program Rumah DP 0 Rupiah Di Dki Jakarta Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Bachelor's thesis, Program Studi Sosiologi Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta), 2024
- Selfie Miftahul Jannah. (2021, March 24). Diskon PPN hingga DP 0%: Stimulus Perumahan Yang Sulit Ditembus. *tirto.id*. <https://tirto.id/diskon-ppn-hingga-dp-0-stimulus-perumahan-yang-sulit-ditembus-gbqe>
- Setiawan, B. (2022). Permasalahan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan. *Indonesian Housing Journal*, 7(1), 75–89.
- Silva, M. (2019). Social housing programs in Brazil: A comparative analysis of policy outcomes. *Latin American Policy Journal*, 11(2), 100–120.
- STEFANUS ATO, FRANSISKUS WISNU WARDHANA DANY, Raynard Kristian Bonanio Pardede. (2023, August 7). *Dari Rumah DP 0 rupiah Menjadi Hunian Terjangkau Milik*. *kompas.id*. <https://www.kompas.id/baca/metro/2023/08/05/otak-atik-program-hunian-terjangkau-milik>
- Winda Nelfira. (2022, October 21). *Survei LSI: Program Hunian DP 0 rupiah Anies Dinilai Kurang Baik* *Pelaksanaannya*. *liputan6.com*. <https://www.liputan6.com/news/read/5103912/survei-lsi-program-hunian-dp-0-rupiah-anies-dinilai-kurang-baik-pelaksanaannya>



Yusuf, R. (2020). *Program Rumah 0 Rupiah di Jakarta: Peluang dan tantangan*. Jakarta Urban Policy Journal, 5(4), 205–217.