

## Evaluasi kebijakan pembangunan perumahan rakyat: studi kasus rumah susun sederhana yang dibangun Perum Perumnas di Jakarta

Nusyirwan Rizqi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=89282&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Kebijakan pembangunan perumahan rakyat bertujuan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak di lingkungan yang sehat. Untuk mencapai tujuan pemerintah melaksanakan program pembangunan perumahan rakyat. Rumah susun sederhana adalah suatu fenomena bertinggal di perkotaan yang muncul karena terbatasnya lahan, terutama kota besar seperti Jakarta. Seiring dengan bertumpuknya penghuni di rusuna, persoalan yang muncul juga terus menumpuk. Penghasilan warga yang menjadi sasaran tidak mampu untuk memikul biaya hunian. Sehingga sebagian penghuninya mulai berganti kepada mereka yang memiliki kondisi ekonomi lebih baik.

Fenomena ini mengindikasikan adanya ketidakcocokan dan ketidakjelasan terhadap batasan kebutuhan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yang dipengaruhi oleh nilai guna/tukar rumah bagi penghuninya. Hal ini dapat dilihat sebagai apresiasi komoditas rumah yang berbeda bagi setiap kosumen. Upaya penanggulangannya dirunut melalui evaluasi kebijakan pembangunan perumahan rakyat yang telah disusun. Evaluasi kebijakan dilakukan untuk melihat lebih jelas apa yang menyebabkan masalah dalam kebijakan pembangunan perumahan.

Pernbahasan dilakukan melalui aspek sosio-kultural dan ekonomi penghuni. Menggunakan kerangka teoritis yang menggabungkan pendekatan tentang makna rumah dengan masalah supply-demand dan pengaruh nilai gunaltukar terhadap rumah sebagai komoditas.

Dari hasil analisis ditemukan bahwa masalah yang timbul pada pelaksanaan kebijakan pembangunan rusuna diakibatkan hubungan-hubungan antara moda produksi industrial dalam supply perumahan dengan demand yang ada. tekanan yang ada menyebabkan nilai guna/tukar pada rumah sebagai komoditas yang mempunyai market yang sangat potensial. Pada akhirnya dari hasil evaluasi ini dapat disimpulkan bahwa kebijakan pembangunan rumah susun sederhana belum mencapai tujuan yang diharapkan.

<hr><i>Housing policy in Indonesia encompass two main issue: 1) housing delivery of provision; 2) Upgrading. Public housing is supposed to provide housing for the needy. In reality this is not the case. PERUMNAS housing in many cases has missed its objective's, it has been required by those who are not eligible.

This study examines the mismatch of housing supply to the income groups. It seeks to evaluate the deficiencies of housing policies that many cause the mismatch.

Evaluation study uses the methods of Turner's priorities; of Drakakis-Smith's supply and demand; and of Burgess's idea in commodities. This evaluates: 1) What housing means to the poor; 2) Who supply's whom;

### 3) The dialectic of use-value and exchange-value.

Four PERUMNAS flat housing have been chosen as case studies. Tanah Abang flat housing; Kebon Kacang flat housing; Kemayoran flat housing; and Cengkareng flat housing. Tanah Abang and Kebon Kacang flat housing represent the personal property of housing, Kemayoran and Cengkareng flat housing represent the rental housing; that provide by government and it has to be used by the poor.

Findings show that the relationship between dweller and housing is closely related to socio-cultural and economic aspect, for example: housing is also a means of earning a living (waning kelontong, arung makan, wartel, laundry, etc); it is not about found standardized housing; strong market forces, especially those who afford market price will increase the exchange value and therefore, tendencies for seeks the house to those who are not eligible.</i>