

ANALISIS AFFORDABILITAS HUNIAN LAYAK DI JAKARTA

THE AFFORDABILITY ANALYSIS OF ADEQUATE HOUSING IN JAKARTA

Pihri Buhaerah

Bagian Pengkajian dan Penelitian

Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM)

Jl. Latuharhary No. 4 B Menteng Jakarta Pusat

pihri.buhaerah@gmail.com

Tanggal diterima : 27 Mei 2018 ; Tanggal disetujui : 26 November 2018

ABSTRACT

The level of affordable housing in Jakarta is at a very critical moment. For this reason, this study aims to contribute to the discourse of affordable housing in Jakarta. In particular, this paper looks at the evidence of affordable housing situation in Jakarta. To achieve the objective of this study, data was collected from secondary sources and employed percentage of household income spent on housing related expenses as an affordability indicator. This paper argues that housing is generally affordable when household spend less than 30 per cent of their income on housing related expenses. This study finds that lower-income households are facing a greater affordability problem because net wages growth is far lower than the growth of commercial housing price. With the average net income level stands at Rp 4 million, it is clearly seen that the majority of Jakarta residents will not be able to buy a house. Therefore, this study concludes that housing price in Jakarta is no longer affordable. This study also finds that greater relying on market based-housing policy does not solve affordable housing problem in Jakarta especially for lower-middle income households.

Keywords: *affordable housing, net wage, housing price, expenditure*

ABSTRAK

Tingkat keterjangkauan perumahan secara ekonomi di Jakarta berada pada titik yang sangat kritis. Atas dasar itu, maka penelitian ini bertujuan untuk berkontribusi dalam diskursus tentang perumahan dengan harga yang terjangkau di Jakarta. Secara spesifik, studi ini akan melihat sejumlah fakta yang terkait dengan situasi perumahan yang terjangkau secara ekonomi di Jakarta. Untuk mencapai tujuan tersebut, penelitian ini menggunakan sejumlah data sekunder dari berbagai sumber dan menggunakan porsi pengeluaran keuangan untuk perumahan dan biaya-biaya yang terkait perumahan terhadap total pengeluaran. Hasilnya, studi ini menemukan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menghadapi persoalan yang lebih pelik terkait persoalan rumah yang terjangkau secara ekonomi katena tingkat pertumbuhan pendapatan sudah tidak mampu lagi mengejar tingkat pertumbuhan harga rumah. Dengan tingkat penghasilan rata-rata bersih masih berkutat di angka Rp 4 juta, maka dapat dipastikan mayoritas penduduk Jakarta tidak akan mampu untuk membeli rumah. Karena itu, kajian ini berkesimpulan bahwa tingkat harga hunian yang layak di Jakarta memang sudah tidak terjangkau lagi terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Dengan demikian, dapat dikatakan, kebijakan perumahan berbasis pasar jelas tidak memungkinkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memiliki rumah di Jakarta.

Kata Kunci: *rumah yang terjangkau secara ekonomi, upah bersih, harga rumah, pengeluaran*

PENDAHULUAN

Isu perumahan yang terjangkau secara ekonomi telah menjadi pusat kebijakan perumahan di banyak negara saat ini. Tak terkecuali di Indonesia terutama wilayah perkotaan seperti DKI Jakarta. DKI Jakarta, selain sebagai ibu kota negara, juga sebagai pusat bisnis dan kebudayaan di Indonesia. Hal ini tercermin dari banyaknya Badan Usaha Milik Negara (BUMN), perusahaan swasta, perusahaan asing, dan lembaga internasional yang berkantor pusat di Jakarta. Dengan menyandang status sebagai pusat pemerintahan, bisnis, dan kebudayaan, tak heran jika Jakarta menjadi kota terbesar sekaligus terpadat di Indonesia. Menurut data Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk DKI Jakarta pada 2015 mencapai 10,18 juta jiwa dengan tingkat kepadatan 15.328 jiwa/km².

Salah satu faktor penarik utamanya adalah tersedianya kesempatan kerja yang lebih luas bagi mereka yang berpendidikan rendah hingga yang berpendidikan tertinggi di Jakarta. Tak heran, Jakarta hingga kini tetap menjadi magnet dan tujuan utama masyarakat di Tanah Air dalam mencari kerja. Belum lagi kesenjangan pembangunan dan infrastruktur antar Jakarta dengan wilayah lainnya di Indonesia yang kian menguatkan posisi Jakarta sebagai sumber penghidupan. Akibatnya, laju urbanisasi yang tinggi menjadi tak terelakkan. Kondisi itu pada gilirannya menciptakan permintaan yang tinggi terhadap hunian. Sayangnya, pasca krisis ekonomi 1997/1998, sektor perumahan rakyat terkesan kurang mendapatkan perhatian baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Pada saat yang sama, pihak swasta pelan namun pasti menjadi pemain dominan dalam penyediaan perumahan di Jakarta hingga mengambil alih peran pemerintah dalam penyediaan tempat tinggal. Kondisi ini kemudian meningkatkan kegiatan spekulasi di sektor perumahan dan pada akhirnya melambungkan harga perumahan.

Hal itu mengindikasikan bahwa harga rumah di Jakarta tidak dibentuk berdasarkan mekanisme pasar yang sesungguhnya. Alasannya, pada saat harga naik, jumlah permintaan seharusnya menurun. Namun, fakta di lapangan berbicara lain, Meski harga perumahan terus meroket, tingkat permintaan akan rumah tak kunjung mengalami penurunan yang berarti. Bahkan, jumlah *backlog* perumahan terus bertambah. Hasil kajian Direktorat Jenderal Anggaran (2015) menunjukkan, meski kebutuhan rumah saat ini

mencapai 13,5 juta unit namun pembangunan rumah baru hanya terealisasi sebesar 300 - 400 ribu unit per tahun. Sementara menurut catatan BPS, kebutuhan rumah bagi masyarakat mencapai 800.000 unit per tahun (Burmansyah, 2017). Burmansyah (2017) bahkan dengan tegas menyatakan, pasar perumahan di Jakarta berbentuk pasar oligopoli dan telah mengeskplotasi setengah penduduk Jakarta secara brutal terutama yang berpenghasilan rendah.

Di level global, isu perumahan yang terjangkau harganya (*affordable housing*) dalam sepuluh tahun terakhir juga cukup mendapatkan banyak perhatian. Krisis keuangan global akibat kasus *subprime mortgage* di Amerika Serikat (AS) pada 2007 yang lalu menjadi salah satu pemicu utamanya. Salah satu contohnya adalah studi Voith dan Watcher (2009) yang menemukan bahwa pertumbuhan kota-kota baru di Amerika Serikat menyebabkan peningkatan nilai rumah yang berdampak buruk terhadap affordabilitas perumahan. Jika kota-kota yang sedang bertumbuh tersebut menyerahkan pembangunan perumahan kepada mekanisme pasar semata, maka tersedianya perumahan yang lebih terjangkau harganya rasanya sulit untuk diwujudkan karena biaya konstruksi dan tanah di kota-kota yang sedang bertumbuh tersebut tergolong sudah sangat tinggi (Voith & Watcher, 2009).

Hal senada juga ditemukan oleh hasil studi Milligan et.al (2006). Menurut Milligan et.al (2006), perumahan berbasis pasar (*market-based housing*) terbukti tidak efektif dalam menyediakan perumahan yang terjangkau harganya di Australia dan Belanda. Rumah tangga berpendapatan rendah di Australia dan Belanda mengalami masalah keterjangkauan yang lebih besar yang terkait dengan perubahan masyarakat dan pengurangan bantuan perumahan dari pemerintah. Penelitian Milligan et.al (2006) juga menemukan bahwa masalah keterjangkauan rumah bagi rumah tangga berpendapatan rendah di Australia ternyata lebih buruk daripada di Belanda karena ketergantungan warga Australia yang lebih besar pada perumahan komersial (*private housing*).

Hasil kajian Yang et.al (2014) yang mengkaji program perumahan yang terjangkau harganya di Beijing menemukan bahwa pemberian subsidi dan peningkatan investasi terhadap perumahan yang terjangkau harganya terbukti gagal menjadikan perumahan menjadi lebih terjangkau baik bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) maupun masyarakat berpenghasilan menengah (MBM). Di

Polandia, hasil kajian Radzimski (2014) menemukan bahwa baik penduduk yang tinggal di kawasan perkotaan maupun di perdesaan sama-sama menghadapi persoalan perumahan yang tidak terjangkau. Radzimski (2014) juga menemukan bahwa kebijakan subsidi perumahan pemerintah hanya efektif dalam menstabilkan tingkat suku bunga kepemilikan rumah, namun gagal meningkatkan pasokan perumahan yang terjangkau secara ekonomi.

Sementara itu, hasil penelitian Cruz (2008) menempatkan Jakarta sebagai negara dengan harga properti residensial yang paling tidak terjangkau di kawasan ASEAN dengan nilai *price to income ratio* mencapai 23,5. Menariknya, angka itu jauh di atas Kuala Lumpur (6,1), Singapura (7,3), Bangkok (9,2), dan Manila (20,5). Indikasi lainnya terlihat dari kenaikan harga rumah yang tidak diimbangi dengan kenaikan penghasilan. Penghasilan warga Jakarta tidak mampu lagi mengimbangi kenaikan rumah. Harga rumah di Jakarta rata-rata sudah di atas 400 juta per unit (Kompas, 29 Januari 2018). Mengutip data dari Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian, Kompas (29 Januari 2018) menyebutkan bahwa harga rumah di Jabodetabek rata-rata naik 20 persen per tahun. Kompas (29 Januari 2018) juga menyebutkan bahwa angka itu melampaui kenaikan gaji yang rata-rata 10 persen per tahun (Kompas, 29 Januari 2018). Sementara upah minimum di Jabodetabek rata-rata Rp 3,1 juta per bulan atau sekitar 8 persen dari rata-rata harga tanah (Kompas, 29 Januari 2018).

Itulah sebabnya mengapa keterjangkauan harga perumahan merupakan permasalahan utama di Jakarta saat ini. Hingga kini masalah ini sangat pelik untuk dipecahkan. Meski kerap diwacanakan, namun realisasi akan hunian yang layak dan terjangkau terutama warga ibukota yang berpenghasilan menengah (MBM) dan rendah (MBR) masih jauh dari harapan yang sedikit tercermin dari tren warga Jakarta yang memiliki rumah yang terus menurun. Di sisi yang lain, persentase warga Jakarta yang menyewa/mengotrak terus meningkat dari waktu ke waktu. Berbagai program pun telah digulirkan untuk menyelesaikannya, namun efektivitas program tersebut tetap menjadi tanya hingga sekarang. Jakarta hingga saat ini masih menjadi provinsi dengan persentase kepemilikan tempat tinggal terendah di Indonesia. Jika kondisi ini terus dibiarkan, maka penduduk Jakarta terancam makin sulit bahkan tidak mampu lagi untuk membeli rumah.

Sayangnya, belum banyak penelitian yang mengulas khusus tentang hunian berbasis sewa di Jakarta. Kalaupun ada, penelitian-penelitian tersebut pada umumnya fokus pada kepemilikan rumah atau tidak dikhususkan pada hunian yang terjangkau berbasis rusunawa. Misalnya saja, hasil Dowall dan Leaf (1991) menemukan bahwa program infrastruktur dan sertifikasi memberikan manfaat yang cukup besar kepada pemilik properti. Mereka juga menemukan bahwa harga petak sektor informal meningkat lebih cepat daripada harga petak sektor formal. Petak sektor informal adalah petak dengan tingkat infrastruktur dan sertifikasi yang rendah sedangkan petak sektor formal adalah petak dengan tingkat infrastruktur dan sertifikasi yang tinggi (Dowall & Leaf, 1991). Untuk memoderasi kenaikan harga dan meningkatkan aksesibilitas penduduk miskin terhadap tanah berbiaya rendah untuk perumahan, Dowall dan Leaf (1991) menyarankan pemerintah mempertimbangkan cara untuk meningkatkan pasokan petak sektor informal. Sementara itu, penelitian Ravallion (1989) menyatakan bahwa standarisasi perumahan di Jakarta disarankan tidak disertai dengan pengrusakan kampung-kampung lama di Jakarta karena menciptakan biaya-biaya tambahan bagi warga miskin di Jakarta di mana biaya tambahan tersebut berpotensi tinggi menambah beban hidup mereka.

Bersamaan dengan itu, tingkat keterjangkauan akan rumah warga Jakarta berada pada titik yang sangat mengkhawatirkan. Atas dasar itu, maka perlu ada penelitian yang menganalisis keterjangkauan atas tempat tinggal di Jakarta. Atas dasar itu, maka kajian ini penting untuk dikedepankan karena bertujuan untuk menelisik secara lebih mendalam keterjangkauan secara ekonomi (biaya) masyarakat Jakarta akan hunian yang layak. Penelitian ini juga dimaksudkan untuk mengkonfirmasi beberapa penelitian terkait tingkat affordabilitas hunian di Jakarta yang menyimpulkan bahwa tingkat affordabilitas hunian di Jakarta termasuk salah satu yang terburuk diantara negara-negara di Kawasan Asia Tenggara.

KAJIAN PUSTAKA

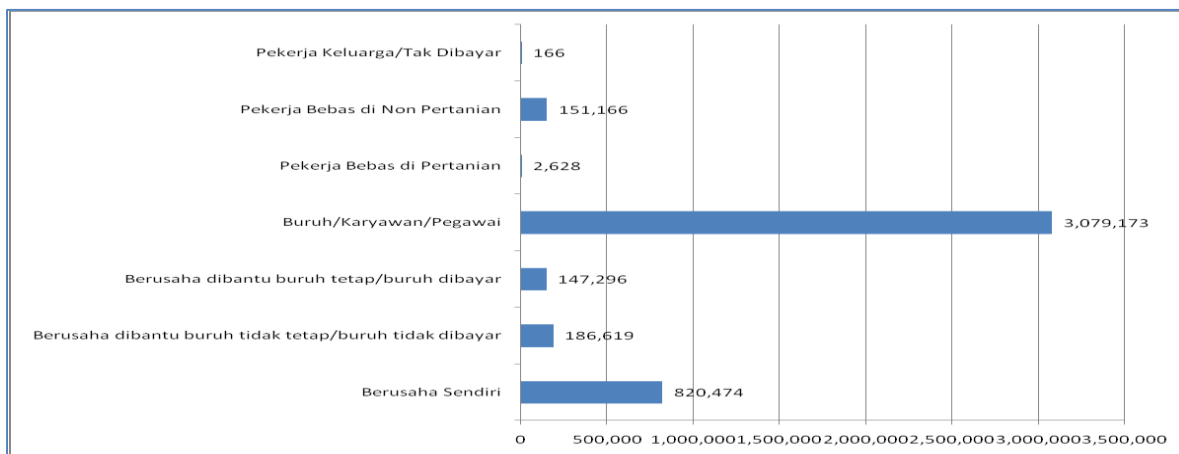
Statistik Kesejahteraan Rakyat Provinsi DKI Jakarta 2017 mencatat, penduduk DKI Jakarta mencapai 10.350.023 jiwa pada 2017 atau naik sebesar

97.386 jiwa. Dengan kata lain, jumlah penduduk Jakarta meningkat sebesar 0,95 persen jika dibandingkan tahun 2016 yang lalu. Menariknya, 71,35 persen dari total penduduk Jakarta atau sekitar 7.384.741,4 jiwa berada pada kelompok usia produktif (15-64 tahun). Berdasarkan data Statistik Pendapatan Agustus 2017 yang dirilis Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Jakarta yang berumur 15 tahun ke atas yang bekerja per Agustus 2017 tercatat sebesar 4.509.171 jiwa.

Dengan demikian, 61 persen penduduk Jakarta yang berumur 15 tahun ke atas telah bekerja.

Adapun status pekerjaan utamanya antara lain berusaha sendiri sebesar 18,2 persen, berusaha dibantu buruh tidak tetap/tidak dibayar 4 persen, berusaha dibantu buruh tetap/dibayar 3,3 persen, buruh/karyawan/pegawai 68,3 persen, pekerja bebas di pertanian 0,06 persen, pekerja bebas di nonpertanian 3,4 persen, dan pekerja keluarga/tak dibayar 0,004 persen. Dengan kata lain, lebih dari separuh penduduk Jakarta berusia 15 tahun ke atas yang bekerja berstatus buruh/karyawan/pegawai formal. Sementara itu, pekerja bebas di nonpertanian, pekerja bebas di pertanian, dan pekerja keluarga/tak dibayar hanya menempati porsi terkecil dari penduduk Jakarta yang bekerja.

Grafik 1. Penduduk DKI Jakarta yang berumur 15 tahun ke atas Menurut Status Pekerjaan Utama



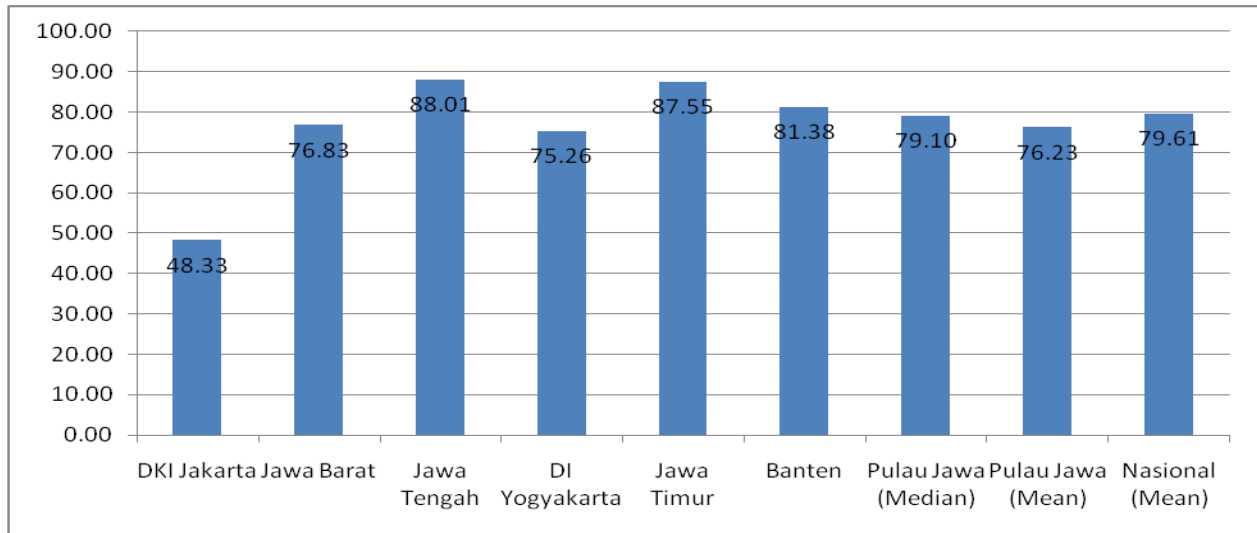
Sumber: BPS, 2018

Menariknya lagi, menurut Statistik Keadaan Pekerja di Indonesia Agustus 2017, upah buruh di Jakarta merupakan upah yang tertinggi di Indonesia. Jika rata-rata upah bersih sebulan nasional hanya 2,7 juta, upah bersih untuk buruh/karyawan/pegawai di Jakarta rata-rata mencapai 4,1 juta per bulan atau hampir 150 persen di atas upah bersih rata-rata nasional. Meski begitu, porsi penduduk Jakarta yang belum memiliki hunian justru tertinggi di Indonesia. Kepemilikan hunian atau tempat tinggal di DKI Jakarta tergolong paling rendah di Indonesia. Badan Pusat Statistik mencatat, persentase rumah tangga (RT) dengan kepemilikan bangunan tempat tinggal di Jakarta sebanyak 48,3 persen atau masih terdapat sekitar 51,3 persen RT yang belum memiliki tempat tinggal. Dengan kata lain, penduduk Jakarta yang belum memiliki tempat

tinggal ternyata lebih tinggi dibanding mereka yang sudah memiliki rumah.

Bahkan, angka itu masih jauh di bawah persentase kepemilikan rumah secara nasional yang berada di angka 79,6 persen. Jika dibandingkan dengan provinsi lain di Pulau Jawa, tingkat kepemilikan hunian di Jakarta juga masih jauh di bawah tingkat kepemilikan hunian di Pulau Jawa yang sudah mencapai 76,2 persen (mean/rata-rata) dan 79,1 persen (median/nilai tengah). Angka tersebut juga menunjukkan, peningkatan kepemilikan tempat tinggal di Jakarta cenderung stagnan dari tahun ke tahun. Bahkan, sejak 2012, tren kepemilikan tempat tinggal di Jakarta mengalami penurunan dari 51,1 persen menjadi hanya 48,3 persen pada 2017 yang lalu.

Grafik 2. Persentase Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal di Pulau Jawa Tahun 2017

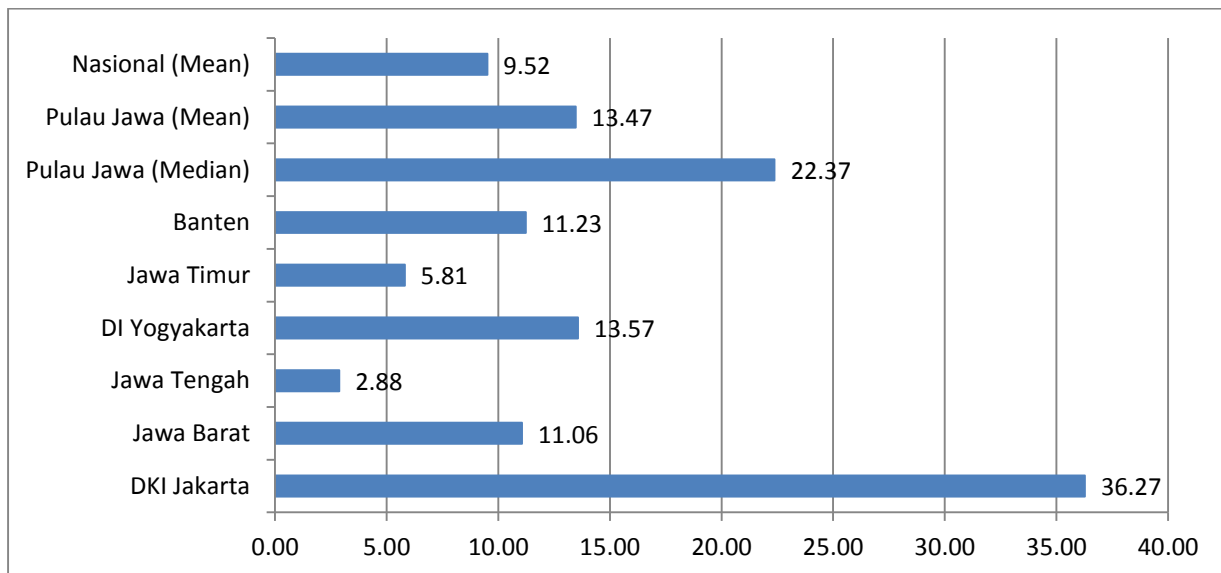


Sumber: BPS, 2018

Karena tingkat kepemilikan hunian yang rendah tersebut, tak heran jika penduduk Jakarta banyak yang masih mengontrak/menyewa. Data BPS menunjukkan, persentase penduduk Jakarta dengan status kepemilikan rumah kontrak/sewa mencapai 36,3 persen. Padahal, rata-rata nasional hanya mencapai 9,5 persen. Angka itu mengindikasikan, persentase penduduk Jakarta yang status tempat tinggalnya mengontrak/menyewa mencapai 4 (empat) kali

lipat dari angka rata-rata nasional atau paling tinggi di Indonesia. Angka tersebut juga jauh di atas rata-rata dan nilai tengah persentase penduduk yang mengontrak/menyewa di Pulau Jawa yang masing-masing berada di angka 13,5 persen dan 22,4 persen. Bahkan, tren pergerakan penduduk Jakarta dengan status kepemilikan rumah kontrak/sewa terus meningkat dari 32,3 persen pada 2012 menjadi 36,3 persen pada 2017.

Grafik 3. Persentase Status Kepemilikan Rumah Kontrak/Sewa di Pulau Jawa Tahun 2017



Sumber: BPS, 2018

Kondisi itu mencerminkan harga perumahan yang kian tak terjangkau bagi warga Jakarta. Tingginya

beban ekonomi yang harus dipikul oleh warga Jakarta akibat biaya finansial perumahan juga

terekam secara jelas dari rata-rata pengeluaran per kapita sebulan di daerah perkotaan. Dari tabel 2 terlihat bahwa persentase rata-rata pengeluaran per kapita sebulan di daerah perkotaan sebesar Rp 922.408 (2015), Rp 816.648 (2016), dan Rp 752.196 (2017) atau rata-rata mencapai 46 persen dari total pengeluaran untuk kelompok barang bukan makanan. Sedangkan persentase pengeluaran untuk perumahan, bahan bakar, penerangan, dan air terhadap total rata-rata

pengeluaran per kapita mencapai 32,7 persen pada 2015, persen, 30,9 persen pada 2016, dan 28,5 persen pada 2017. Angka itu menjadikan pengeluaran untuk perumahan, bahan bakar, penerangan, dan air menduduki peringkat tertinggi dalam pengeluaran per kapita. Dengan kata lain, dalam tiga tahun terakhir, persentase rata-rata pengeluaran per kapita mencapai 30,7 persen. Artinya, pengeluaran untuk perumahan sudah di atas batas aman yang umumnya disarankan.

Tabel 2. Rata-Rata Pengeluaran per Kapita Sebulan di Daerah Perkotaan Menurut Kelompok Barang dan Golongan Pengeluaran per Kapita Sebulan

Kelompok Barang	2015	2016	2017
	Golongan Pengeluaran per Kapita Sebulan (rupiah)		
	lebih dari 1.500.000	lebih dari 1.500.000	lebih dari 1.500.000
Bukan Makanan			
Perumahan, bahan bakar, penerangan, air	922.408	816.648	752.196
Aneka barang dan jasa	300.352	260.447	223.301
Biaya pendidikan	130.203	116.005	114.453
Biaya kesehatan	89.403	77.131	84.106
Pakaian, alas kaki, dan tutup kepala	82.771	78.807	79.284
Barang yang tahan lama	262.928	195.456	202.612
Pajak pemakaian dan premi asuransi	103.991	91.223	104.749
Keperluan pesta dan upacara	85.218	73.873	68.952
Jumlah Bukan Makanan	1.977.275	1.709.591	1.629.653
Jumlah	2.824.826	2.646.994	2.635.806

Sumber: BPS, 2018

METODE PENELITIAN

Sebagaimana diuraikan sebelumnya, penelitian ini akan mencoba menelaah secara lebih mendalam persoalan affordabilitas tempat tinggal di Jakarta. Penelitian ini bertujuan untuk melihat sejauh mana daya jangkau masyarakat terhadap tempat tinggal yang layak di Indonesia. Bersamaan dengan itu, penelitian ini juga akan melihat sejauhmana efektivitas kebijakan, regulasi, dan instrumen pemerintah dalam meningkatkan tingkat keterjangkauan masyarakat secara ekonomi atas hunian yang layak di Indonesia. Atas dasar itu, maka penelitian ini akan menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif.

Pendekatan ini dipilih karena relevan dengan tujuan penelitian ini.

Untuk menggali data, fakta, dan informasi yang relevan dengan penelitian ini, maka data yang dilibatkan hanya data sekunder. Data tersebut akan diperoleh dari sejumlah lembaga, narasumber, informan, dan lain-lain yang relevan dengan tujuan penelitian ini. Data sekunder diperoleh dari data statistik resmi lembaga pemerintah dan nonpemerintah (organisasi masyarakat sipil dan korporasi) baik yang sudah dipublikasikan maupun yang belum dipublikasikan secara resmi. Data sekunder bisa juga didapat dari hasil penelitian

yang telah dipublikasikan dalam beragam bentuk seperti kertas kerja, jurnal, buku, dan lain-lain.

Analisis data kualitatif dilakukan dengan mengadopsi model analisis data kualitatif yang dikembangkan Miles dan Huberman. Miles dan Huberman (1994) mengemukakan bahwa proses analisis data kualitatif dilakukan secara dinamis dan berlangsung secara terus menerus selama periode penelitian hingga data yang diperoleh menjadi jenuh atau tidak ada lagi tambahan informasi yang baru. Artinya, dalam penelitian kualitatif, kecukupan data mengacu pada jumlah data yang dikumpulkan bukan pada jumlah subyek seperti dalam penelitian kuantitatif (Neuman, 2014).

Menurut Miles dan Huberman (1994), analisis data kualitatif meliputi tiga tahapan, yakni:

- **Reduksi Data (*Data Reduction*)**
Pengurangan data mengacu pada proses pemilihan, pemfokusan, penyederhanaan, abstraksi, dan pentransformasi data yang muncul dalam catatan lapangan tertulis atau transkripsi. Pengurangan data terjadi secara terus menerus selama periode proyek penelitian kualitatif. Dengan demikian, reduksi data bukanlah sesuatu yang terpisah dari analisis.
- **Penyajian Data (*Data Display*)**
Pada tahap ini, peneliti akan menyusun data yang relevan menjadi informasi yang lebih terstruktur dan padat hingga menjadi informasi yang memiliki makna tertentu sehingga memudahkan peneliti dalam menyimpulkan. Penyajian data dapat berupa matriks, gambar, grafik, jaringan, dan lain-lain. Bentuk umum dari data kualitatif yang paling sering disajikan adalah teks naratif. Seperti reduksi data, tahapan ini juga bagian yang tak terpisahkan dalam analisis data.
- **Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (*Conclusion Drawing and Verification*)**
Langkah ini merupakan tahapan ketiga dari analisis data kualitatif. Pada tahap ini, peneliti akan melakukan penarikan kesimpulan berdasarkan data/temuan di lapangan. Pada saat yang sama, peneliti juga melakukan verifikasi data. Kesimpulan akhir bisa saja tidak muncul sampai pengumpulan data selesai dilakukan. Hal ini sangat bergantung dari ukuran korpus catatan lapangan, metode pengkodean, penyimpanan, dan perbaikan data yang digunakan, kecanggihan peneliti, tuntutan penyandang dana, dan lain-lain.

Keterjangkauan perumahan secara tradisional diukur dengan menggunakan proporsi pendapatan rumah tangga yang dihabiskan untuk biaya perumahan. Standar yang umumnya dipegang publik adalah maksimal 25 persen terhadap pendapatan sehingga rumah tangga masih memiliki pendapatan sisa guna membiayai kebutuhan barang dan jasa lainnya. Standar tersebut berasal dari abad ke-19 yang terkenal dengan aturan sederhana "*a week's wages for a month's rent*" atau upah satu minggu untuk sewa satu bulan" (Arnold & Sjkaburkis, 1989). Ukuran yang sama juga lazim digunakan di Amerika Serikat. Menurut Joice (2014), keterjangkauan perumahan umumnya diukur dengan menggunakan proporsi pendapatan rumah tangga yang dihabiskan untuk biaya-biaya perumahan. Namun, untuk melihat apakah harga sebuah rumah masih terjangkau atau tidak, praktisi perumahan di Amerika Serikat umumnya mengatakan rumah masih terjangkau jika porsi pengeluaran penghuni untuk biaya-biaya perumahan tidak lebih dari 30 persen (Joice, 2014). Meski demikian, hunian yang terjangkau bukan sekadar membandingkan antara harga rumah dengan tingkat pendapatan rumah tangga. *Affordabilitas* merupakan sebuah konsep yang lebih kompleks karena terkait dengan nilai-nilai subyektifitas dan ekspektasi sosial diantara para konsumen tidak sama (Yang & Yue, 2008).

Oleh karenanya, penelitian ini menggunakan rasio harga rumah terhadap tingkat pendapatan dan pendapatan residual (*residual income*) untuk mengukur kemampuan keterjangkauan masyarakat Jakarta terhadap rumah. Kajian ini menggunakan variabel tersebut sebagai indikator *affordabilitas* karena merujuk pada kajian UN-Habitat (2014) yang menyebutkan, penilaian pendapatan sisa (*residual income assessment*) sebagai salah satu dari indikator umum yang seringkali digunakan dalam mengukur keterjangkauan (biaya) terhadap hunian. Indikator ini ditunjukkan dari persentase dari pendapatan rumah tangga yang dikeluarkan untuk biaya perumahan. Indikator tersebut juga menunjukkan kemampuan rumah tangga dalam membiayai perumahan secara finansial tanpa mengorbankan pengeluaran non-perumahan yang diperlukan. Meskipun tidak ada persentase yang disepakati secara universal, namun perumahan pada umumnya dianggap masih terjangkau bila rumah tangga menghabiskan kurang dari 30 persen pendapatan mereka untuk biaya-biaya yang terkait perumahan.

Meski demikian, ukuran affordabilitas mengalami sedikit modifikasi yakni hanya menggunakan persentase rata-rata pengeluaran per kapita rumah tangga yang dikeluarkan untuk biaya perumahan terhadap total pengeluaran per kapita sebulan dan total pengeluaran untuk kelompok barang bukan makanan. Meski tidak ideal, namun persentase tersebut setidaknya memberikan gambaran tentang tingginya prosi pengeluaran warga Jakarta pada perumahan. Karena itu, guna memperkuat indikator tersebut, kajian ini juga melakukan simulasi perhitungan beban cicilan yang harus ditanggung oleh warga Jakarta guna mendapatkan level penghasilan yang aman untuk memiliki rumah. Hasil kajian ini selanjutnya juga dibandingkan dengan hasil kajian dari lembaga lainnya yang telah meneliti isu *affordable housing* di Jakarta.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebagaimana diuraikan sebelumnya, 68,3 persen pekerja di Jakarta berprofesi sebagai buruh/karyawan/pegawai formal. Berdasarkan data statistik yang dikeluarkan BPS, rata-rata upah bersih buruh di Jakarta pada 2017 berada di

kisaran Rp 4.089.100. Sementara itu, mengutip data harga rumah dari Kompas dan konsultan properti Cushman dan Wakefield Indonesia, Raquel Rolnik - Pelapor Khusus Hak atas Hunian yang Layak PBB - menyebutkan dalam laporannya bahwa harga rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah rata-rata berada di kisaran Rp 400 juta per unit. Sedangkan harga rumah untuk masyarakat berpenghasilan menengah bawah berada di kisaran Rp 1,4 - 2 milyar per unit.

Guna memperkuat temuan di atas, kajian ini dilanjutkan dengan simulasi pembiayaan perumahan berbasis pasar dengan menggunakan asumsi harga rumah di angka Rp 400.000.000, bunga KPR sebesar 10 persen per tahun, uang muka (DP) sebesar 15 persen dari harga rumah, dan jangka waktu cicilan selama 15 tahun. Hasilnya, untuk memiliki rumah dengan harga Rp 400.000.000 di Jakarta, jumlah cicilan per bulan selama 15 tahun sebesar Rp 3.653.657. Jika menggunakan batas aman 30 persen dari penghasilan, maka tingkat pendapatan warga Jakarta seharusnya berada di angka Rp 12.178.858. Sementara jika menggunakan ambang batas 40 dan 50 persen dari penghasilan, maka tingkat penghasilan warga Jakarta harusnya berada di angka Rp 7.307.315 dan Rp 9.134.144.

Tabel 3. Simulasi Perhitungan KPR

Harga Rumah	400,000,000	Rupiah
Uang Muka (DP)	60,000,000	Rupiah
Jangka Waktu	15	Tahun
Suku Bunga Per tahun	10%	Per tahun
Sisa Cicilan	340,000,000	Rupiah
Cicilan Tiap Bulan	-3,653,657	Per bulan

Sumber: Hasil perhitungan penulis, 2018

Tabel 4. Simulasi Persentase Beban Cicilan terhadap Pendapatan

Tingkat Penghasilan	Beban Cicilan	Persentase Beban Cicilan terhadap Rata-Rata Pendapatan Bersih Sebulan
Rp 12.178.858	Rp 3.653.657	30 persen
RP 9.134.144		40 persen
Rp 7.307.315		50 persen
Rp 4.100.000		89 persen

Sumber: Hasil perhitungan penulis, 2018

Sayangnya, rata-rata pendapatan buruh/karyawan/pegawai di Jakarta jauh di bawah angka itu yakni hanya Rp 4.089.100. Artinya, dengan tingkat penghasilan rata-rata bersih masih

berkat di angka Rp 4,1 juta, maka dapat dipastikan mayoritas penduduk Jakarta tidak akan mampu untuk membeli rumah. Karena itu, kajian ini berkesimpulan bahwa tingkat harga hunian

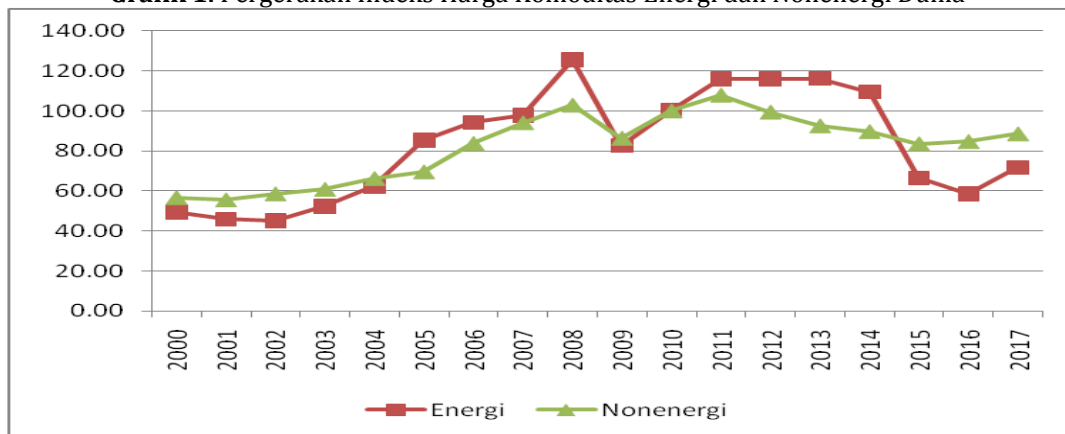
yang layak di Jakarta memang sudah tidak terjangkau lagi terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Dengan kondisi seperti itu, jelas menempatkan warga Jakarta pada posisi yang sangat sulit untuk memiliki hunian yang layak. Hal ini pada gilirannya membuat sebagian warga Jakarta terutama mereka yang berpendidikan dan berketerampilan rendah untuk tinggal di tempat yang kurang layak seperti kawasan permukiman kumuh.

Dengan demikian, jelas terlihat bahwa pembiayaan perumahan berbasis kepemilikan seperti yang diadopsi saat ini bukanlah solusi tepat guna mengatasi persoalan hunian terjangkau di Jakarta. Alasannya, kenaikan tingkat penghasilan tidak akan pernah mampu mengejar kenaikan harga perumahan. Jangankan kelas masyarakat berpenghasilan rendah, kelas menengah pun tetap akan sulit untuk menjangkau hunian yang terjangkau di Jakarta. Jika harga rumah jauh di atas daya beli masyarakat, apakah memungkinkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk membeli

rumah. Pada saat yang sama, harga rumah juga terus naik.

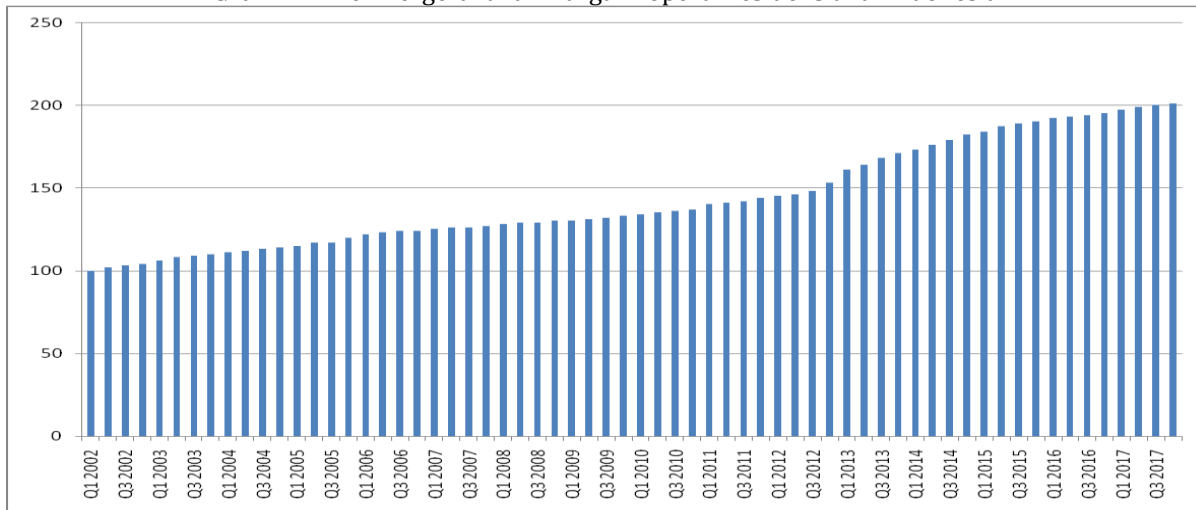
Untuk menjawab pertanyaan di atas, maka kedudukan rumah perlu diperjelas terlebih dahulu apakah sebagai komoditas atau barang sosial. Jika mendudukkan rumah sebagai komoditas, maka harga rumah normalnya mengalami fase naik turun seperti harga komoditas di bawah ini. Grafik 1 memperlihatkan bagaimana harga komoditas energi dan nonenergi dunia mencapai puncaknya pada 2008. Setelah itu, harga komoditas mengalami penurunan dan juga sudah tidak setinggi harga di 2008. Sebaliknya, harga properti residensial (rumah) tidak pernah mengalami fase naik turun seperti komoditas energi dan energi. Grafik 2 memperlihatkan bagaimana harga rumah terus mengalami kenaikan hingga saat ini. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa rumah sudah bukan sekadar komoditas lagi. Rumah sudah bermetamorfosis dari sekadar komoditas menjadi instrumen investasi dan spekulasi.

Grafik 1. Pergerakan Indeks Harga Komoditas Energi dan Nonenergi Dunia



Sumber: World Bank Commodity Price Data, 2018

Grafik 2. Tren Pergerakan Harga Properti Residensial di Indonesia



Sumber: Bank for International Settlements (BIS), 2018

Pertanyaan selanjutnya adalah mengapa harga rumah tidak kunjung turun meskipun harganya rumah sudah tidak terjangkau bagi sebagian besar masyarakat. Apakah penyebabnya karena persoalan ketersediaan rumah yang tidak mampu memenuhi kebutuhan rumah atau karena faktor yang lain. Meski banyak pendapat yang menyebutkan bahwa kenaikan harga rumah disebabkan kurangnya stok rumah, namun akar persoalannya sebenarnya lebih disebabkan dari sisi permintaan rumah. Tingkat permintaan rumah hingga kini tetap tinggi meskipun harganya sudah jauh di atas daya beli masyarakat. Ada sejumlah alasan yang mendasari argumen itu. Pertama, rumah adalah kebutuhan mendasar setiap manusia untuk hidup secara layak dan bermartabat. Oleh karenanya, permintaan terhadap rumah akan selalu ada meski harganya sudah di atas daya beli masyarakat.

Kedua, meskipun tingkat pendapatan terbatas, namun calon pembeli rumah tetap akan mampu membeli rumah karena sistem perbankan menyediakan kredit untuk kepemilikan rumah (KPR) baik melalui skema KPR subsidi maupun KPR nonsubsidi. Dalam konteks ini, pendorong utama kenaikan harga rumah adalah pasokan kredit yang elastis di sektor properti pada saat stok tanah tetap dan permintaan spekulatif untuk kepemilikan rumah juga lagi meningkat. Tanpa adanya sistem perbankan atau subsidi permintaan dari pemerintah yang memfasilitasi kredit kepemilikan rumah, rasanya mustahil kenaikan harga rumah yang begitu besar terjadi di tengah laju pertumbuhan pendapatan masyarakat yang lebih lambat daripada kenaikan harga rumah.

Ketiga, stok tanah itu bersifat langka dan terbatas. Maka pengurangan kesenjangan antara pasokan rumah murah dengan kebutuhan rumah rasanya mustahil diwujudkan. Karena rumah yang ditawarkan berbasis kepemilikan, maka harga rumah tetap akan sulit dikendalikan. Meski mampu mengurangi angka backlog kepemilikan rumah sementara waktu, namun dalam jangka panjang, harga rumah tetap akan terkerek naik. Celakanya, kebijakan perumahan tetap berkonsep kepemilikan melalui mekanisme subsidi permintaan seperti Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), Subsidi Selisih Bunga (SSB), Subsidi Selisih Marjin, Pembiayaan dan lain-lain. Di tengah pasokan rumah yang tidak mampu memenuhi kebutuhan rumah yang mencapai 800.000 unit per tahun, maka kebijakan subsidi permintaan jelas akan makin melambungkan harga rumah. Apalagi, penyedia pembangunan rumah tapak masih didominasi oleh pengembang swasta.

Persoalan hunian terjangkau menjadi kian kompleks manakala hasil studi Rahadi et.al (2015a) menemukan bahwa faktor lokasi perumahan terhadap infrastruktur dan sarana dan prasarana umum (PSU) seperti akses terhadap jalan tol, kedekatan dengan tempat kerja, pusat aktivitas, pusat perbelanjaan, dan pendidikan menjadi faktor penentu kenaikan harga perumahan. Studi Rahadi et.al lainnya (2015b) juga memberikan semacam sinyal bahwa kenaikan harga rumah di Jakarta jelas tidak akan terbendung jika menggunakan mekanisme pasar semata. Implikasinya, Jakarta sebagai pusat bisnis sekaligus pemerintahan, dengan dukungan infrastruktur yang lebih

memadai, jelas bukanlah tempat yang ideal bagi kalangan berpenghasilan rendah untuk bertempat tinggal karena harganya yang sudah terlampau tinggi.

Atas dasar itu, maka arah kebijakan perumahan Pemda DKI sebaiknya kembali difokuskan pada pengurangan angka backlog kependhungan melalui program pembangunan rusunawa baik untuk kalangan MBR maupun non MBR. Dengan fokus pada pembangunan rusunawa terlebih dahulu, maka praktik-praktik spekulasi yang akan mengerek harga rumah bisa lebih dikendalikan. Pada saat yang sama, persoalan defisit kependhungan pun sedikit demi sedikit akan terselesaikan tanpa dibayangi kenaikan harga rumah karena bentuk huniannya berbasis sewa. Sayangnya, pemerintah merespon kondisi ini dengan memberikan bantuan stimulan/pembiayaan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), Subsidi Selisih Bunga (SSB), dan lain-lain tanpa perlu melihat persoalan struktural penyebab meroketnya harga rumah seperti tata ruang dan kebijakan pertanahan.

Padahal, Laporan Stabilitas Keuangan International Monetary Fund (2011) menyebutkan bahwa

terdapat hubungan yang positif antara pergerakan harga rumah dengan tingkat pertumbuhan kredit pemilikan rumah. Laporan tersebut juga menyebutkan bahwa jika kredit rumah tangga naik sebesar 10 persen, maka harga rumah akan naik sebesar 6 persen (IMF, 2011). Artinya, akses yang lebih mudah terhadap pembiayaan perumahan justru akan makin memacu kenaikan harga perumahan. Dengan demikian, perubahan konsep pembangunan perumahan dari berbasis kepemilikan menjadi berbasis sewa layak untuk dipertimbangkan.

Sebagai ilustrasi, jika diasumsikan besaran anggaran yang dialokasikan untuk pembangunan rusunawa sebesar Rp 40 triliun per tahun, biaya pembangunan 1 tower (menara) rusun Rp 50 miliar, dan 1 tower rusun berkapasitas 250 unit, maka akan terdapat 200.000 unit siap huni per tahun. Lalu, jika tarif sewa rata-rata diasumsikan sebesar Rp 500.000 per unit, maka pendapatan sewa yang akan terhimpun sebesar Rp 100 milyar per bulan atau Rp 1,2 triliun per tahun. Dengan adanya tambahan dana Rp 1,2 triliun per tahun, maka subsidi pembangunan rusunawa lambat laun dapat dikurangi sehingga beban APBN pun menjadi lebih ringan.

Tabel 5. Asumsi Simulasi Pembangunan Rusunawa

1.	Anggaran pembangunan perumahan	Rp 40 triliun
2.	Biaya pembangunan per tower	Rp 50 milyar
3.	Jumlah tower yang dibangun	800
4.	Unit per tower	250
5.	Jumlah unit siap huni per tahun	200.000

Sumber: Hasil perhitungan penulis, 2018

Tabel 6. Simulasi Pendapatan Sewa Rusunawa

Biaya sewa rata-rata per bulan	500,000
Biaya Sewa rata-rata per tahun	6,000,000
Pendapatan Sewa per bulan	100,000,000,000
Pendapatan Sewa per tahun	1,200,000,000,000

Sumber: Hasil perhitungan penulis, 2018

Tabel 7. Simulasi Tambahan Hunian dari Pendapatan Sewa

Pendapatan Sewa Kumulatif dalam 5 tahun	6,000,000,000,000
Porsi pendapatan sewa untuk pembangunan tower baru (70%)	4,200,000,000,000
Jumlah unit tower baru yang dibangun	84
Tambahan unit siap huni dari pendapatan sewa	21,000

Sumber: Hasil perhitungan penulis, 2018

Selanjutnya, dalam jangka waktu 5 tahun, akan terbangun hunian sebesar 1 juta unit dengan nilai pendapatan kumulatif sebesar Rp 6 triliun. Jika diasumsikan 70 persen dari pendapatan sewa tersebut dialokasikan untuk tambahan unit pembangunan rusunawa, maka tersedia dana publik sebesar Rp 4,2 triliun. Dengan angka tersebut, akan tersedia tambahan hunian baru sebesar 84 tower baru atau sekitar 21.000 unit. Dalam konteks ini, jika pengelolaan rusunawa profesional, akuntabel, dan transparan, maka makin besar dana publik yang dialokasikan untuk pembangunan rusunawa, makin besar pula pendapatan yang akan masuk ke kas pemerintah tanpa dibayangi eskalasi harga rumah. Ujung-ujungnya, pembiayaan perumahan bisa lebih mandiri karena tidak perlu lagi bergantung dari pembiayaan sekunder apalagi sampai harus berutang ke lembaga internasional.

Syaratnya, rusunawa yang dibangun harus memenuhi standar kelayakan seperti jaminan legalitas kepemilikan, harga sewa yang rasional dan terjangkau, ketersediaan sarana dan prasarana pelayanan dasar, layak huni, lokasinya mudah dijangkau, dan lain-lain. Bila kesemua prasyarat itu terpenuhi, maka preferensi konsumen terhadap rusunawa lambat laun akan menjadi prioritas. Karena berbasis sewa, maka kenaikan permintaan terhadap rusunawa jelas tidak akan memicu kenaikan harga dan praktik-praktik spekulasi. Manfaat lainnya, sebagian pemasukan dari sewa tersebut dapat dialokasikan untuk membiayai pembangunan menara rusunawa baru.

Dari analisis di atas dapat disimpulkan bahwa peningkatan pasokan rumah memang dibutuhkan namun perubahan konsep penyediaan rumah jauh lebih penting. Salah satunya dengan merubah pendekatan dalam penyediaan rumah murah dari berbasis kepemilikan menjadi berbasis sewa baik untuk kalangan MBR maupun non MBR. Oleh karena itu, langkah strategis yang perlu segera diambil adalah menggenjot pembangunan rusunawa terlebih dahulu. Kesimpulan lainnya adalah bahwa skema subsidi permintaan hanya akan efektif jika perumahan dibangun di atas tanah yang dimiliki pemerintah. Sayangnya, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah belum memiliki bank tanah untuk perumahan rakyat. Sementara, pengembang swasta sangat gencar membeli tanah untuk pembangunan perumahan komersial. Akibatnya, harga rumah properti residensial terutama di Jakarta sulit untuk dikontrol.

Penelitian ini jelas menguatkan temuan penelitian sebelumnya yang menemukan bahwa harga rumah cenderung tidak terjangkau di negara yang belum memiliki sistem perumahan rakyat yang baik dan berkelanjutan. UN-Habitat (2014) dalam laporannya yang bertajuk "*Affordable Land and Housing in Asia; Volume 2*" menunjukkan bahwa harga rumah rata-rata di negara maju umumnya 2,5 sampai 6 kali rata-rata gaji tahunan rata-rata. Di Asia, rasio harga rumah terhadap pendapatan lebih tinggi di banyak negara. Sebagai gambaran, Vientiane, ibu kota Laos, rasio harga rumah terhadap pendapatan tahunan sebesar 23,2, Dhaka 16,7, dan Jakarta 14,6. Karena itu, kepemilikan properti residensial di banyak negara berkembang pesat di Asia (*Emerging Asian Countries*) lebih mahal dan lebih sulit dibandingkan negara-negara lainnya.

Menariknya lagi, tak hanya dalam hal kepemilikan rumah, biaya sewa tempat tinggal kota-kota di negara Asia pun terindikasi dua kali lebih tinggi daripada kota-kota di negara maju. Hasil studi ini juga menguatkan temuan dari RENT Cafe. Menurut laporan RENT Cafe, meski termasuk sebagai ibukota yang layak untuk ditinggali dan bekerja, namun Jakarta justru menjadi salah satu kota dengan harga properti yang tidak terjangkau di dunia. Nilai *rent-to-income ratio* di Jakarta mencapai 37 persen. Artinya, nilai *rent-to-income ratio* Jakarta berada pada rentang 30-40 persen. Dengan rasio seperti itu, Jakarta berada pada kelompok yang sama dengan kota London (Inggris), Dubai (UEA), dan Chicago (AS). Parahnya lagi, tingkat keterjangkauan rumah/apartemen di Jakarta jauh lebih buruk dibandingkan Tokyo (31 persen), Seoul (30 persen), dan Beijing (27 persen).

KESIMPULAN

Sebagaimana diuraikan sebelumnya, penelitian ini menunjukkan bahwa rata-rata pendapatan warga Jakarta berada di angka Rp 4,1 juta per bulan. Hal itu menjadikan provinsi DKI Jakarta sebagai provinsi dengan rata-rata tingkat upah tertinggi di Indonesia. Meski begitu, porsi penduduk Jakarta yang belum memiliki hunian justru tertinggi di Indonesia karena masih terdapat sekitar 51,3 persen RT yang belum memiliki tempat tinggal. Ironisnya, pada saat yang sama, tren pergerakan penduduk Jakarta dengan status kepemilikan rumah kontrak/sewa terus meningkat dari 32,3

persen pada 2012 menjadi 36,3 persen pada 2017. Hal ini mengindikasikan bahwa tingkat keterjangkauan perumahan secara ekonomi di Jakarta berada pada titik yang sangat kritis. Penelitian ini menemukan bahwa jika menggunakan batas 30 persen dari penghasilan, maka tingkat pendapatan warga Jakarta yang aman untuk memiliki hunian seharusnya berada di angka Rp 12.178.858. Sementara jika menggunakan ambang batas aman 40 dan 50 persen dari penghasilan, maka tingkat penghasilan warga Jakarta harusnya berada di angka Rp 7.307.315 dan Rp 9.134.144. Dengan demikian, untuk memiliki hunian yang layak, penghasilan warga Jakarta minimal berada pada rentang Rp Rp 7.307.315 - 12.178.858. Artinya, dengan tingkat penghasilan rata-rata bersih masih berkulat di angka Rp 4 juta, maka dapat dipastikan mayoritas penduduk Jakarta tidak akan mampu untuk membeli rumah. Karena itu, kajian ini berkesimpulan bahwa tingkat harga hunian yang layak di Jakarta memang sudah tidak terjangkau lagi terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Dengan demikian, dapat dikatakan, kebijakan perumahan berbasis pasar jelas tidak memungkinkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah bawah untuk memiliki rumah di Jakarta. Dengan demikian, perubahan konsep pembangunan perumahan dari berbasis kepemilikan menjadi berbasis sewa layak untuk dipertimbangkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arnold, E., dan Skaburskis, A. 1989. Measuring Ontario's Increasing Housing Affordability Problem. *Social Indicators Research* 21(5): 501-515
- Bank Dunia. 2018. World Bank Commodities Price Indices. Diakses pada November 2018, dari <http://www.worldbank.org/en/research/commodity-markets>
- Bank for International Settlements (BIS). 2018. Residential Property Prices. Diakses pada November 2018, dari https://www.bis.org/statistics/pp_long.htm?m=6%7C288%7C595
- BPS. 2018. Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri, 1999-2017,. Dikases pada Maret 2017, dari <https://www.bps.go.id/statictable/2009/03/12/1539/persentase-rumah-tangga-menurut-provinsi-dan-status-kepemilikan-rumah-milik-sendiri-1999-2017.html>
- BPS. 2018. Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Kontrak/Sewa, 1999-2017. Diakses pada Maret 2018, dari <https://www.bps.go.id/statictable/2009/03/12/1541/persentase-rumah-tangga-menurut-provinsi-dan-status-kepemilikan-rumah-kontrak-sewa-1999-2017.html>
- BPS. 2018. Rata-Rata Pengeluaran per Kapita Sebulan di Daerah Perkotaan Menurut Kelompok Barang dan Golongan Pengeluaran per Kapita Sebulan, 2013-2017. Diakses pada Maret 2018, dari <https://www.bps.go.id/statictable/2014/09/08/942/rata-rata-pengeluaran-per-kapita-sebulan-di-daerah-perkotaan-menurut-kelompok-barang-dan-golongan-pengeluaran-per-kapita-2013-2017.html>
- BPS Provinsi DKI Jakarta. 2017. Statistik Kesejahteraan Rakyat Provinsi DKI Jakarta 2017. Jakarta. BPS Provinsi DKI Jakarta
- BPS Provinsi DKI Jakarta 2018. Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut kabupaten dan/Kota di Provinsi DKI Jakarta 2010, 2014, dan 2015. Diakses pada Maret 2018, dari <https://jakarta.bps.go.id/statictable/2017/01/30/136/jumlah-penduduk-dan-laju-pertumbuhan-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-provinsi-dki-jakarta-2010-2014-dan-2015.html>
- BPS Provinsi DKI Jakarta. 2018. Distribusi dan Kepadatan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta, 2015, Diakses pada Maret 2018, dari <https://jakarta.bps.go.id/statictable/2017/01/30/138/distribusi-dan-kepadatan-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-provinsi-dki-jakarta-2015.html>
- BPS. 2017. Statistik Keadaan Pekerja Agustus 2017. Jakarta: BPS
- BPS. 2017. Statistik Pendapatan Agustus 2017. Jakarta: BPS
- Burmansyah, E. 2017. Harga Rumah dan Pasar Oligopoli. *Harian IndoPROGRESS* edisi 27 Maret 2017. Diakses pada Maret 2018, dari

- <https://indoprogress.com/2017/03/harga-rumah-dan-pasar-oligopoli/>
- Cruz, P. C. R. 2008. Transaction Costs and Housing Affordability in Asia. *International Real Estate Review* 11(1) :128-150
- Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan. 2015. Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Diakses pada Maret 2018, dari <http://www.anggaran.depkeu.go.id/content/Publikasi/Kajian%20dan%20artikel/Kajian%20Peranan%20APBN%20dalam%20Mengatasi%20Backlog%20Perumahan.pdf>
- Dowall, DE., dan Leaf, M. 1991. The Price of Land for Housing in Jakarta. *Urban Studies* 28(5): 707-722
- Global Property Guide. Diakses Februari 2018, dari <http://www.globalpropertyguide.com/Asia/indonesia/price-gdp-per-cap>
- International Monetary Fund (IMF). 2011. Global Financial Stability Report: Durable Financial Stability: Getting There from Here. Washington, D.C
- Joice, P. 2014. Measuring Affordability. *Cityscape* 16 (1) :299-308. Kompas. 29 Januari 2018. Generasi Millennial Sulit Beli Rumah. Diakses pada Maret 2018, dari <https://www.pressreader.com/indonesia/kompas/20180129/281500751684208>
- Miles, M. B., dan Huberman, A. M. 1994. *Qualitative Data Analysis*. 2nd ed. Sage Publications, Inc. California
- Milligan, V.R., Dieleman, dan Kempen, R. 2006. *Journal of Housing and the Built Environment* 21(3) : 237-255
- Neuuman, W. L. 2014. *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches*. 7th ed. Pearson Education Limited, Essex
- Radzimzki, A. 2014. Subsidized Mortgage Loans and Housing Affordability in Poland. *GeoJournal* 79 (4) Special Issue on Housing Policy and Housing Transformation in Post-Socialist Cities :467-494
- Rahadi, RA., Sudarso, KW., dan Koesrindartoto, DP., dan Symwil, IB. 2015. Factors Influencing the Price of Housing in Indonesia. *International Journal of Housing Markets and Analysis* 8(2):169-188
- Rahadi, RA., Sudarso, KW., dan Koesrindartoto, DP., dan Symwil, IB. 2015. Comparison of the Property Practitioners and Consumer Preferences on Housing Prices in the Jakarta Metropolitan Region. *International Journal of Housing Markets and Analysis* 8(3): 335-358
- Ravallion, M. 1989. The Welfare Cost of Housing Standards: Theory with Application to Jakarta. *Journal of Urban Economics* 26 :189-199
- RENT Cafe. 30 Juni 2017. In Search of the World's Best City for Renters - Rental Affordability in the Finest Cities around the Globe, Diakses Februari 2018, <https://www.rentcafe.com/blog/rental-market/rent-to-income-ratio-in-cities-of-opportunity-around-the-world/>
- Rolnik, R. 2013. Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context on her mission to Indonesia. Human Rights Council, Twenty - fifth session, agenda item 3
- UN-Habitat. 2014. Affordable Land and Housing in Asia: Volume 2. Diakses pada Februari 2018, dari <https://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-asia-2/>
- Voith, R.P., dan Watcher, S. M. 2009. Urban Growth and Housing Affordability. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 626: 112-131
- Yang, Z. dan Shen, Y. 2008. The Affordability of Owner Occupied Housing in Beijing. *Journal of Housing and the Built Environment* 23 (4): 317-335
- Yang, Z., Yi, C., Zhang, W., dan Zhang, C. 2014. Affordability of Housing and Accessibility of Public Services: Evaluation of Housing Programs in Beijing. *Journal of Housing and the Built Environment* 29(3): 521-540