

Evaluasi Implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di DKI Jakarta

Evaluation of the Implementation of the Affordable Housing Ownership Program in DKI Jakarta

Heru Andraiko
Universitas Mercu Buana
Email: andraiko@mercubuana.ac.id

received: 13-10-2025

accepted: 19-05-2026

published: 11-06-2026

Abstrak: Tingginya angka *backlog* kepemilikan rumah di DKI Jakarta, yang mencapai 1,2 juta unit pada tahun 2023, menjadi masalah krusial yang mendasari peluncuran Program Hunian Terjangkau Milik oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Namun, implementasi program ini menghadapi berbagai kendala seperti regulasi, pendanaan, dan administrasi yang kompleks. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi secara komprehensif implementasi program tersebut, mengidentifikasi kendala yang dihadapi, dan merumuskan rekomendasi strategis. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan campuran kualitatif dan kuantitatif, yang melibatkan studi literatur, wawancara mendalam dengan pemangku kepentingan, serta penyebaran kuesioner melalui survei *online* ke Penerima Manfaat. Hasil evaluasi menunjukkan bahwa program Hunian Terjangkau Milik telah memberikan manfaat strategis dalam mengatasi *backlog* hunian, meskipun terdapat berbagai kendala dalam implementasi yang perlu ditangani. Hasil survei menunjukkan mayoritas Penerima Manfaat sebanyak 62,24% menganggap cicilan pelunasan kredit yang harus dibayar lebih ringan. Tapi hasil survei juga menunjukkan sebanyak 81,63% Penerima Manfaat mengalami peningkatan pengeluaran setelah menempati hunian. Program ini secara umum telah memberikan dampak positif bagi masyarakat, namun diperlukan penyederhanaan prosedur administrasi dan peningkatan koordinasi antar pemangku kepentingan agar implementasinya dapat lebih optimal dan berkelanjutan. **Kata kunci:** Hunian Terjangkau Milik, *Backlog*, Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

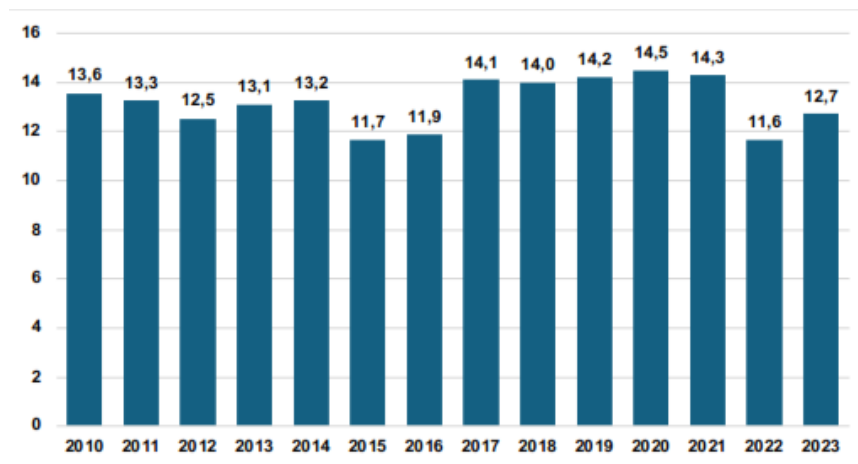
Abstract: The high backlog of home ownership in DKI Jakarta, which reached 1.2 million units in 2023, is a crucial issue that underlies the launch of the Affordable Owned Housing Program by the DKI Jakarta Provincial Government. However, the implementation of this program faces various obstacles such as complex regulations, funding, and administration. This research aims to comprehensively evaluate the implementation of the program, identify the obstacles faced, and formulate strategic recommendations. The research method used was a mixed qualitative and quantitative approach, which involved literature study, in-depth interviews with stakeholders, as well as the dissemination of questionnaires through online surveys to Beneficiaries. The results of the evaluation show that the Affordable Housing program has provided strategic benefits in overcoming the housing backlog, although there are various obstacles in implementation that need to be addressed. The survey results show that the majority of beneficiaries as much as 62.24% consider the credit repayment installments that must be paid to be lighter. But the survey results also show that as many as 81.63% of the beneficiaries experienced an increase in expenses after occupying a residence. This program has generally had a positive impact on the community, but it is necessary to simplify administrative procedures and improve coordination between stakeholders so that its implementation can be more optimal and sustainable.

Keywords: Affordable Housing, Backlog, Low-income communities

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar masyarakat yang sangat penting bagi kesejahteraan kehidupan. Proses urbanisasi yang pesat seringkali menciptakan permintaan rumah yang tinggi. Sedangkan mayoritas pengembang tidak berminat untuk membangun ketersediaan hunian layak dengan harga terjangkau (Adi Maimun et al., 2018). Banyak negara di dunia saat ini terutama negara berkembang mengalami kendala dalam penyediaan rumah layak huni atau dikenal dengan istilah *affordable housing* (Ezennia & Hoskara, 2019). Hal tersebut menyebabkan kesenjangan antara permintaan (*demand*) dan pasokan (*supply*) perumahan yang dikenal dengan istilah *backlog* perumahan (Iman et al., 2025).

Backlog atau ketersediaan hunian di Indonesia pada tahun 2023 telah mencapai angka 12,7 juta unit hunian, sedangkan untuk wilayah DKI Jakarta pada tahun 2023 mencatatkan nilai *backlog* kepemilikan rumah sampai dengan 1,2 juta unit hunian (BPS, 2023). Data tersebut menunjukkan bahwa masyarakat Indonesia dengan kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) masih sangat kesulitan untuk dapat memiliki rumah pertama (Dinas et al., 2022). Data Susenas terbaru yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia menggambarkan rata-rata *backlog* kepemilikan rumah dari tahun 2010 sampai dengan 2023 memiliki nilai yang sangat tinggi. Grafik *backlog* kepemilikan rumah dapat dilihat dari Gambar di bawah ini (Simbolon, 2024).



Gambar 1. *Backlog* Kepemilikan Rumah (Juta Unit)

Dikarenakan tingginya *backlog* dan rendahnya kemampuan daya beli masyarakat tersebut, pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan intervensi kebijakan melalui skema Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah (FPPR) dengan meluncurkan program perumahan yang bertujuan memberikan kemudahan kepemilikan rumah dengan nama Program DP Nol Rupiah. Program tersebut sekarang berganti nama menjadi Hunian Terjangkau Milik (HTM) (Zeila Pramesyanti et al., 2023). Secara operasional, HTM didesain sebagai solusi hunian vertikal bagi MBR dengan skema relaksasi uang muka yang ditanggung oleh pemerintah daerah. Payung hukum utama pelaksanaan program ini adalah Peraturan Gubernur (Pergub) DKI Jakarta Nomor 104 Tahun 2018 tentang FPPR bagi MBR, yang menjadi landasan legalitas bagi penyediaan

hunian terjangkau secara pembiayaan (Pergub Provinsi DKI Jakarta Nomor 104 Tahun 2018, 2018). Masalah utama dalam pelaksanaan program HTM di Jakarta bukan hanya terletak pada keterbatasan lahan, melainkan juga pada tingginya hambatan finansial bagi MBR. Kelompok ini seringkali terjebak dalam kondisi *unbankable* karena tidak memiliki kemampuan untuk membayar uang muka (*down payment*) yang besar dan sulit memenuhi prasyarat perbankan konvensional. Program HTM diluncurkan sebagai intervensi strategis pemerintah daerah untuk memutus hambatan tersebut. Namun, efektivitasnya di lapangan masih menghadapi tantangan besar sehingga menyebabkan rendahnya angka realisasi akad kredit dibandingkan jumlah pendaftar yang mencapai puluhan ribu orang.

Beberapa studi kasus sebelumnya telah mengevaluasi hunian terjangkau dari berbagai perspektif. Mulai dari ketidakstabilan politik di Nigeria (Saidu & Yeom, 2020), beban biaya hidup tambahan di Malaysia (Dusim, 2012), sampai dengan permasalahan kualitas bangunan rumah layak huni untuk MBR di China (Wang et al., 2013). Oleh karena itu beberapa negara di dunia juga telah mencoba berbagai solusi untuk keberhasilan program ini dalam mengatasi berbagai kendala yang timbul. Seperti strategi penyediaan hunian terjangkau di Inggris yang lebih mengandalkan mekanisme pasar dengan insentif bagi pengembang swasta dan program subsidi untuk pembeli rumah pertama (Gibb, 2021). Selain itu keberhasilan program penyediaan hunian layak juga sangat dipengaruhi oleh komitmen politik, kebijakan yang baik, akses terhadap pinjaman rendah bunga, serta perencanaan tata guna lahan yang efektif (Adabre & Chan, 2019). Studi di Hanoi, menemukan bahwa evaluasi subjektif penghuni terhadap aspek-aspek kunci seperti kualitas konstruksi, desain hunian, keterjangkauan harga, lokasi, dan kualitas lingkungan sekitar menjadi prediktor paling kuat terhadap tingkat kepuasan mereka terhadap hunian yang terjangkau (Nguyen et al., 2018). Faktor pemanfaatan teknologi juga merupakan kunci utama untuk mempercepat penyediaan hunian layak dengan harga terjangkau. Salah satunya dengan mengadopsi teknologi *Offsite Construction* (OSC). OSC memindahkan sebagian besar aktivitas konstruksi dari lokasi proyek ke lingkungan pabrik yang terkontrol. Metode ini mengubah proses konstruksi menjadi lebih mirip dengan proses manufaktur, yang memungkinkan tercapainya standar kualitas yang lebih tinggi, peningkatan produktivitas, dan pengurangan limbah secara signifikan. Dengan memproduksi komponen atau modul bangunan di pabrik, banyak risiko yang terkait dengan pengerjaan di lokasi proyek dapat dihilangkan (Nanyam et al., 2017). Solusi lainnya yang dapat dilakukan untuk penyediaan hunian layak adalah dengan mewujudkan nilai sosial (*social value*) bagi masyarakat. Nilai sosial dari sebuah proyek hunian terjangkau ditentukan oleh keseimbangan antara manfaat sosial total (*social gross benefit*) dan pengeluaran sosial total (*social gross payment*) (Guo, 2012).

Dari uraian di atas dapat dilihat banyak solusi yang telah dilakukan untuk mengatasi kendala dalam penyediaan rumah layak huni dengan harga terjangkau, namun belum ada

studi yang secara spesifik mengevaluasi keberhasilan penyediaan rumah layak huni melalui implementasi program HTM pasca-huni dengan menggunakan data empiris kepuasan penghuni dan kinerja perbankan secara bersamaan. Evaluasi terhadap program ini memerlukan pendekatan multidimensi yang melampaui sekadar aspek finansial. Kerangka kerja *Housing Affordability* dalam kebijakan publik secara umum didefinisikan sebagai kemampuan rumah tangga dalam memenuhi biaya hunian tanpa mengorbankan kebutuhan dasar lainnya (Michael E. Stone, 2006). Merujuk pada standar global dan kajian kebijakan publik, evaluasi hunian yang komprehensif harus mencakup keseimbangan antara sisi permintaan (*demand*) dan penyediaan (*supply*) untuk memastikan program tersebut tepat sasaran dan berkelanjutan (UN Habitat, 2012). Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk mengisi kesenjangan (*gap*) antara sisi *demand* dan sisi *supply* dalam memenuhi target pemerintah DKI Jakarta yaitu mengurangi *backlog* dengan menjalankan program HTM.

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menetapkan target pembangunan rumah dan pengurangan *backlog* sebanyak 250.000-unit selama 5 tahun, atau sebanyak 50.000 unit per tahun (Perda Nomor 1 Tahun 2018 Tentang RPJMD Tahun 2017-2022, 2018). Dari jumlah ini pemerintah membagi menjadi penyediaan rumah susun sederhana sewa (rusunawa), HTM (rusunami) dan hunian yang disediakan oleh pasar (*market*). Mengacu pada data realisasi Bank DKI (2021), unit HTM telah dimiliki oleh MBR di tiga lokasi, yaitu Pondok Kelapa (Jakarta Timur), Kemayoran (Jakarta Pusat) dan Cengkareng (Jakarta Barat). Pada tiga lokasi tersebut, total HTM yang telah dimiliki adalah sebanyak 681unit dengan pembagian yang terlihat pada tabel di bawah ini.

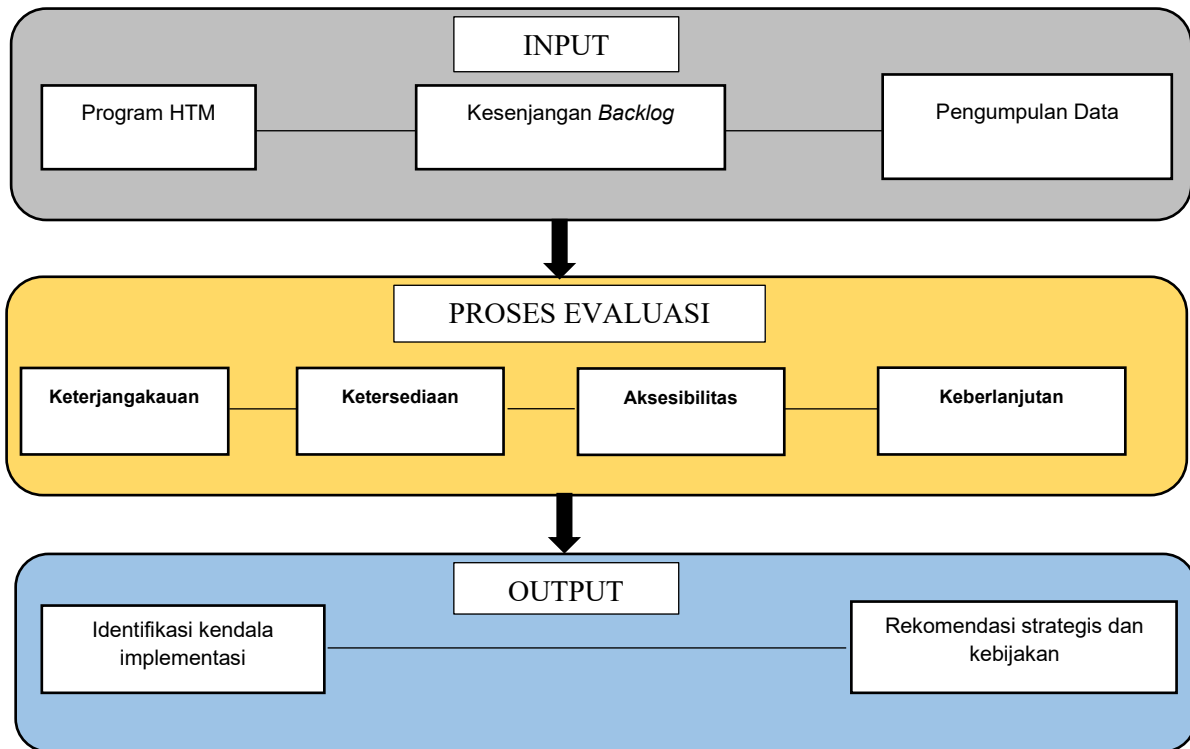
Tabel 1. Unit HTM Terjual

No	Lokasi Hunian	Unit Terjual
1	Nuansa Pondok Kelapa	599
2	Bandar Kemayoran	38
3	Sentraland Cengkareng	44
Total		681

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi efektivitas implementasi Program HTM menggunakan indikator *Housing Affordability* yang membahas empat

aspek yaitu keterjangkauan (*Affordability*), ketersediaan (*Availability*), aksesibilitas (*Accessibility*), dan keberlanjutan

(*Sustainability*). Adapun kerangka pemikiran dari penelitian ini dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 2. Kerangka Pemikiran Penelitian

Gambar 2 di atas memperlihatkan penggunaan keempat dimensi tersebut didasarkan pada kebutuhan untuk mengukur tidak hanya beban cicilan relatif terhadap pendapatan, tetapi juga ketersediaan stok unit fisik dan kemudahan akses masyarakat dalam menembus hambatan administratif perbankan. Pendekatan ini memungkinkan identifikasi hambatan struktural yang seringkali luput jika evaluasi hanya difokuskan pada angka realisasi pembangunan fisik semata.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian menggunakan pendekatan campuran (*mix methods*) guna mendapatkan data yang komprehensif. Pengumpulan data primer dilakukan melalui dua instrumen utama yaitu survey kuantitatif dan wawancara kualitatif. Survey kuantitatif menargetkan responden dari PM yang telah resmi menghuni unit program HTM. Survey online ini didistribusikan kepada responden untuk mengukur indikator *Affordability* dan *Sustainability*. Sedangkan wawancara kualitatif dengan metode *depth-interview* dilakukan dengan para *stakeholder* yang terlibat langsung dalam perumusan dan eksekusi program.

Wawancara ini bertujuan untuk menggali indikator pada aspek *Availability* dan *Accessibility*.

Pada tahap awal metodologi yang digunakan adalah *desk study* berupa *literature review* atas regulasi yang ada saat ini dan jurnal ilmiah yang memiliki reputasi internasional terkait penyediaan *affordable housing*. Selanjutnya dilakukan *impact mapping* awal bertujuan melakukan analisis awal terhadap dokumen dan data yang ada guna memahami peta dampak dan proses pelaksanaan program HTM yang sudah dilakukan sejak tahun 2018 secara menyeluruh.

Untuk pengambilan data melalui penyebaran survei secara *online* dilakukan kepada PM yang telah lolos seleksi administrasi dan pembiayaan. Sebanyak 681 data PM yang didapat, tersebar di tiga lokasi HTM yaitu Nuansa Pondok Kelapa, Bandar Kemayoran dan Sentraland Cengkareng.

Berdasarkan populasi yang ada, dirumuskan jumlah sampel responden pada setiap lokasi hunian. Sampel dihitung menggunakan rumus *Slovin*. Rumus ini dipilih karena jumlah populasi diketahui secara pasti dan peneliti ingin menentukan sampel minimal yang representatif dengan tingkat presisi yang

dapat diterima. Adapun formula *Slovin* yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

n = sampel

N = populasi

e = *margin of error* (10%)

Ukuran sampel ditentukan menggunakan rumus *Slovin* dengan *margin of error* 10% untuk tingkat kepercayaan 90%, guna memastikan akurasi representasi populasi seperti tabel 2 di bawah ini.

Tabel 2. Jumlah Populasi dan Sampel

Lokasi	Populasi	Sampel
Nuansa Pondok Kelapa	599	86
Bandar Kemayoran	38	27
Sentraland Cengkareng	44	31

Data yang didapat melalui survei *online* akan dianalisis menggunakan metode analisis statistik deskriptif, analisis perbandingan, dan interpretasi terhadap data kualitatif dari wawancara mendalam (*In-Depth Interview/IDI*). *IDI* dilakukan kepada perwakilan dari tiga sisi pemangku kepentingan utama yaitu Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) dan Badan Pembinaan Badan Usaha Milik Negara (BP BUMD) dari sisi pemerintah, Perumda Sarana Jaya dari sisi pengembang, dan Bank DKI dari sisi Bank Pelaksana.

Pemilihan narasumber *IDI* menggunakan *purposive sampling* untuk mendapatkan data mendalam dari pemangku kepentingan kunci yang terlibat langsung dalam ekosistem HTM (Creswell, 2009). Penggunaan metode ini untuk memastikan bahwa data yang terkumpul benar-benar merepresentasikan pengalaman riil penghuni yang telah berinteraksi penuh dengan fasilitas dan sistem pembayaran program, sehingga evaluasi aspek keterjangkauan dan keberlanjutan dapat diukur secara akurat sesuai tujuan penelitian. Pemilihan ini juga didasarkan pada peran kunci masing-masing lembaga dalam ekosistem penyediaan HTM. Pemerintah sebagai regulator/perencana, Perumda Sarana Jaya sebagai penyedia hunian, dan Bank DKI sebagai penyedia pelaksana.

Melalui metodologi ini, diharapkan penelitian mampu menghasilkan rekomendasi untuk melengkapi kebijakan yang telah ada dan dapat memberikan masukan kepada pemerintah agar usaha mengurangi *backlog* melalui penyediaan rumah layak huni dapat tercapai

sesuai target yang direncanakan melalui Program HTM.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini melakukan evaluasi efektivitas implementasi Program HTM pada 3 lokasi di atas yaitu HTM Nuansa Pondok Kelapa, HTM Bandar Kemayoran, dan HTM Sentraland Cengkareng. Evaluasi efektivitas menggunakan kerangka kerja *Housing Affordability* yang mengacu pada empat pilar tantangan penyediaan perumahan yang dirumuskan oleh Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), yang mencakup keterjangkauan (*Affordability*), ketersediaan (*Availability*), aksesibilitas (*Accessibility*), dan keberlanjutan (*Sustainability*) ((PUPR), 2020). Pendekatan empat dimensi ini juga sejalan dengan kerangka kerja global *Adequate and Sustainable Housing* dari Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB), yang menyatakan bahwa evaluasi hunian tidak cukup hanya diukur dari harga beli (*affordability*), melainkan harus melihat pasokan riil (*availability*), akses tanpa diskriminasi atau hambatan struktural (*accessibility*), dan kelayakan jangka panjang (*sustainability*) (UN Habitat, 2012).

Aspek *accessibility* dalam program ini tidak hanya diukur dari lokasi fisik hunian, melainkan kemudahan masyarakat target PM untuk mengakses hak kepemilikan. Berdasarkan data primer yang didapat, terdapat *gap* yang signifikan antara keinginan masyarakat dengan realisasi akad. Dari proses seleksi, teridentifikasi bahwa hambatan terbesar bukan pada ketersediaan unit, melainkan pada ketatnya syarat perbankan dari Bank Pelaksana Program HTM. Data pada tabel 4 menunjukkan bahwa dari 28.888 pendaftar yang diundang survei, hanya sebagian kecil yang lolos hingga tahap akad kredit yaitu sebesar 413 pendaftar. Tingginya angka gugur pada verifikasi yang dilakukan bank pelaksana akibat riwayat kredit buruk atau rasio utang melebihi 60% Calon Penerima Manfaat (CPM) menunjukkan bahwa aksesibilitas program ini tidak bisa hanya untuk MBR yang *bankable*. Dari data yang lolos akad kredit mengonfirmasi bahwa ketatnya syarat perbankan komersial (BI *Checking*) menjadi hambatan utama MBR (terutama pekerja informal) untuk lolos verifikasi. Kendala administratif merupakan hambatan utama untuk

aksesibilitas program, melebihi kendala teknis konstruksi.

Tabel 3. Data Pendaftaran Unit HTM

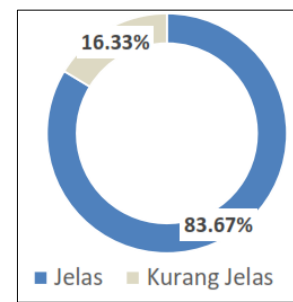
Tahapan Seleksi	Jumlah Peserta (Orang)	Keterangan
Pendaftar Awal	41.105	Minat masyarakat sangat tinggi
Lolos Administrasi	28.888	Gugur karena syarat dasar administrasi
Lolos Verifikasi Pengembang	1.396	Gugur karena tidak bisa dihubungi/minat turun
Berhasil Akad Kredit (Bank)	413	Gugur karena BI Checking / syarat perbankan

Tabel di atas juga menunjukkan bahwa meskipun aksesibilitas informasi pendaftaran sangat terbuka, aksesibilitas realisasi akad sangat rendah yaitu <1%. Penurunan drastis terjadi pada tahap verifikasi pengembang ke perbankan, yang mengindikasikan ketidaksesuaian profil pendaftar dengan kriteria *bankability*. Temuan kuantitatif mengenai tingginya tingkat penolakan kredit diperkuat oleh hasil wawancara mendalam dengan pihak Bank Pelaksana. Narasumber dari sektor perbankan mengungkapkan bahwa hambatan utama aksesibilitas bukan semata-mata pada kapasitas membayar, melainkan pada riwayat kredit.

Hasil wawancara mendalam mengonfirmasi bahwa penerapan prinsip *prudential banking* yang ketat menyebabkan banyak pemohon dari kalangan MBR gugur akibat catatan negatif pada Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) OJK atau memiliki rasio utang (*Debt Service Ratio*) yang melebihi batas aman karena pinjaman konsumtif lain seperti kredit kendaraan bermotor. Hal ini menciptakan paradoks di mana kelompok MBR yang merupakan sasaran program justru menjadi kelompok yang secara profil risiko perbankan paling sulit untuk diloloskan tanpa adanya skema penjaminan kredit yang lebih fleksibel.

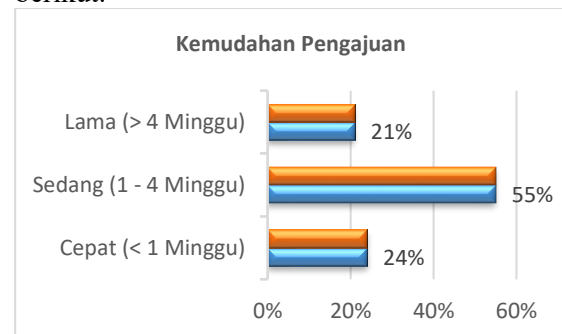
Analisis lebih lanjut terhadap hambatan aksesibilitas menunjukkan bahwa kendala administratif tidak hanya terjadi pada tahap seleksi perbankan, tetapi juga pada tahap koordinasi awal antara pengembang dan CPM. Data pada gambar 3 menunjukkan adanya masalah komunikasi, di mana sekitar 16,33% CPM yang telah lolos verifikasi administrasi di Unit Pengelola Dana Perumahan (UPDP) tidak dapat dihubungi oleh pihak pengembang untuk melakukan survei unit. Hal ini diperburuk oleh kendala teknis pada kanal informasi digital, di mana survei menunjukkan adanya keluhan terkait respons yang lambat (*slow response*)

pada kanal media sosial dan aplikasi pendaftaran yang sering mengalami *error*. Ketidaksiapan infrastruktur komunikasi ini menciptakan *lost opportunity* yang besar, mengingat tingginya minat masyarakat pada tahap awal pendaftaran. Hal tersebut dapat dilihat dari gambar di bawah ini.



Gambar 3. Grafik Kejelasan Informasi

Sedangkan dari sisi aksesibilitas kemudahan birokrasi dan waktu yang harus ditempuh peserta dapat dilihat dari grafik berikut.



Gambar 4. Grafik Kemudahan Pengajuan

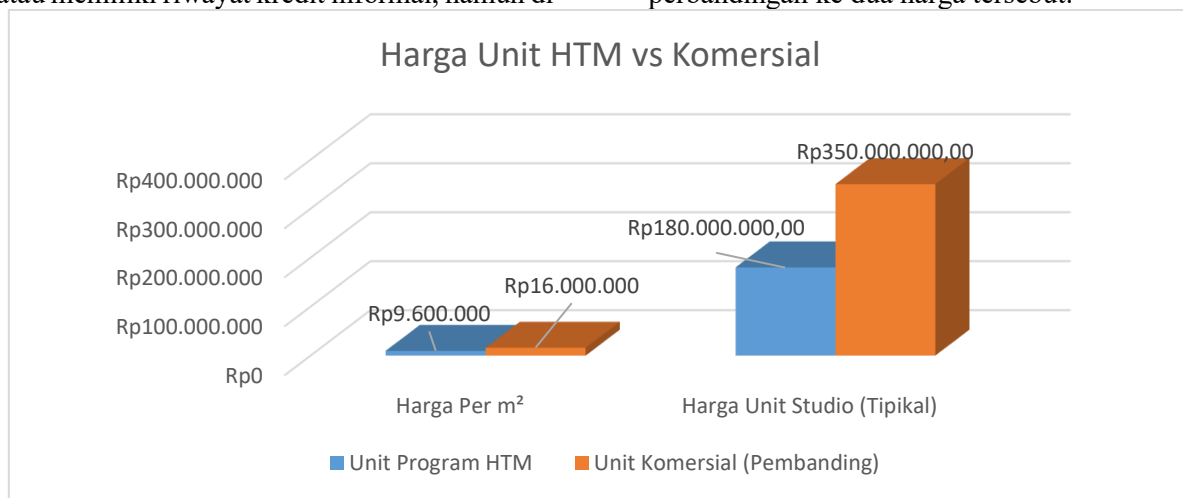
Dari grafik di atas dapat dilihat mayoritas PM sebesar 55% membutuhkan waktu 1-4 minggu untuk proses pengajuan. Hal ini menunjukkan bahwa aksesibilitas secara prosedur administratif relatif moderat, namun tetap memiliki ruang perbaikan bagi 21% peserta yang mengalami proses lebih dari 1 bulan.

Berdasarkan evaluasi proses di atas, rendahnya tingkat realisasi akad kredit dibandingkan jumlah pendaftar mengindikasikan adanya *bottleneck* signifikan pada tahapan verifikasi administrasi dan perbankan. Hasil penelitian menunjukkan adanya saringan ganda yang ketat. Calon PM tidak hanya harus lolos verifikasi administrasi kependudukan oleh UPDP di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP), tetapi juga harus memenuhi kriteria *bankability* yang ditetapkan oleh Bank DKI.

Mekanisme ini menciptakan paradoks aksesibilitas, di satu sisi program ini menargetkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang seringkali *non-bankable* atau memiliki riwayat kredit informal, namun di

sisi lain standar *prudential banking* tetap diterapkan secara rigid. Tingginya angka penolakan aplikasi kredit dikarenakan rasio utang tinggi CPM menjadi bukti empiris bahwa kriteria *eligibilitas* program belum sepenuhnya selaras dengan kriteria *acceptabilitas* perbankan.

Pada indikator *affordability* dapat terlihat perbandingan harga program HTM dengan harga apartemen komersial. Data ini menunjukkan seberapa jauh selisih harga yang ditawarkan program HTM Rupiah dibandingkan apartemen komersial di sekitarnya. Ini membuktikan bahwa program HTM memiliki Keterjangkauan Harga Beli bagi masyarakat. Grafik berikut menunjukkan perbandingan ke dua harga tersebut.



Gambar 5. Grafik Perbandingan Harga HTM vs Apartemen Komersial

Grafik di atas memperlihatkan selisih harga yang signifikan antara unit program HTM dengan properti komersial di lokasi yang sama. Dengan harga per meter persegi yang ditekan hingga 40-50% di bawah harga pasar, program ini secara efektif menciptakan *affordability gap* yang memungkinkan kelompok MBR

mengakses hunian vertikal di Jakarta yang sebelumnya tidak terjangkau.

Selain harga beli, keterjangkauan juga diukur dari biaya hidup bulanan pasca-huni. Data survei menunjukkan komponen biaya yang sering dikeluhkan responden dari biaya IPL dan biaya *maintenance*.

Tabel 4 Tabel Biaya Hidup Pasca Huni

Komponen Biaya Bulanan	Estimasi Biaya (Rata-rata)	Persepsi Responden
Cicilan KPR	Rp 1.200.000 - Rp 2.500.000	62,24% Merasa Ringan
IPL (Iuran Pengelolaan Utilitas (Air & Listrik)	Rp 300.000 - Rp 500.000 Rp 300.000 - Rp 600.000	Dinilai Memberatkan (Tambahan) Wajar
Total Pengeluaran Hunian	Rp 1.800.000 - Rp 3.600.000	± 30-40% dari Pendapatan (Batas Rentan)

Dari tabel 5 di atas, meskipun cicilan KPR dinilai terjangkau (*Affordable*), analisis struktur biaya bulanan menunjukkan adanya beban sekunder berupa Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan utilitas. Bagi PM dengan

pendapatan batas bawah (Rp 4-5 juta), total pengeluaran hunian dapat mencapai 30-40% dari pendapatan bulanan, yang menempatkan mereka pada risiko kerentanan finansial (*housing stress*) jika terjadi guncangan

ekonomi. Selain itu indikator *affordability* juga menunjukkan paradoks yang menarik dalam implementasi program ini. Skema pembiayaan *Down Payment* nol Rupiah terbukti sukses meringankan beban kepemilikan aset.

Secara indikator, *affordability* menunjukkan hasil survei *online* sebanyak 62,24% responden menilai cicilan bulanan terasa ringan. Namun, jika ditinjau dari total *cost of living*, terdapat temuan di mana 81,63% penghuni merasakan peningkatan pengeluaran bulanan pasca menghuni unit. Kenaikan ini didorong oleh biaya utilitas dan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang merupakan karakteristik hunian vertikal. Artinya, program ini berhasil memberikan *housing affordability* (harga rumah terjangkau), namun masih menyisakan tantangan pada *living affordability* (biaya hidup sehari-hari) bagi MBR.

Temuan pada tabel 5 menyatakan bahwa 62,24% PM merasa cicilan pelunasan kredit lebih ringan memvalidasi efektivitas skema subsidi *down payment* dalam menurunkan

hambatan biaya masuk kepemilikan rumah. Namun, analisis keterjangkauan tidak dapat berhenti pada komponen cicilan semata. Evaluasi mendalam mengungkap adanya beban finansial sekunder yang kerap luput dari perhitungan awal calon penghuni, yaitu biaya IPL, biaya utilitas (air/listrik), dan biaya hidup vertikal lainnya. Bagi segmen MBR, kendala ini membuat beban biaya rutin non-cicilan ini menjadi tekanan likuiditas bulanan yang signifikan. Oleh karena itu, keterjangkauan program ini bersifat rentan dan terjangkau secara skema kredit, namun menuntut disiplin finansial yang ketat dalam operasional sehari-hari.

Dari sisi *availability*, pasokan unit hunian yang dibangun oleh pengembang BUMD telah tersedia sesuai target fisik. Tabel 6 di bawah ini menunjukkan bahwa adanya unit stok hunian yang belum terjual dengan jumlah yang cukup signifikan. Fenomena unit tersedia namun tidak terserap ini mengindikasikan adanya kesalahan proyeksi pasar penyediaan hunian untuk MBR.

Tabel 5. Nilai Unit Stok Hunian tersisa

Keterangan	Nuansa Pondok Kelapa	Sentraland Cengkareng
Realisasi Unit Terjual	645 unit	63 unit
Unit Tersisa	116 unit	25 unit
Plafond	Rp. 178,72 milyar	Rp. 12,5 milyar
<i>Outstanding</i>	172,92 milyar	12,25 milyar

Kesenjangan antara ketersediaan unit dan penyerapan pasar juga dipicu oleh adanya *product mismatch* dari sisi tipologi unit. Berdasarkan profil demografi, sebagian besar PM adalah keluarga dengan rata-rata jumlah anggota keluarga sebanyak 3-4 orang yang secara ideal membutuhkan minimal dua kamar tidur. Namun, ketersediaan unit di beberapa lokasi didominasi oleh tipe studio yang lebih cocok untuk individu lajang atau pasangan baru. Ketidaksesuaian desain dan komposisi tipe hunian ini menunjukkan perlunya keterlibatan pengembang dalam melakukan riset pasar yang lebih mendalam sebelum fase konstruksi, agar unit yang dibangun tidak hanya memenuhi target kuantitas fisik tetapi juga kualitas fungsional sesuai kebutuhan demografis target sasaran. Hasil pengolahan data ini diperkuat dengan hasil wawancara dengan pengembang BUMD yang menyoroti adanya isu *product mismatch* telah menghambat penyerapan ketersediaan unit. Narasumber pengembang

menjelaskan bahwa dominasi tipe unit Studio (satu ruangan) dalam stok hunian saat ini kurang diminati oleh target pasar utama, yaitu keluarga muda yang membutuhkan minimal dua kamar tidur.

Selain itu, wawancara juga mengungkap kendala teknis dalam verifikasi ketersediaan pemohon. Pihak pengembang menyatakan kesulitan dalam menghubungi CPM yang telah lolos seleksi administrasi awal, yang mengindikasikan bahwa ketersediaan data pemohon seringkali tidak mutakhir (*outdated*), sehingga memperlambat proses konversi dari ketersediaan unit menjadi unit terjual.

Ketersediaan unit ini tidak dapat dimanfaatkan maksimal oleh warga ber-KTP DKI karena batasan *eligibility* perbankan yang ketat. Kondisi ini menjadi dasar empiris perlunya strategi perluasan segmen PM seperti pekerja komuter non-KTP DKI untuk menyerap ketersediaan unit yang sudah terbangun agar tidak menjadi beban aset diam (*idle asset*).

Sedangkan ketersediaan fisik bangunan ternyata belum cukup tanpa didukung oleh ketersediaan ekosistem penunjang hidup yang memadai. Seperti unit di HTM Nuansa Pondok

Kelapa, masih ada 91 unit hunian yang belum dihuni sampai dengan saat ini. Untuk tingkat hunian atas unit HTM di 3 lokasi yang sudah terjual dapat terlihat pada tabel berikut:

Tabel 6. Realisasi Unit Terhuni

Keterangan	Nuansa Pondok Kelapa	Bandar Kemayoran	Sentraland Cengkareng
Sudah Huni	554	38	63
Belum Huni	91	0	0
Total	645	38	63

Dalam aspek *sustainability*, program ini menunjukkan kinerja keuangan yang beresiko bagi pihak perbankan. Keberlanjutan fiskal program HTM menghadapi tantangan sumber pendanaan. Seperti terlihat pada Tabel 8, sumber pendanaan utama masih sangat bergantung pada alokasi APBD melalui PMD

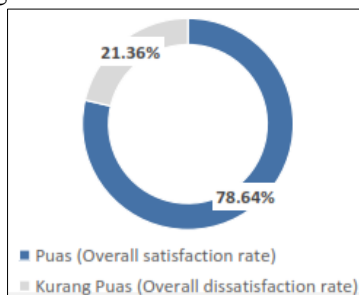
dan Dana Talangan. Belum adanya skema pendanaan alternatif seperti *Creative Financing* atau *Public Private Partnership* membuat program ini rentan terhadap fluktuasi kemampuan fiskal daerah, terutama pasca-pandemi di mana ruang fiskal Jakarta semakin ketat.

Tabel 7. Rencana Dukungan Pendanaan HTM Dalam 5 Tahun (dalam milyar rupiah)

Uraian Dukungan Pendanaan	2018	2019	2020	2021	2022	Jumlah
Tanah	0	0	0	0	0	0
Fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah	0	350	0	1068	1068	2486
Operasional BLUD	0	7,7	15,1	5,6	5,6	34
Jumlah	0	35,7	15,1	1073,6	1073,6	2520

Sumber: RPJMD DKI 2018-2022

Dari perspektif keberlanjutan fiskal, ketergantungan absolut pada APBD melalui skema Dana Talangan dan PMD menempatkan program ini pada posisi yang rentan terhadap prioritas politik dan fluktuasi ekonomi daerah. Namun, dari sisi keberlanjutan sosial, program ini memiliki fondasi yang kuat dengan tingkat kepuasan secara umum mencapai 78.64% seperti gambar di bawah ini.



Gambar 6. Tingkat kepuasan HTM

Hal ini menunjukkan bahwa jika hambatan finansial dan administratif dapat dimitigasi, program ini memiliki potensi besar untuk menjadi model perumahan layak huni di kota padat penduduk. Sedangkan dari sisi

keberlanjutan operasional, data menunjukkan tingkat *inventory turnover* yang lambat. Tingginya proporsi unit yang belum terjual (*unsold stock*) menjadi beban biaya pemeliharaan bagi BUMD (*idle asset cost*). Model bisnis ini sulit berkelanjutan jika BUMD terus dibebani tugas membangun (*supply*) tanpa diimbangi kecepatan serapan pasar (*demand*) yang memadai, yang pada akhirnya akan menggerus likuiditas perusahaan.

Dari semua hasil evaluasi atas empat aspek yaitu keterjangkauan (*Affordability*), ketersediaan (*Availability*), aksesibilitas (*Accessibility*), dan keberlanjutan (*Sustainability*), menunjukkan bahwa program ini telah memberikan manfaat yang signifikan bagi PM, terutama dalam meningkatkan akses kepemilikan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pada aspek *affordability* terlihat dari hasil survei yang dilakukan terhadap PM, sebanyak 62,24% responden menyatakan bahwa beban cicilan bulanan yang mereka bayarkan tergolong ringan. Hal ini menunjukkan bahwa skema subsidi bunga dan ketiadaan uang muka secara

finansial telah berhasil menurunkan ambang batas kepemilikan hunian bagi MBR. Namun, temuan kritis menunjukkan bahwa 81,63% PM mengalami peningkatan pengeluaran rumah tangga setelah menempati hunian. Peningkatan ini dipicu oleh biaya pemeliharaan lingkungan (*service charge*), biaya transportasi, dan utilitas yang sebelumnya tidak ada atau lebih rendah di tempat tinggal lama. Temuan ini sejalan dengan teori *Residual Income*, di mana keterjangkauan bukan hanya soal harga beli, tetapi sisa pendapatan setelah memenuhi kebutuhan dasar pasca-huni. Oleh karena itu, subsidi hunian harus dibarengi dengan efisiensi biaya hidup di lokasi hunian tersebut agar tidak menekan kesejahteraan ekonomi penghuni (Michael E. Stone, 2006).

Sedangkan pada aspek *availability* terlihat dari sisi suplai yang menunjukkan bahwa proses pengajuan proposal oleh pengembang berjalan relatif cepat apabila dokumen prasyarat terpenuhi. Hingga tahun 2021, ketersediaan unit fisik telah terealisasi di beberapa lokasi strategis seperti Nuansa Pondok Kelapa dan Bandar Kemayoran. Meskipun secara prosedural efektif, realisasi jumlah unit masih menghadapi tantangan dalam mencapai target RPJMD. Ketersediaan lahan dan minat pengembang swasta menjadi faktor penentu. Hal ini didukung oleh penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa partisipasi sektor swasta dalam penyediaan *affordable housing* sangat bergantung pada kemudahan regulasi dan insentif fiskal dari pemerintah daerah. Data yang didapat menunjukkan perlunya sinkronisasi regulasi antara dinas terkait untuk mempercepat *time-to-market* unit hunian baru (Wang et al., 2013).

Evaluasi pada aspek ketersediaan dari sisi pengembang juga menunjukkan adanya perbaikan signifikan dalam birokrasi perizinan dan pengajuan proposal. Data penelitian ini mengonfirmasi bahwa proses pengajuan proposal oleh mitra pengembang—baik BUMD maupun swasta—berjalan relatif cepat apabila seluruh dokumen prasyarat teknis dan administratif telah terpenuhi. Efisiensi ini dimungkinkan melalui pemangkasan tahapan birokrasi yang kini terpusat melalui UPDP. Secara spesifik, durasi waktu yang lebih ringkas terlihat pada tahap verifikasi kelayakan lahan dan proposal teknis. Jika pengembang telah memiliki lahan yang *clean and clear* serta desain yang sesuai dengan standar hunian terjangkau, proses seleksi hingga penerbitan surat persetujuan penunjukan mitra dapat

dilakukan dalam lini masa yang lebih terukur dibandingkan prosedur perizinan perumahan konvensional. Penyederhanaan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan waktu bagi pengembang, sehingga *time-to-market* penyediaan unit hunian dapat dipercepat guna mengejar target *backlog*. Hal ini sejalan dengan selarasnya mekanisme kerja yang jelas antara UPDP dan pengembang menjadi kunci utama dalam menjaga keberlangsungan suplai unit fisik Program HTM.

Sedangkan aspek *accessibility* menjadi hambatan paling krusial dalam program ini. Data yang didapat menunjukkan terdapat sebanyak 28.888 pendaftar, namun hanya sebagian kecil yang berhasil melakukan akad kredit. Penolakan mayoritas terjadi pada tahap verifikasi perbankan oleh Bank DKI. Faktor utama kegagalan pendaftar bukan pada kriteria administrasi MBR, melainkan pada buruknya catatan kolektibilitas (SLIK OJK/BI *Checking*) dan rasio utang yang tinggi. Fenomena ini mengonfirmasi adanya kesenjangan antara inklusivitas kebijakan sosial dengan kaku-nya standar manajemen risiko perbankan komersial. Pendapat ini diperkuat oleh penelitian terkait pembiayaan perumahan mikro yang menyebutkan bahwa tanpa skema penjaminan kredit alternatif dari pemerintah, kelompok pekerja informal akan tetap terklasifikasi sebagai kelompok *unbankable* meskipun memiliki kapasitas pendapatan yang cukup (Suwandari & Suratkon, 2025).

Pada aspek evaluasi keberlanjutan atau *sustainability* program ini dapat memberikan manfaat sosial-ekonomi berupa peningkatan aset dan stabilitas tempat tinggal bagi MBR. Namun, keberlanjutan jangka panjang sangat bergantung pada skema pendanaan yang mandiri. Penelitian ini menyarankan penguatan peran UPDP yang ditunjuk sebagai Unit di bawah DPRKP untuk mengelola dana bergulir secara lebih optimal. Aspek keberlanjutan juga mencakup manajemen pengelolaan gedung pasca-serah terima. Sebagaimana dijelaskan dalam laporan kajian, diperlukan edukasi berkelanjutan bagi penghuni mengenai hak dan kewajiban dalam menghuni rumah susun milik guna menjaga nilai aset dan kualitas lingkungan hunian di masa depan.

Namun, hasil evaluasi dari berjalannya program ini juga mengidentifikasi sejumlah kendala seperti keterbatasan prosedur administrasi yang masih memerlukan perbaikan, terutama dalam hal percepatan proses perizinan dan perolehan tanah, serta

tantangan dalam pengawasan dan pengendalian kualitas pembangunan. Pembahasan mendalam mengungkapkan bahwa keberhasilan program ini tidak hanya bergantung pada faktor administratif dan regulasi yang jelas, tetapi juga pada sinergi antar pemangku kepentingan. Regulasi tingkat pusat dan daerah memiliki peran kunci dalam memfasilitasi proses perizinan, pengadaan tanah, dan pembiayaan. Berdasarkan data pada aspek *availability* menunjukkan bahwa proses pengajuan proposal berjalan cukup cepat apabila semua dokumen lengkap dan proses verifikasi berjalan lancar. Sementara itu, keberhasilan dalam mencapai target jumlah dan kualitas unit hunian tergantung pada efektivitas pengawasan di lapangan dan kesiapan pengembang dalam memenuhi standar pembangunan. Hasil evaluasi ini merekomendasikan perlunya penyederhanaan prosedur administratif dan peningkatan koordinasi antar lembaga agar implementasi program dapat lebih optimal dan berkelanjutan.

Terkait keberlanjutan program, hasil diskusi dengan regulator menggarisbawahi tantangan krusial dalam penyediaan lahan. Narasumber kunci menyatakan bahwa keterbatasan *land bank* milik pemerintah daerah di lokasi strategis menjadi penghambat utama untuk ekspansi keberlanjutan proyek di masa depan. Para pemangku kepentingan menekankan bahwa model bisnis saat ini, yang sangat bergantung pada Penyertaan Modal Daerah (PMD) untuk pengadaan lahan, akan sulit dipertahankan dalam jangka panjang tanpa adanya inovasi skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU). Tanpa reformasi pada strategi pengadaan lahan dan pendanaan ini, keberlanjutan suplai hunian terjangkau dikhawatirkan akan stagnan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan evaluasi komprehensif terhadap implementasi Program HTM di DKI Jakarta, penelitian ini menghasilkan kesimpulan sebagai berikut:

1. *Affordability*

Program ini berhasil memberikan akses kepemilikan hunian dengan cicilan yang dianggap ringan oleh mayoritas PM (62,24%). Namun, terdapat beban biaya pasca-huni (biaya pemeliharaan dan utilitas) yang memicu peningkatan total

pengeluaran rumah tangga pada 81,63% penghuni.

2. *Availability*

Dari sisi suplai, mekanisme pengajuan proposal oleh pengembang telah berjalan efisien melalui birokrasi yang lebih ringkas di bawah koordinasi UPDP. Meskipun demikian, realisasi unit fisik masih perlu dipacu untuk memenuhi target kebutuhan hunian yang sangat besar di Jakarta.

3. *Accessibility*

Aspek ini merupakan tantangan terbesar, di mana terdapat hambatan signifikan pada tahap verifikasi perbankan. Ketatnya standar kolektibilitas dan rasio utang menjadi faktor utama rendahnya tingkat kelulusan pendaftar, terutama bagi kelompok masyarakat sektor informal yang sulit memenuhi kriteria *bankability* konvensional.

4. *Sustainability*

Program telah memberikan manfaat stabilitas hunian dan aset bagi MBR. Namun, keberlanjutan program jangka panjang sangat bergantung pada optimalisasi dana bergulir serta pengelolaan lingkungan hunian yang profesional guna menjaga nilai aset dan kenyamanan penghuni.

Sedangkan saran yang disampaikan pada penelitian ini terkait peluang pengembangan Program HTM. Terdapat peluang strategis untuk meningkatkan skalabilitas program di masa depan melalui:

1. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu merumuskan skema mitigasi risiko atau penjaminan kredit alternatif (*Credit Guarantee*) yang khusus ditujukan bagi pekerja sektor informal agar dapat melampaui hambatan *bankability* di perbankan komersial. Pemerintah DKI juga diharapkan dapat mengembangkan skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) dan *Creative Financing* lainnya untuk mengurangi ketergantungan pada APBD. Skema *creative financing* merupakan instrumen krusial agar proyek kemitraan pemerintah dan swasta dapat berjalan dengan baik dan mencapai tujuan pembangunan infrastruktur berkelanjutan, mengingat rendahnya tingkat keberhasilan proyek infrastruktur yang hanya mengandalkan pembiayaan konvensional

- terutama pada sektor perumahan (Suwandari & Suratkon, 2025).
2. UPDP disarankan untuk mengintegrasikan program pendampingan ekonomi atau literasi keuangan bagi PM guna membantu mereka mengelola peningkatan pengeluaran rumah tangga pasca-huni.
 3. Pihak Perbankan (Bank DKI) diharapkan dapat melakukan penyesuaian kriteria penilaian risiko yang lebih inklusif bagi MBR dengan tetap menjaga prinsip kehati-hatian, misalnya melalui metode penilaian kapasitas bayar non-formal.
 4. Penelitian selanjutnya disarankan untuk melakukan evaluasi dampak sosial-ekonomi jangka panjang (di atas 5 tahun) terhadap mobilitas vertikal PM guna mengukur efektivitas program dalam memutus rantai kemiskinan perkotaan.
- ## DAFTAR PUSTAKA
- Adabre, M. A., & Chan, A. P. C. (2019). Critical success factors (CSFs) for sustainable affordable housing. *Building and Environment*, 156. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2019.04.030>
- Adi Maimun, N. H., Ismail, S., Junainah, M., Razali, M. N., Tarmidi, M. Z., & Idris, N. H. (2018). An integrated framework for affordable housing demand projection and site selection. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 169(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/169/1/012094>
- BPS. (2023). *Indikator Perumahan dan Kesehatan Lingkungan 2023 [Housing and Environmental Health Indicators 2023]* (D. S. K. Rakyat (ed.); 9th ed., Vol. 5). Badan Pusat Statistik, Jakarta – Indonesia. <https://www.bps.go.id/id/publication/2023/12/22/27008915741ff63ce2a2a054/indikator-perumahan-dan-kesehatan-lingkungan-2023.html>
- Creswell, J. W. (2009). *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mix Method Approaches* (V. Knight (ed.); 3rd ed.). SAGE Publications Asia-Pacific Pte. Ltd. https://www.ucg.ac.me/skladiste/blog_609332/objava_105202/fajlovi/Creswell.pdf
- Dinas, R., Rakyat, P., Kawasan, D. A. N., Tahun, P., Daerah, P., & Ibukota, K. (2022). *Renstra Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Tahun 2023-2026 Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta*. <https://dprkp.jakarta.go.id/uploaded/webcontent/EONGQkdoKGveX0zSoKjw7ORrY5bqVMXL.pdf>
- Dusim, H. H. (2012). Evaluation of affordable housing initiative for lower income Sabahans: A case of Kota Kinabalu. *ICIMTR 2012 - 2012 International Conference on Innovation, Management and Technology Research*, 45–49. <https://doi.org/10.1109/ICIMTR.2012.6236358>
- Ezennia, I. S., & Hoskara, S. O. (2019). Exploring the severity of factors influencing sustainable affordable housing choice: Evidence from Abuja, Nigeria. *Sustainability (Switzerland)*, 11(20), 1–25. <https://doi.org/10.3390/su11205792>
- Gibb, K. (2021). Divergent approaches to affordable housing supply in a devolved policy system: Scotland and England after 2010. *International Journal of Urban Sciences*, 25(S1), 218–240. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1730935>
- Guo, X. (2012). Analysis of social value of affordable housing project. *Advanced Materials Research*, 524–527, 2712–2716. <https://doi.org/10.4028/www.scientific.net/AMR.524-527.2712>
- Iman, H. K., Indrasmoro, Y. P., Kustiwan, I., & Safira, M. (2025). Winner and Loser : Studi Dampak Kepadatan Wilayah Dalam Penyediaan Perumahan (Studi Kasus Jakarta Dan Kalimantan Timur Sebagai Wilayah Ibu Kota Negara). *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 21(1), 19–32. <https://doi.org/10.14710/pwk.v21i1.65151>
- Michael E. Stone. (2006). What is housing affordability? The case of the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184.
- Nanyam, V. P. S. N., Sawhney, A., & Gupta, P. A. (2017). Evaluating Offsite Technologies for Affordable Housing. *Procedia Engineering*, 196(June 2017), 135–143. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.07.183>

- Nguyen, A. T., Tran, T. Q., Vu, H. Van, & Luu, D. Q. (2018). Housing satisfaction and its correlates: a quantitative study among residents living in their own affordable apartments in urban Hanoi, Vietnam. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 10(1), 79–91. <https://doi.org/10.1080/19463138.2017.1398167>
- (PUPR), K. P. U. dan P. R. (2020). *Penyediaan Rumah Subsidi di Tengah Pandemi: Empat Aspek Utama* (D. Waluyo & L. R. Hafied (eds.)). Kementerian PUPR. <https://pu.go.id/pustaka/biblio/digital/K77BK1/baca>
- Saidu, A. I., & Yeom, C. (2020). Success criteria evaluation for a sustainable and affordable housing model: A case for improving household welfare in Nigeria Cities. *Sustainability (Switzerland)*, 12(2). <https://doi.org/10.3390/su12020656>
- Simbolon, Y. (2024). *SPECIAL REPORT Ribut Soal Tapera: Kebijakan “Harga Mati” untuk Turunkan Angka Kekurangan Perumahan Nasional?* <https://www.kompas.id/baca/opini/2023/08/24/mengatasi-127-juta-backlog-perumahan>
- Suwandari, Y. D., & Suratkon, A. B. (2025). Proposed Alternative Financial Model for a Water Supply Project Using Green Finance (Cash Waqf Funding). *International Conference on Architecture and Civil Engineering Conference*, 635 LNCE, 900–910. https://doi.org/10.1007/978-981-96-5654-7_83
- UN Habitat. (2012). *Sustainable Housing for Sustainable Cities* (Issue October).
- Wang, Q. K., He, C. C., & Zuo, W. W. (2013). Study on quality control of the affordable housing from government’s perspective. *Applied Mechanics and Materials*, 368–370(1), 1908–1912. <https://doi.org/10.4028/www.scientific.net/AMM.368-370.1908>
- Perda Nomor 1 Tahun 2018 Tentang RPJMD Tahun 2017-2022, Pub. L. No. NOMOR 1 TAHUN 2018, 1 (2018). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/86972/perda-prov-dki-jakarta-no-1-tahun-2018>
- Pergub Provinsi DKI Jakarta Nomor 104 Tahun 2018, Pub. L. No. 104 Tahun 2018, 12 (2018). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/103622/pergub-prov-dki-jakarta-no-104-tahun-2018>
- Zeila Pramesyanti, C., Zusrieka, M., Aulia Sabina, S., & Mulyan, I. (2023). Dampak Kebijakan Program Rumah 0 Rupiah Di Jakarta Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial*, 6(1), 21–30. <https://doi.org/10.6578/triwikrama.v6i1.7989>