

ABSTRAK

Pesatnya jumlah penduduk Indonesia meningkatkan kebutuhan akan hunian. Kesempatan luas terbuka bagi industri properti untuk memenuhinya. Namun banyak masalah yang menghadang terutama pada pemenuhan hunian Rumah Sejahtera Tapak (RST) untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tingginya permintaan tidak diikuti dengan kemampuan daya beli dan kemampuan menyediakan tipe hunian ini oleh para pengembang. Akibat gap tersebut menimbulkan backlog tinggi perumahan di Indonesia.

Pemerintah Provinsi Jawa Timur menindaklanjuti kondisi di wilayahnya dengan membentuk suatu Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan RST dan Rusun bagi MBR. Tim ini diharapkan akan mampu memberikan solusi bagi permasalahan backlog yang terjadi di Jawa Timur

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi permasalahan yang ada di Jawa Timur dan memberikan suatu alternatif Strategi Percepatan untuk membantu tim koordinasi tersebut dalam pembangunan RST yang dikhususkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Identifikasi masalah yang terkait dengan percepatan pembangunan RST dilakukan dengan *seksama* berdasarkan sebanyak mungkin isu-isu relevant yang ada. AHP (Analytical Hierarchy Process), sebuah model pengambilan keputusan yang fleksibel dipilih dan digunakan dalam studi ini dengan menstruktur keseluruhan permasalahan kedalam bentuk hierarki dimana sasaran percepatan pembangunan RST sebagai level tertinggi yang memiliki 4 alternatif strategi yaitu PPS (Program Pemerintah Saja) yang memiliki bobot tertinggi, disusul oleh alternatif strategi PSS (Program Swasta Saja), lalu PSP (Partnership Swasta dan Pemerintah, dan PQS (Program Quo Status) sebagai alternatif strategi yang memiliki bobot terendah. Pada level menengah hierarki, terdapat 7 kriteria utama untuk percepatan pembangunan RST yang disusun relevan dengan bidang properti. Penyusunan kriteria dilakukan dengan memperhatikan framework Thosef, Forss, dan Phusavat (2008) dan dikonsultasikan kepada beberapa ekspert yang terkait pada penelitian ini.

Kriteria maupun sub kriteri yang dibangun pada penelitian ini diasumsikan independen antara yang satu dengan yang lainnya dan didasarkan pada skala prioritas memberikan hasil yang menyarankan PPS (Program Pemerintah Saja) sebagai strategi percepatan yang paling sesuai dalam mengatasi masalah-masalah backlog pembangunan RST di Jawa Timur. Dengan begitu Strategi Percepatan yang digunakan adalah PPS yang memiliki bobot paling tinggi yang menghasilkan 5 Strategi Percepatan dengan program-program ikutannya.

Kata kunci: Rumah Sejahtera Tapak (RST), Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Backlog, Analytic Hierarchy Process (AHP), Strategi Percepatan.