

Analisis Kebijakan Harga KPR FLPP dalam Memenuhi Kebutuhan Hunian untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Jayawijaya

Yusak Paul Kasse

Universitas Cenderawasih Jayapura, Indonesia

Email: ucakasse@gmail.com

Keywords:

Kabupaten Jayawijaya;
FLPP;
MBR

Abstract

Indonesia's government implemented the FLPP subsidized mortgage program to provide affordable housing for low-income communities (MBR). However, the uniform national pricing of Rp240,000,000 fails to account for significant regional cost disparities, especially in Jayawijaya Regency, Papua Highlands. To analyze the suitability of FLPP pricing policy in meeting housing needs for MBR in Jayawijaya Regency. Secondary data analysis using data from the Ministry of PUPR, BPS, the Construction Cost Index (IKK), Technical Building Costs (BTB), and the BPN land price portal, with comparative analysis between Jayawijaya and Jayapura City. Jayawijaya's IKK (227.94) is $\sim 1.8\times$ higher than Jayapura City (126.76), yielding a BTB of Rp7,930,000/m². The actual production cost for a type-36 house reaches Rp297,480,000 — creating an absolute developer deficit of Rp57,480,000/unit. Civil servants (ASN) in Golongan I and most of Golongan II cannot meet the required credit of Rp227,600,000. The FLPP Zone 5 pricing policy is inadequate for Jayawijaya due to extreme construction costs driven by total dependence on air cargo logistics. Asymmetric rezoning based on IKK and additional logistics subsidies are urgently needed.

Kata Kunci:

Kabupaten Jayawijaya;
FLPP;
MBR

Abstrak

Pemerintah Indonesia mengimplementasikan program KPR FLPP guna menyediakan hunian terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Namun, kebijakan harga seragam nasional Rp240.000.000 tidak mengakomodasi disparitas biaya antarwilayah, khususnya di Kabupaten Jayawijaya, Provinsi Papua Pegunungan. Menganalisis kesesuaian kebijakan harga KPR FLPP dalam memenuhi kebutuhan hunian MBR di Kabupaten Jayawijaya. Analisis data sekunder dari Kementerian PUPR, BPS, Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK), Biaya Teknis Bangunan (BTB), dan portal harga tanah ATR/BPN, dengan analisis komparatif antara Kabupaten Jayawijaya dan Kota Jayapura. IKK Jayawijaya sebesar 227,94 hampir 1,8 kali lipat Kota Jayapura (126,76), menghasilkan BTB Rp7.930.000/m². Biaya Pokok Produksi rumah tipe 36 mencapai Rp297.480.000, menyebabkan defisit absolut Rp57.480.000/unit bagi pengembang. ASN Golongan I dan sebagian Golongan II tidak mampu menjangkau kebutuhan kredit riil sebesar Rp227.600.000. Kesimpulannya Kebijakan harga FLPP Zona 5 tidak sesuai untuk Kabupaten Jayawijaya akibat kemahalan konstruksi

yang ekstrem karena ketergantungan penuh pada logistik kargo udara. Revisi kebijakan melalui zonasi asimetris berbasis IKK dan tambahan subsidi logistik sangat diperlukan.

PENDAHULUAN

Pemerintah Indonesia berusaha mewujudkan akses perumahan yang layak dan terjangkau bagi seluruh masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah telah membuat berbagai kebijakan dan program perumahan yang diatur dalam standar dan regulasi nasional (Aeni & Warlina, 2023; Direktorat Bina Teknik Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2025; Karimuna et al., 2024). Salah satu bentuk upaya tersebut adalah penerapan program rumah bersubsidi seperti FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka), BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya), serta program lain yang disusun untuk mempercepat pencapaian target rumah layak di seluruh wilayah Indonesia termasuk di daerah-daerah dengan tantangan geografis seperti Papua, Papua Pegunungan, Papua Selatan, Papua Tengah, Papua Barat, dan Papua Barat Daya (Indonesia, 1945, 1999, 2011; Lestari, 2023). KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) menjadi "tulang punggung" bagi suksesnya program tiga juta rumah, terutama untuk segmen masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah menggunakan FLPP sebagai skema utama untuk membantu masyarakat membeli rumah yang dibangun dalam program 3 juta rumah dengan bunga tetap (fixed) 5% selama masa tenor (hingga 20 tahun). Untuk mengejar target tiga juta rumah, pemerintah telah meningkatkan kuota FLPP secara signifikan. Pada tahun 2025, kuota dinaikkan menjadi 350.000 unit (dari sebelumnya sekitar 200.000-an unit) (Rahmawati & Rukmana, 2022; Saputra et al., 2023; Sunarti, 2019; Tjahyono et al., 2023).

Setiap individu memiliki hak hidup sejahtera baik lahir maupun batin dengan terpenuhinya sandang, pangan, papan serta lingkungan hidup yang nyaman, sehat dan baik. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, yang juga sebagai kebutuhan masyarakat secara menyeluruh. Rumah merupakan kebutuhan primer yang menjadi tempat untuk berlindung dari teriknya sinar matahari, angin kencang merupakan kebutuhan (Gamal et al., 2023; Meckelburg & Wardana, 2024; Permanasari et al., 2024; Sasu et al., 2022).

Pemenuhan hak untuk memiliki rumah yang layak termuat dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H ayat (1) yaitu Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Selain itu, penghargaan terhadap hak asasi manusia terkait dengan pemenuhan perumahan yang layak juga dinyatakan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 40 Undang Undang HAM menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak (Firman, 2004; Jia et al., 2020; Monkkonen, 2013).

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian setiap orang, hal ini menjadi upaya membangun manusia seutuhnya, berjiwa mandiri, dan produktif (Chapple, 2018; Yang et al., 2020). Negara bertanggung jawab dalam penyelenggara perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah

yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara

Undang - Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 43 ayat (4) yang mewajibkan pemerintah memberdayakan masyarakat miskin yang belum memiliki akses pada rumah. Semua arahan konstitusional tersebut bertujuan memberikan aksesibilitas rumah bagi rakyat Indonesia, terutama bagi masyarakat berpenghasilan bawah. Hal tersebut juga ada dalam Pasal 1 Angka 24 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah”. Masih dalam UU Nomor 1 tahun 2011, dalam Pasal 50 ayat 1 disebutkan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah. Dimana kemudian dalam ayat 2 dijelaskan bahwa, Hak untuk menghuni rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa: a. Hak milik, atau b. sewa atau bukan dengan cara sewa.

Ketentuan – ketentuan di atas menempatkan rumah sebagai suatu kebutuhan yang mutlak, sehingga masalah perumahan sangat penting untuk kesejahteraan, kelangsungan hidup dan kesehatan manusia. Oleh sebab itu negara memiliki tanggung jawab untuk melindungi setiap warga negara Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar setiap warga negara dapat memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Warga negara tersebut termasuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Saat ini masyarakat berpenghasilan rendah sulit mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau karena faktor pembiayaan MBR. Permasalahan ini disebabkan oleh faktor produksi dan konsumsi. Pengembang perumahan (Developer) berperan dalam produksi rumah dengan mempertimbangkan modal, anggaran, kelayakan proyek, dan keuntungan. MBR mempunyai keterbatasan dalam kemampuan memperoleh rumah, oleh sebab itu dibutuhkan sistem pembiayaan yang dapat menyesuaikan dengan kemampuan membayar oleh MBR.

Pemerintah telah membuat berbagai program perumahan untuk MBR seperti KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka), BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya). Tujuan program tersebut untuk memperluas akses pembiayaan dan memperkuat keberlanjutan program subsidi perumahan. Instrumen tersebut saling melengkapi dalam mendukung kemampuan MBR untuk memiliki rumah yang layak huni. Namun demikian, permasalahan utama yang dihadapi adalah keterbatasan kemampuan membayar MBR, terutama di wilayah dengan tingkat biaya hidup yang tinggi seperti Kabupaten Jayawijaya di Provinsi Papua Pegunungan. Harga bahan bangunan, ongkos transportasi, serta biaya konstruksi di wilayah pegunungan jauh lebih tinggi dibandingkan dengan wilayah lain di Indonesia. Sementara itu, harga rumah yang disubsidi pemerintah melalui FLPP masih mengacu pada standar nasional yang tidak sepenuhnya mempertimbangkan disparitas biaya regional. Akibatnya, daya beli dan kemampuan cicilan

MBR di Jayawijaya menjadi sangat terbatas, sehingga efektivitas penerapan program FLPP dalam memenuhi kebutuhan hunian layak bagi kelompok ini perlu dikaji lebih dalam.

Kabupaten Jayawijaya, yang terletak di Provinsi Papua Pegunungan, merupakan salah satu daerah yang memiliki kekayaan budaya dan potensi alam yang luar biasa. Namun, meskipun wilayah ini memiliki berbagai keunggulan, Kabupaten Jayawijaya masih menghadapi berbagai tantangan dalam hal pembangunan infrastruktur, khususnya di sektor perumahan. Salah satu permasalahan utama yang dihadapi oleh masyarakat di daerah ini adalah kebutuhan dan permintaan rumah yang terus meningkat, namun belum diimbangi dengan penyediaan rumah yang cukup dan layak huni.

Berdasarkan keadaan Geografis Kabupaten Jayawijaya yang berada di ketinggian 1.855 Mdpl membuat proses pemenuhan kebutuhan di Kabupaten Jayawijaya masih menggunakan jasa pesawat terbang. Hal ini membuat harga material bangunan menjadi tinggi sehingga pembangunan rumah menjadi terbatasnya, baik pembangunan rumah oleh pemerintah dan pihak swasta dan banyak warga yang belum memiliki rumah yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Permintaan akan rumah di Kabupaten Jayawijaya terus meningkat, terutama di kawasan kota Wamena sebagai pusat pemerintahan dan ekonomi daerah. Permasalahan ini semakin kompleks mengingat tingginya harga tanah dan material bangunan, serta minimnya akses pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pemerintah telah menetapkan harga rumah subsidi secara nasional melalui zonasi berdasarkan wilayah, sebagaimana tercantum dalam Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/KPTS/M/2023 tentang batasan harga jual rumah sejahtera tapak. Untuk wilayah Papua dan Papua Pegunungan, termasuk Kabupaten Jayawijaya, harga jual maksimal rumah subsidi ditetapkan sebesar Rp240.000.000 per unit. Walaupun harga tersebut merupakan batas tertinggi di Indonesia, kenyataannya kondisi geografis dan biaya logistik yang tinggi di wilayah pegunungan seperti Wamena (Kabupaten Jayawijaya) menyebabkan biaya pembangunan rumah jauh melebihi daerah lain seperti Jayapura yang berada di wilayah pesisir.

Kondisi di atas tersebut membuat pengembangan perumahan di Kabupaten Jayawijaya menjadi lambat. Para pengembang perumahan akan mempertimbangkan keuntungan, sedangkan MBR mempunyai keterbatasan dalam kemampuan untuk memperoleh rumah, oleh sebab itu dibutuhkan sistem pembiayaan atau kebijakan yang tepat sehingga menyesuaikan dengan kemampuan membayar oleh MBR.

METODE PENELITIAN

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu Data Sekunder dari Sumber Pemerintah. Penelitian ini berfokus pada data yang sudah terbuka untuk tatis dan tidak perlu izin riset khusus atau informed consent responden. Pengumpulan data sekunder adalah proses memperoleh data yang sudah tersedia dan telah dikumpulkan sebelumnya oleh pihak lain. Ketika data bersumber dari institusi pemerintah resmi, data tersebut biasanya memiliki tingkat validitas, reliabilitas, dan kredibilitas yang tinggi, karena dihasilkan melalui prosedur tatistic atau administrasi yang baku.

Tabel 1. Pengumpulan Data

Data Utama	URL/Akses	Sumber
- Harga KPR FLPP per Zona	kemenu.go.id	- Kementrian PUPR dan PKP
- Indek Kemahalan Konstruksi Kabupaten Jayawijaya dan Kota Jayapura	www.bps.go.id	BPS, MAPPI
- Biaya Teknis Bangunan Kabupaten Jayawijaya dan Kota Jayapura	https://member.mappi.or.id/	
- Data ASN di Kab. Jayawijaya	www.bps.go.id	BPS, BKN, Kemenkeu
- Gaji ASN di Kab Jayawijaya	www.bkn.go.id	
	https://djp.kemenkeu.go.id/	
	https://peraturan.bpk.go.id/	
- Profil Kab Jayawijaya	BPS	BPS
- RTRW Kab Jayawijaya	Bapeda Kab. Jayawijaya	Bapeda Kab. Jayawijaya
- Aturan tentang Perumahan Subsidi	https://pkp.go.id	Kemntrian PKP
- Harga Tanah	https://bhumi.atrbpn.go.id/	Kementrian ATR/BPN

Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menghitung variabel Harga Rumah untuk Kabupaten Jayawijaya dan Kota Jayapura secara terpisah. Setelah nilai dari kedua wilayah didapatkan, peneliti akan melakukan analisis komparatif (perbandingan) untuk melihat gap (kesenjangan) antara harga riil di lapangan, kemampuan mencicil masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Jayawijaya, dengan harga patokan pemerintah sebesar Rp240.000.000,00

Analisa data penelitian ini yaitu dengan menghitung harga rumah berdasarkan Biaya Teknis Bangunan Kabupaten Jayawijaya Tahun 2025 dan Indeks Kemahalan Kontruksi tahun 2025. Hasil perhitungannya akan di bandingkan dengan harga rumah saat ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Sistem Logistik dan Kemahalan Material Konstruksi

Kondisi geografis Kabupaten Jayawijaya yang berada di ketinggian 1.855 Mdpl dan tidak memiliki akses darat dari wilayah pesisir menyebabkan seluruh rantai pasok material bangunan bergantung sepenuhnya pada transportasi udara (kargo udara) melalui Bandara Wamena Ketergantungan pada moda udara ini menjadi faktor pemicu utama tingginya harga barang di Wamena, dalam hal ini adalah harga barang konstruksi.

Berdasarkan data operasional di lapangan, estimasi ongkos kirim kargo udara dari Jayapura ke Wamena untuk barang kebutuhan konstruksi adalah sebesar Rp13.000 per kilogram untuk harga normal. Namun, pelanggan yang melakukan pengiriman material dalam

volume besar dapat memperoleh tarif diskon hingga Rp9.000 per kilogram. Meskipun terdapat skema diskon, beban logistik ini tetap memberikan dampak signifikan terhadap struktur harga material berat. Sebagai ilustrasi, untuk satu zak semen dengan berat 50 kg, biaya transportasi udara saja sudah memakan biaya sebesar Rp450.000 (menggunakan tarif diskon Rp9.000/kg), belum termasuk harga pokok barang dan biaya bongkar muat di bandara.

Disparitas harga akibat kendala logistik ini tercermin jelas dalam perbandingan Standar Satuan Harga (SSH) antara wilayah Papua (Kota Jayapura) dan Papua Pegunungan (Kab. Jayawijaya). Berikut adalah tabel perbandingan beberapa material utama konstruksi:

Tabel 2. Perbandingan Standar Satuan Harga Bangunan

Jenis Material	Satuan	Harga Papua	Harga Papua Pegunungan	Selisih Harga
Semen Portland (50 Kg)	Zak	Rp56.100 -	Rp530.000	~600%
Besi Beton 6 mm	Batang	Rp37.400	Rp89.000	~138%
Seng Gelombang Bjs 30	Lembar	Rp53.900	Rp220.500	~309%
Paku 10 cm	Kg	Rp19.800	Rp44.100	~122%
Keramik Putih 20x20	Dos	Rp68.200	Rp371.700	~445%

Sesuai table di atas dapat kita lihat bahwa, saat ini terjadi kenaikan harga yang sangat mencolok pada semua jenis material, di mana selisih terendah adalah ~122% untuk Paku 10 cm dan selisih tertinggi mencapai ~600% untuk Semen Portland. Sebagai contoh, satu zak semen yang di wilayah pesisir hanya berharga sekitar Rp56.100 - Rp75.900, melonjak menjadi Rp530.000 di wilayah pegunungan. Biaya angkut kargo udara (estimasi Rp9.000 - Rp13.000 per kg) menjadi beban tambahan yang sangat besar dalam struktur harga satuan material.

Analisi kebijakan keseragaman harga rumah di Zona lima

Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/KPTS/M/2023 merupakan kebijakan yang mengatur fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan tujuan meningkatkan keterjangkauan hunian sekaligus memberikan kepastian hukum dan dukungan subsidi. Regulasi ini menetapkan standar luas rumah subsidi, yaitu luas tanah antara 60–200 m² dan luas bangunan 21–36 m², serta menentukan batas harga jual maksimal berdasarkan lima zona wilayah di Indonesia dengan penyesuaian harga mulai tahun 2024. Selain itu, pemerintah memberikan bantuan uang muka sebesar Rp10.000.000 untuk wilayah Papua dan Rp4.000.000 untuk wilayah lainnya. Zona lima yang mencakup Papua dan sekitarnya memiliki batas harga tertinggi dibandingkan wilayah lain, mencerminkan perbedaan kondisi geografis dan biaya pembangunan. Secara keseluruhan, kebijakan ini menjadi

instrumen pemerintah dalam mengendalikan harga dan memperluas akses kepemilikan rumah layak melalui skema subsidi.

Analisis SWOT Kebijakan Harga KPR FLPP (Kepmen PUPR No. 689/KPTS/M/2023) di Kabupaten Jayawijaya

Berikut adalah Analisis SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) mengenai kebijakan penetapan harga seragam KPR FLPP di Zona Lima, khususnya penerapannya di Kabupaten Jayawijaya dibandingkan Kota Jayapura.

Tabel 3. Analisis SWOT Kebijakan Harga KPR FLPP (Kepmen PUPR No. 689/KPTS/M/2023) di Kabupaten Jayawijaya

Aspek Analisis	Deskripsi Temuan Berdasarkan Data Sekunder
<i>STRENGTHS</i> (Kekuatan)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kepastian Hukum dan Standar Nasional: Kebijakan ini memberikan payung hukum yang jelas terkait batasan harga jual maksimal yaitu Rp240.000.000 dan spesifikasi rumah subsidi dengan luas lantai 21-36 m² bagi MBR di seluruh wilayah Tanah Papua. 2. Pengendalian Harga di Wilayah Pesisir : Kebijakan harga seragam ini masih sangat efektif dan menguntungkan jika diterapkan di wilayah pesisir seperti Kota Jayapura yang memiliki rantai pasok laut yang murah dan Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) yang lebih rendah. 3. Adanya Dukungan Subsidi Uang Muka : Terdapat instrumen pendamping berupa Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebesar Rp10.000.000 khusus untuk Provinsi di Papua, yang sedikit lebih besar dibandingkan wilayah lain di Indonesia yaitu Rp4.000.000.
<i>WEAKNESSES</i> (Kelemahan)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kkebijakan yang Mengabaikan Geografis : Kebijakan ini bersifat "Seragam", menyamakan kondisi Kota Jayapura dengan Kabupaten Jayawijaya yang berada di ketinggian 1.855 Mdpl dan sangat bergantung pada logistik udara. 2. Harga Patokan di Bawah Biaya Produksi : Nilai batas atas Rp240.000.000 sangat tidak rasional untuk Kabupaten Jayawijaya. Dengan IKK Kabupaten Jayawijaya yang mencapai 227,94 (hampir dua kali lipat Kota Jayapura), biaya dasar konstruksi sudah melampaui harga jual yang ditetapkan pemerintah. Hal ini membuat ketersediaan rumah menjadi berkurang karena terbatasnya pembangunan rumah yang akan di lakukan oleh pengembang.
<i>OPPORTUNITIES</i> (Peluang)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Revisi Zonasi (Kebijakan Asimetris): Terdapat peluang besar bagi pemerintah pusat (Kementerian PUPR/PKP) untuk merevisi Kepmen PUPR No 689/2023 dengan memisahkan zonasi harga antara "Papua Pesisir" dan "Papua Pegunungan" berdasarkan tingkat IKK wilayah. 2. Subsidi Tambahan : <ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah dapat mengintervensi tingginya harga material dengan memberikan subsidi kargo udara (<i>jembatan udara</i>)

	<p>khusus untuk material bangunan perumahan MBR di Jayawijaya.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bantuan penyediaan PSU. Pemerintah daerah dapat memanfaatkan program Bantuan Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) untuk menekan biaya modal pengembang dalam membangun rumah subsidi di pegunungan. • Bantuan Penyediaan Tanah. Pemerintah Daerah dapat meringankan pengembang dengan cara menyediakan tanah yang dapat digunakan oleh pengembang dalam pembangunan perumahan.
<p><i>THREATS</i> (Ancaman)</p>	<p>1. Keterbatasan Pasokan :</p> <p>Jika harga tidak disesuaikan, pengembang (developer) akan terus merugi dan akhirnya menghentikan total pembangunan perumahan KPR FLPP di Kabupaten Jayawijaya.</p> <p>2. Gagal Bayar/Penurunan Daya Beli MBR:</p> <p>Jika batas harga dinaikkan mengikuti IKK (tanpa ada tambahan subsidi dari pemerintah), maka angsuran bulanan akan melampaui batas aman <i>Debt Service Ratio</i> (DSR) 40% dari gaji ASN Kabupaten Jayawijaya, sehingga rumah tetap tidak terbeli.</p> <p>3. Menjamurnya Permukiman Kumuh/Informal:</p> <p>Jika MBR tidak mampu menjangkau perumahan formal, akan terjadi pertumbuhan permukiman informal atau kumuh yang dibangun secara swadaya tanpa standar infrastruktur dan perizinan yang layak</p>

Kebijakan harga tunggal KPR FLPP Zona Lima saat ini memiliki Kelemahan (W) dan Ancaman (T) yang jauh lebih dominan ketika diterapkan di Kabupaten Jayawijaya dibandingkan Kekuatan (S)-nya. Kebijakan ini belum mengakomodasi bentang alam pegunungan yang ekstrem.

Untuk menyelamatkan program penyediaan rumah bagi MBR di Jayawijaya, pemerintah harus memanfaatkan Peluang (O) yang ada, yakni mengubah pendekatan kebijakan menjadi asimetris (berbasis Indeks Kemahalan Konstruksi riil) serta memberikan intervensi tambahan pada sektor transportasi logistik kargo udara atau tambahan subsidi lainnya.

Analisis perhitungan harga rumah menggunakan Biaya Teknis Bangunan (BTB) dan Indeks Kemahalan Kontrukti (IKK)

Berikut adalah analisis perhitungan harga rumah menggunakan Biaya Teknis Bangunan (BTB) mengkomparasikan Kabupaten Jayawijaya dan Kota Jayapura. Biaya Teknis Bangunan atau sering disebut BTB atau *Construction Cost Estimating* menggambarkan biaya yang diperlukan untuk membangun atau mengganti struktur bangunan itu sendiri (bahan, upah, alat)

Biaya Teknis Bangunan (BTB) digunakan dalam "Pendekatan Biaya", di mana penilai menghitung biaya membangun kembali bangunan baru, lalu dikurangi penyusutan, dan kemudian ditambahkan dengan nilai tanah yang didapat dari survei pasar. Dalam Biaya Teknis Bangunan BTB terdapat 11 jenis bangunan yang tergambar beserta rincian biaya per meter perseginya. Berikut adalah 11 jenis bangunan tersebut :

1. Bangunan Rumah Tinggal Mewah (2 Lantai)
2. Bangunan Rumah Tinggal Menengah (2 Lantai)
3. Bangunan Rumah Tinggal Sederhana (1 Lantai)
4. Bangunan Perkebunan / Semi Permanen (1 Lantai)
5. Bangunan Gudang (1 Lantai)
6. Bangunan Gedung Bertingkat Rendah / Low-Rise (3 Lantai / < 5 Lantai)
7. Bangunan Gedung Bertingkat Sedang / Mid-Rise (8 Lantai + 1 Basement / 5 - 8 Lantai)
8. Bangunan Gedung Bertingkat Tinggi / High Rise Grade A (32 Lantai + 2 Basement)
9. Model Mall Grade B (4 Lantai + 1 Basement)
10. Model Hotel Bintang 4 (24 Lantai + 2 Basement)
11. Model Apartemen Grade B (18 Lantai + 1 Basement)

Dari 11 jenis bangunan yang terdapat dalam data Biaya Teknis Bangunan (BTB), yang akan digunakan secara spesifik dalam penelitian Anda hanyalah satu jenis, yaitu: **Bangunan Rumah Tinggal Sederhana (1 Lantai)**.

Harga referensi inilah yang akan Anda kalikan dengan luas maksimal rumah subsidi yaitu 36 m². Berdasarkan data pembulatan total biaya pembangunan baru setelah PPN.

Tabel 4. Biaya Teknis Bangunan Kabupaten Jayawijaya 2025

Elemen Bangunan	Mewah (2 Lantai)	Menengah (2 Lantai)	Sederhana (1 Lantai)	Perkebunan / Semi Permanen (1 Lantai)	Gudang (1 Lantai)	Rendah (≤5 Lantai)	Sedang (5–8 Lantai)	Tinggi (>8 Lantai + Basement)	Mall (4 Lantai + Base ment)	Hotel (24 Lantai + 2 Base ment)	Apartemen (18 Lantai + 1 Base ment)
A. BIAYA											
A. LAN											
GSU											
NG											
Persiapan						53,186	,247,843	50,856	,033,400	20,167	
Pondasi	,964,395	,669,359	14,119	85,615	06,451	,081,747	,591,299	,126,386	,267,731	,074,404	44,349
Struktur	,662,723	,049,320	,294,091	12,157	,596,634	,062,515	,898,140	,976,991	,517,930	,501,315	,565,440
Rangka Atap	74,122	25,183	15,465	89,132	72,992	79,201	09,297	6,5124	42,314	4,330	8,321
Penutup Atap	80,008	78,187	75,806	27,503	36,953	58,742	39,237	03,864	28,737	7,775	05,315

Plafo n	,115, 660	74,13 0	37,42 4	70,08 2		97,04 4	03,99 3	83,78 3	41,91 6	47,91 0	62,37 9
Dindi ng	,049, 517	,833, 440	,224, 830	39,85 3	43,07 0	,292, 776	,613, 932	,482, 633	11,19 2	,726, 722	,749, 891
Pintu dan Jende la	,093, 530	26,74 5	52,15 1	79,17 7	71,95 9	47,45 1	71,88 7	82,16 1	,972	01,97 2	,409, 416
Lanta i	,900, 541	60,12 0	73,34 3	06,10 4	86,73 5	15,13 7	27,86 4	81,61 9	,330, 585	,057, 304	14,87 8
Utilit as	52,06 2	15,74 3	55,26 2	22,00 0	2,983	37,97 8	,791, 844	,550, 116	,662, 691	,742, 777	,274, 154
TOT AL BIAY A LAN GSU NG (A)	4,892 ,558	,932, 227	,242, 492	,231, 622	,229, 776	,872, 682	3,800 ,679	8,731 ,908	3,761 ,924	9,777 ,909	4,824 ,310
B.BI AYA TIDA K LAN GSU NG											
Profe sional Fee	46,77 7	97,96 7	87,27 5	6,949	86,89 3	36,18 0	14,02 0	61,95 7	12,85 8	93,33 7	44,72 9
Biaya Periji nan	23,38 8	48,98 3	3,637	8,474	3,447	18,09 0	07,01 0	80,97 9	06,42 9	96,66 9	22,36 5
Keunt ungan Kontr aktor	,489, 256	93,22 3	24,24 9	23,16 2	22,97 8	87,26 8	,380, 068	,873, 191	,376, 192	,977, 791	,482, 431
TOT AL BIAY A TIDA K	,159, 421	,440, 173	05,16 1	68,58 5	03,31 7	,141, 539	,001, 098	,716, 127	,995, 479	,867, 797	,149, 525

LAN												
GSU												
NG												
(B)												
TOT												
AL	7,051	1,372	,147,	,700,	,133,	,014,	5,801	1,448	5,757	2,645	6,973	
BIAY	,979	,400	654	207	093	220	,777	,034	,403	,706	,834	
A												
PEM												
BAN												
GUN												
AN												
BAR												
U												
(A+B												
)												
PPN												
11%	,875,	,250,	86,24	07,02	84,64	91,56	,738,	,359,	,733,	,491,	,867,	
	718	964	2	3	0	4	195	284	314	028	122	
TOT												
AL	8,927	2,623	,933,	,107,	,917,	0,005	7,539	3,807	7,490	5,136	8,840	
BIAY	,697	,364	896	230	734	,784	,972	,318	,717	,733	,956	
A												
PEM												
B.												
BAR												
U												
SETE												
LAH												
PPN												
PEM												
BUL	8,930	2,620	,930,	,110,	,920,	0,010	7,540	3,810	7,490	5,140	8,840	
ATA	,000	,000	000	000	000	,000	,000	,000	,000	,000	,000	
N												

Tabel 5. Biaya Teknis Bangunan Kota Jayapura 2025

Eleme	Mew	Men	Sede	Perk	Gud	Rend	Seda	Ting	Mall	Hotel	Apar
n	ah (2	enga	rhan	ebun	ang	ah/L	ng/	gi/Hi	Grad	Binta	teme
Bangu	Lant	h (2	a (1	an	(1	ow	Mid	gh	e B	ng 4	n
nan	ai)	Lant	Lant	Perm	Lant	Rise	Rise	Rise	(4	(24	Grad
		ai)	ai)	anen	ai)	(≤5	(5-8	(>8	Lant	Lanta	e B
				(1		Lant	Lant	Lanta	ai +	i + 2	(18
				Lant		ai)	ai +	i +	Base	Base	Lant
				ai)			Base	Base	ment	ment	ai +
							ment	ment))	1
))			Base

												ment										
)										
A.																						
BIAY																						
A																						
LANG																						
SUNG																						
Persiap																						
an												93,3	45,86	30,6	34,87	24,5						
												56	8	75	5	09						
Pondas																						
i												,016,	64,0	73,1	47,8	17,4	59,8	23,6	83,00	56,1	56,09	88,7
												747	40	37	31	09	99	37	4	62	9	84
Struktu																						
r												,996,	,572,	99,8	20,3	,345,	,558,	,017,	,611,	,820,	,847,	,845,
												781	911	06	62	027	121	630	206	838	414	429
Rangk																						
a Atap												97,1	68,3	66,7	7,89	51,8	4,51	6,57	9,963	32,4	2,945	0,63
												59	11	90	2	60	1	1		54		8
Penutu																						
p Atap												03,3	47,5	46,2	69,5	22,8	9,19	2,06	3,759	80,7	4,745	4,51
												23	04	72	12	40	8	7		03		0
Plafon																						
												77,4	93,6	22,8	8,03		53,7	05,5	98,64	25,2	28,31	4,04
												52	46	87	2		46	84	2	13	5	5
Dindin																						
g												,578,	47,9	37,5	82,4	36,3	29,1	35,3	,294,	64,1	,466,	,423,
												492	63	06	30	63	25	52	984	23	207	917
Pintu																						
dan												66,3	27,9	33,5	6,72	9,00	9,12	8,96	4,281	,816	56,89	29,4
Jendela												98	13	47	4	4	4	7			4	57
Lantai																						
												83,3	45,1	44,9	4,91	55,4	70,1	69,6	01,03	86,8	47,24	70,0
												97	83	96	8	46	46	98	9	96	5	12
Utilitas																						
												89,2	66,9	36,6	14,9	,720	4,93	,480,	,872,	,413,	,972,	,212,
												58	42	38	05		4	201	673	353	302	251
TOTA																						
L												,708,	,140,	,231,	,672,	,224,	,074,	,143,	,695,	,123,	0,236	,772,
BIAY												209	891	039	609	455	850	065	409	056	,807	854
A																						
LANG																						

SUNG												
(A)												
B.												
BIAY												
A												
TIDA												
K												
LANG												
SUNG												
Profesi												
onal	31,2	54,2	6,93	0,17	6,73	22,2	14,2	90,86	13,6	07,10	03,1	
Fee	46	24	1	9	4	44	92	2	90	4	87	
Biaya												
Perijin	15,6	7,11	8,46	5,09	8,36	1,12	07,1	45,43	06,8	53,55	01,5	
an	23	2	6	0	7	2	46	1	45	2	93	
Keuntu												
ngan	70,8	14,0	23,1	67,2	22,4	07,4	14,3	69,54	12,3	,023,	76,2	
Kontra	21	89	04	65	46	81	06	1	01	681	88	
ktor												
TOTAL												
L	,117,	45,4	68,5	42,5	67,5	90,8	,035,	,405,	,032,	,484,	81,0	
BIAY	690	16	01	34	46	47	744	834	836	337	68	
A												
TIDA												
K												
LANG												
SUNG												
(B)												
TOTAL												
L	,825,	,886,	,699,	,915,	,692,	,665,	,178,	1,101	,155,	1,721	,753,	
BIAY	899	217	530	143	003	652	809	,244	892	,144	922	
A												
PEMB												
ANGU												
NAN												
BARU												
(A+B)												
PPN												
11%	70,8	47,4	06,9	10,6	06,1	13,2	99,6	,221,	97,1	,289,	66,4	
	49	84	49	70	20	22	69	137	48	326	90	
TOTAL												
L	,796,	,533,	,106,	,125,	,098,	,178,	,078,	2,322	,052,	3,010	,720,	
BIAY	748	701	489	813	123	873	478	,381	984	,470	412	

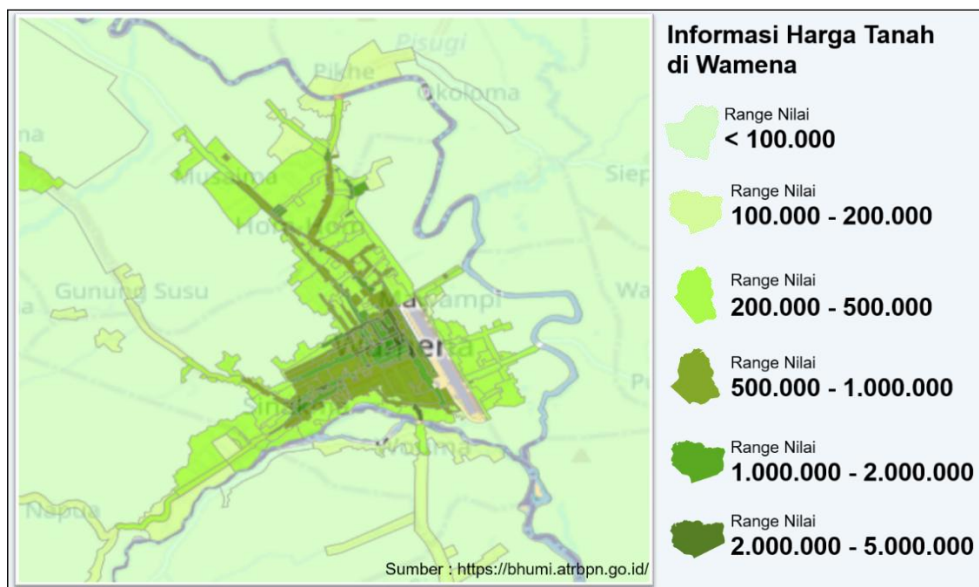
A
PEMB.
BARU
SETEL
AH
PPN

P

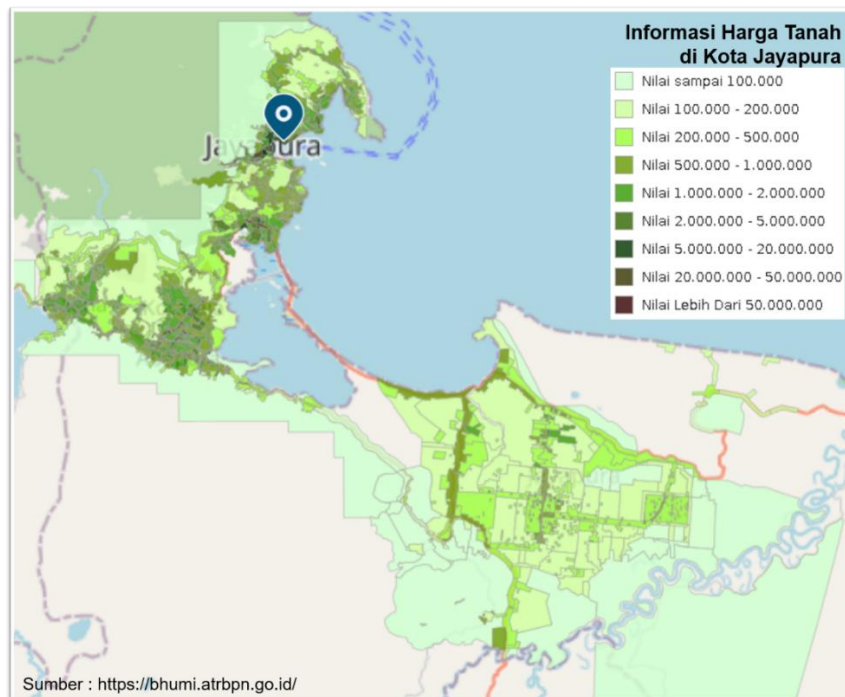
EMBU	,800,	,530,	,110,	,130,	,100,	,180,	,080,	2,320	,050,	3,010	,750,
LATA	000	000	000	000	000	000	000	,000	000	,000	000
N											

Analisis Total Biaya Pokok Produksi Bangunan dan Lahan

Untuk menghitung estimasi Biaya Pokok Produksi (BPP) riil yang harus ditanggung pengembang, diperlukan asumsi dasar harga lahan minimum di Kabupaten Jayawijaya dan Kota Jayapura. Berdasarkan Peta Informasi Harga Tanah dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melalui portal resmi Bhumi, nilai tanah di kawasan Wamena dan Kota Jayapura memiliki rentang yang bervariasi berdasarkan kedekatannya dengan pusat aktivitas



Gambar 1. Informasi Harga Tanah di Wamena



Gambar 2. Informasi Harga Tanah di Kota Jayapura

Merujuk pada Gambar di atas, harga tanah di pusat kota Jayapura dapat mencapai rentang Rp10.000.000 hingga Rp20.000.000 per meter persegi. Namun, karakteristik pembangunan perumahan subsidi (KPR FLPP) pada umumnya mencari lahan dengan nilai perolehan termurah yang berada di zona pinggiran (sub-urban). Oleh karena itu, penelitian ini menetapkan skenario paling hemat bagi pengembang dengan mengambil asumsi rentang harga bawah, yakni Rp100.000 per meter persegi untuk Kota Jayapura Berdasarkan Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/KPTS/M/2023, standar luasan baku tanah untuk rumah umum tapak bersubsidi menetapkan luas paling rendah adalah 60 m².

Analisa Kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Berdasarkan zonasi wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah, seluruh daratan Papua yang meliputi Provinsi Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Selatan, Papua Pegunungan, dan Papua Barat Daya termasuk dalam kategori Zona 3. Di wilayah ini, batasan penghasilan maksimal per bulan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah ditetapkan sebesar Rp10.500.000 untuk kategori tidak kawin, Rp12.000.000 untuk kategori kawin, serta Rp12.000.000 untuk kategori satu orang peserta Tapera. Sementara itu, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2024 menetapkan penyesuaian gaji pokok Pegawai Negeri Sipil yang mulai berlaku sejak 1 Januari 2024, dengan perubahan mencakup seluruh golongan dari I hingga IV berdasarkan variasi masa kerja, mulai dari gaji terendah hingga batas tertinggi pada masing-masing golongan.

Tabel 6. Gambaran Gaji untuk setiap Golongan

Golongan	Gaji Lama	Gaji Baru (Naik Menjadi)
Golongan Ia	Rp1.560.800 - Rp2.335.800	Rp1.685.700 - Rp2.522.600
Golongan Ib	Rp1.704.500 - Rp2.472.900	Rp1.840.800 - Rp2.670.700
Golongan Ic	Rp1.776.600 - Rp2.577.500	Rp1.918.700 - Rp2.783.700
Golongan Id	Rp1.851.800 - Rp2.686.500	Rp1.999.900 - Rp2.901.400

Golongan IIa	Rp2.022.200 - Rp3.373.600	Rp2.184.000 - Rp3.643.400
Golongan IIb	Rp2.208.400 - Rp3.516.300	Rp2.385.000 - Rp3.797.500
Golongan IIc	Rp2.301.800 - Rp3.665.000	Rp2.485.900 - Rp3.958.200
Golongan IId	Rp2.399.200 - Rp3.820.000	Rp2.591.100 - Rp4.125.600
Golongan IIIa	Rp2.579.400 - Rp4.236.400	Rp2.785.700 - Rp4.575.200
Golongan IIIb	Rp2.688.500 - Rp4.415.600	Rp2.903.600 - Rp4.768.800
Golongan IIIc	Rp2.802.300 - Rp4.602.400	Rp3.026.400 - Rp4.970.500
Golongan IIId	Rp2.920.800 - Rp4.797.000	Rp3.154.400 - Rp5.180.700
Golongan Iva	Rp3.044.300 - Rp5.000.000	Rp3.287.800 - Rp5.399.900
Golongan IVb	Rp3.173.100 - Rp5.211.500	Rp3.426.900 - Rp5.628.300
Golongan IVc	Rp3.307.300 - Rp5.431.900	Rp3.571.900 - Rp5.866.400
Golongan IVd	Rp3.447.200 - Rp5.661.700	Rp3.723.000 - Rp6.114.500
Golongan IVe	Rp3.593.100 - Rp5.901.200	Rp3.880.400 - Rp6.373.200

Tabel 7. Perhitungan rincian plafon kredit untuk masing-masing golongan

Golongan	Gaji Pokok Tertinggi (Rp)	Kemampuan Angsur (Rp)	Besaran Plafond Kredit (Rp)
Golongan Ia	2,522,600	1,009,040	150,898,425
Golongan Ib	2,670,700	1,068,280	159,757,561
Golongan Ic	2,783,700	1,113,480	166,517,064
Golongan Id	2,901,400	1,160,560	173,557,714
Golongan IIa	3,643,400	1,457,360	217,943,122
Golongan IIb	3,797,500	1,519,000	227,161,170
Golongan IIc	3,958,200	1,583,280	236,774,021
Golongan IId	4,125,600	1,650,240	246,787,656
Golongan IIIa	4,575,200	1,830,080	273,682,103
Golongan IIIb	4,768,800	1,907,520	285,262,986
Golongan IIIc	4,970,500	1,988,200	297,328,399
Golongan IIId	5,180,700	2,072,280	309,902,271
Golongan IVa	5,399,900	2,159,960	323,014,510
Golongan IVb	5,628,300	2,251,320	336,677,081

Golongan IVc	5,866,400	2,346,560	350,919,892
Golongan IVd	6,114,500	2,445,800	365,760,889
Golongan IVe	6,373,200	2,549,280	381,235,963

Analisa Kemampuan Aparatus Sipil Negara (ASN) terhadap Harga Subsidi Pemerintah

Analisis kemampuan terhadap harga rumah subsidi pemerintah di wilayah Papua menunjukkan adanya kesenjangan daya beli pada sebagian kelompok ASN. Dengan harga maksimal rumah sebesar Rp240.000.000, tambahan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebesar Rp10.000.000, serta kewajiban uang muka sebesar 1%, maka kebutuhan pembiayaan riil yang harus ditanggung melalui kredit bank sekitar Rp227.600.000. Dalam kondisi ini, seluruh ASN Golongan I (Ia–Id) belum mampu menjangkau pembiayaan tersebut karena kapasitas plafon kredit mereka hanya berada pada kisaran Rp150.898.425 hingga Rp173.557.714, sehingga masih mengalami defisit pembiayaan sekitar Rp54 juta hingga Rp76 juta. Pada Golongan II, sebagian besar juga belum mencapai kemampuan optimal, di mana hanya Golongan IIc dan IId yang mampu melampaui kebutuhan kredit riil, sedangkan Golongan IIa dan IIb masih berada di bawah batas yang dibutuhkan. Sementara itu, ASN pada Golongan III dan IV secara matematis telah memiliki kapasitas plafon kredit yang berada di atas kebutuhan pembiayaan, sehingga relatif lebih mampu mengakses rumah subsidi tersebut.

KESIMPULAN

Ketidaksesuaian Kebijakan Harga dengan Realitas Geografis dan Konstruksi: Kebijakan penyeragaman harga jual maksimal KPR FLPP sebesar Rp240.000.000 di Zona 5 terbukti tidak sesuai dan tidak akomodatif terhadap realitas ekonomi di Kabupaten Jayawijaya. Hasil analisis menunjukkan disparitas ekstrem di mana Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) Jayawijaya sebesar 227,94 mencapai hampir 1,8 kali lipat dari Kota Jayapura yaitu sebesar 126,76, dengan Biaya Teknis Bangunan (BTB) mencapai Rp7.930.000/m². Kemahalan ini dipicu oleh faktor geografis yang memaksa ketergantungan pada logistik kargo udara dengan ongkos kirim Rp9.000/kg - Rp13.000/kg, sehingga Biaya Pokok Produksi (BPP) rumah tipe 36 membengkak hingga Rp297.480.000 dan menyebabkan pengembang mengalami defisit absolut sebesar Rp57.480.000 per unit

Ketidakterjangkauan Finansial MBR (ASN): Sebagian Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang direpresentasikan oleh ASN di Kabupaten Jayawijaya tidak memiliki kemampuan finansial untuk menjangkau KPR subsidi tersebut karena adanya kesenjangan (gap) yang besar antara plafon kredit maksimal berdasarkan gaji (terutama Golongan I dan II) dengan harga jual yang ditetapkan,. Meskipun telah didukung oleh Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebesar Rp10.000.000, daya beli sebagian ASN tetap tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan riil dari bank yang mencapai Rp227.600.000.

DAFTAR PUSTAKA

- Aeni, N., & Warlina, L. (2023). Pola Spasial Kawasan Perumahan Serta Ketersediaan Fasilitas Pendukung Di Kecamatan Cianjur. *Tesa Arsitektur*, 21(1), 1–14. <https://doi.org/10.24167/tesa.v21i1.5216>
- Chapple, K. (2018). The fiscal trade-off: Sprawl, the conversion of land, and wage decline in California's Metropolitan Regions. *Landscape and Urban Planning*. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2018.01.002>
- Direktorat Bina Teknik Perumahan dan Kawasan Permukiman, K. P. dan K. P. (2025). *Rumah Layak Huni*. Direktorat Bina Teknik Perumahan dan Kawasan Permukiman, Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Firman, T. (2004). New town development in Jakarta Metropolitan Region: A perspective of spatial segregation. *Habitat International*, 28(3), 349–368. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(03\)00037-7](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(03)00037-7)
- Gamal, A., Rohmah, L., & Muhyi, M. M. (2023). Housing preference shifting during COVID-19 pandemic in Indonesia. *Journal of Urban Management*, 12(3), 268–283. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2023.05.002>
- Indonesia, R. (1945). *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945*. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/101646/uud-no-->
- Indonesia, R. (1999). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia*. [https://peraturan.bpk.go.id/Download/33861/UU Nomor 39 Tahun 1999.pdf](https://peraturan.bpk.go.id/Download/33861/UU%20Nomor%2039%20Tahun%201999.pdf)
- Indonesia, R. (2011). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*.
- Jia, K., Qiao, W., Chai, Y., Feng, T., Wang, Y., & Ge, D. (2020). Spatial distribution characteristics of rural settlements under diversified rural production functions: A case of Taizhou, China. *Habitat International*, 102, 102201. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102201>
- Karimuna, S. R., Aryani, D., Ali, H., Meinar, A., Rantisari, D., Achmad, B. K., & Manik, S. E. (2024). *Kesehatan Lingkungan Pemukiman Dan Perkotaan*.
- Lestari, Y. (2023). *Rumah Sehat Lingkungan Bersih*. Direktorat Jendral Kesehatan Lanjutan.
- Meckelburg, R., & Wardana, A. (2024). The political economy of land acquisition for development in the public interest: The case of Indonesia. *Land Use Policy*, 137, 107017. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.107017>
- Monkkonen, P. (2013). Urban land-use regulations and housing markets in developing countries: Evidence from Indonesia on the importance of enforcement. *Land Use Policy*, 34, 255–264. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2013.03.015>
- Permanasari, E., Hendola, F., Tarigan, S., Tafriidj, I., & Aurora, F. (2024). Urban expansion in South Tangerang: Analyzing Bintaro Jaya as a private city. *Cities*, 144, 104665. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104665>
- Rahmawati, D., & Rukmana, D. (2022). The financialization of housing in Indonesia: Actors and their roles in the transformation of housing production. *Cities*, 131, 103918. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103918>
- Saputra, J., Utami, M. R., Faleta, M., & Handayani, R. A. E. (2023). Hubungan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Penyaluran Rumah Bersubsidi Di Kota Palembang. *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen Dan Akuntansi*, 2(1), 115–124.
- Sasu, A., Squires, G., & Javed, A. (2022). Land banking and land markets: A literature review. *Habitat International*, 130, 102698. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102698>
- Sunarti. (2019). *Buku Ajar Perumahan Dan Permukiman*. UNDIP Press Semarang.
- Tjahyono, F., Seldadyo, H., & Thamrin, D. (2023). Studi Kebijakan Penguatan Program Perumahan Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Bagi Pegawai Negeri Pada Polri. *Jurnal*

Litbang POLRI, 20–29.

Yang, R., Zhang, J., Xu, Q., & Luo, X. (2020). Urban-rural spatial transformation process and influences from the perspective of land use: A case study of the Pearl River Delta Region. *Habitat International*, 104, 102234. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102234>