

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERALIHAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI DKI JAKARTA

Oleh: Suharyanti

Di DKI Jakarta program rumah susun sewa untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah merupakan salah satu program utama pemerintah daerah. Sejak tahun 1996 sudah terbangun sekitar 4.94 unit rumah susun sewa. Namun ada indikasi bahwa terjadi pengalihan hak hunian dari kelompok yang menjadi sasaran ke kelompok bukan sasaran.

Tesis ini akan meneliti seberapa banyak terjadi pengalihan hak hunian dan factor-faktor dominant yang mempengaruhinya.

Melalui survey dengan pengamatan lapangan dan kwesioner di 3 lokasi studi kasus, penelitian ini menemukan bahwa ada beberapa factor dominant yang berpengaruh.

Berbeda dengan teori mengenai lokasi yang menekankan pentingnya lokasi-lokasi dan lokasi, maka penelitian ini justru menemukan bahwa bagi masyarakat berpenghasilan rendah factor ekonomi factor dominant yang mempengaruhi pengalihan hak. Peluang memperoleh penghasilan dari penyewaan unit hunian ke pasar merupakan untuk memperoleh keuntungan dengan mengambil selisish dari harga sewa.

Hal ini yang menjadi penyebab dari terjadinya pengalihan hak hunian ini adalah lemahnya pengawasan dan control dari pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa yang dalam hal ini adalah Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta. Dimana para penjelok (penjaga lokasi) memiliki tugas yang berat namun tidak didukung oleh penghasilannya (minimnya gaji penjelok).

Tesis ini memberikan beberapa rekomendasi untuk Pemerinta Daerah untuk meningkatkan pengawasan dan pengelolaan dengan menerapkan konsep dan prinsip-prinsip manajemen property dalam pengelolaan rusunawa (rumah susun sederhana sewa) sehingga konsep dan tujuan pembangunan rusunawa dapat dicapai.