

**IMPLEMENTASI PROGRAM FASILITAS PEMBIAYAAN PEROLEHAN RUMAH
HUNIAN TERJANGKAU MILIK BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH DI PROVINSI DKI JAKARTA**

Nisrina Mahfudhoh, Sri Suwitra

Program Studi S1 Administrasi Publik
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro
Jalan Prof. Soedarto, S.H., Tembalang, Kota Semarang, Kotak Pos 1269
Telepon (024) 7465407, Faksimile (024) 7465405
Laman: www.fisip.undip.ac.id
Email: fisip@undip.ac.id

ABSTRACT

The Affordable Housing Financing Facility Program is a policy of the Jakarta Provincial Government to expand access to home ownership for Low-Income Communities (MBR). However, despite policy changes such as adjustments to administrative requirements and maximum income limits, the number of beneficiaries has actually decreased. This study aims to answer questions about how the program is being implemented and the factors hindering its implementation. The results indicate that the program's implementation adheres to the provisions of Jakarta Governor Regulation Number 14 of 2020, with a financing scheme with no down payment and fixed interest rates, involving local governments, banks, and developers. However, program implementation has not been optimal due to persistent barriers in communication, resources, disposition, and bureaucratic structure. These barriers include uneven information delivery, suboptimal use of digital media, banking prudence in risk assessments, delays in handling complaints, and fragmented authority that slows down financing disbursement and the resolution of problem loans. Based on these findings, this study recommends updating cooperation agreements with banks, reviewing the Environmental Management Fee (IPL) amount, and strengthening inter-agency evaluation and coordination to make the program more effective and sustainable.

Keywords: *Program implementation, Affordable Housing, Low-Income Communities, Housing Finance, DKI Jakarta.*

PENDAHULUAN

Indonesia menjadi salah satu negara dengan jumlah penduduk terbesar di dunia, menempati urutan keempat setelah Amerika Serikat, China, dan India.

2022	2023	2024
275.773,8	278.696,2	281.603,8

Sumber: BPS Indonesia (diakses penulis pada tahun 2025)

**Tabel 1.1 Pertumbuhan Penduduk Pertengah
Tahun di Indonesia (2022-2024)**

Jumlah Penduduk (Ribu Jiwa)

Berdasarkan Tabel 1.1, menunjukkan pertumbuhan penduduk pertengahan tahun di Indonesia dari 2021 sampai 2024 mengalami peningkatan setiap

tahunnya. Pada tahun 2022 tercatat sebanyak 275.773,8 juta jiwa, pada tahun 2023 tercatat jumlah penduduk Indonesia mencapai 278,696,2 juta jiwa dan di pertengahan tahun 2024, jumlah penduduk Indonesia mencapai 281,603,8 juta jiwa. Peningkatan jumlah penduduk yang signifikan setiap tahunnya mengharuskan pemerintah dan pihak terkait untuk lebih serius dalam merencanakan dan menyediakan lahan yang memadai bagi hunian dan pemukiman, terutama di perkotaan.

Berdasarkan data terkait Jumlah Penduduk Kabupaten/Kota DKI Jakarta (2022-2023) dari BPS Provinsi DKI Jakarta, menunjukkan penduduk Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2022 mencapai 10.640.007 jiwa dan meningkat pada tahun 2023 mencapai 10.672.100 jiwa. Peningkatan jumlah penduduk yang pesat di DKI Jakarta menyebabkan terbatasnya lahan tersedia untuk pembangunan hunian, yang berdampak pada kesulitan dalam menyediakan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat. sehingga berpotensi terbentuknya permukiman kumuh.

Berdasarkan laporan Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2023, menunjukkan sekitar 19,27% rumah tangga di Jakarta tinggal di pemukiman kumuh atau diperkirakan ada sekitar 540.856 rumah tangga yang hidup dalam kondisi ini,

meningkat 3% dari tahun 2022 yang tercatat sebanyak 524.888 rumah tangga.

Menanggapi permasalahan ini, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta membuat Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah, salah satunya Hunian Terjangkau Milik bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diresmikan pada tahun 2019 dengan skema pembiayaan cicilan dan tanpa uang muka/DP 0 rupiah.

Dasar hukum Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 14 tahun 2020 atas perubahan Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah, sebagai berikut:

- a. Memiliki Kartu Tanda Penduduk Elektronik Daerah dan Kartu Keluarga Daerah;
- b. Belum memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan yang diketahui oleh Lurah setempat;
- c. Tidak sedang menerima subsidi perumahan dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- d. Surat Nikah atau Akta Nikah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang bagi yang menikah; dan

e. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak.

Gambar 1.3 Pro dan Kontra Syarat Batasan Penghasilan Tertinggi 2023 & 2024



Sumber: Aplikasi X (diakses penulis pada tahun 2025)

Berdasarkan Gambar 1.3, menunjukkan bahwa terdapat pro dan kontra mengenai batasan penghasilan tertinggi yang diterapkan dalam persyaratan Hunian Terjangkau Milik. Pernyataan pro tersebut menunjukkan bahwa perubahan persyaratan administratif dan batasan penghasilan tertinggi memperluas jangkauan sasaran program. Sedangkan, pernyataan kontra tersebut menunjukkan bahwa sasaran program ini sudah tidak sesuai untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat memiliki persepsi bahwa program ini salah sasaran dan justru berpihak ke kalangan masyarakat berpenghasilan atas.

Gambar 1.4 Simulasi Cicilan Tower Kanaya Nuansa Cilangkap

Tipe Hunian	Ukuran	Price	Tipe Hunian	Ukuran	Price
36 2B.A	36	416.583.000	35.6 2B	35.6	411.954.300
Simulasi Cicilan					
Cicilan 5 Tahun	4.418.509		Cicilan 5 Tahun	4.369.415	
Cicilan 7 Tahun	1		Cicilan 7 Tahun	1	
Cicilan 9 Tahun	1		Cicilan 9 Tahun	1	
Cicilan 10 Tahun	4.418.509		Cicilan 10 Tahun	4.369.415	
Cicilan 15 Tahun	3.294.312		Cicilan 15 Tahun	3.257.708	
Cicilan 20 Tahun	2.749.263		Cicilan 20 Tahun	2.718.716	

Sumber: Aplikasi SIRUKIM Provinsi DKI Jakarta (diakses penulis pada tahun 2025)

Berdasarkan Gambar 1.4, menunjukkan salah satu cicilan Hunian Terjangkau Milik di Menara Kanaya bahwa terdapat tipe hunian dengan ukuran 36m² dan 35,6m² dengan spesifikasi dua tempat tidur di Menara Kanaya Cilangkap Jakarta Timur memiliki cicilan terbesar sekitar Rp.4.369.412-Rp.4.418.509 dengan 60 kali angsuran dan Rp.2.718.716-Rp.2.749.263 dengan 240 kali angsuran.

Gambar 1.5 Kontra Terkait Simulasi Cicilan Hunian Tahun 2024



Sumber: Google Review dan Aplikasi X (diakses penulis pada tahun 2025)

Pernyataan kontra dari masyarakat terkait simulasi cicilan ini Hunian Terjangkau Milik menunjukkan

bahwasanya Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik tidak lagi memprioritaskan tujuan dan target sasaran karena cicilan yang dianggap masih terlalu besar tidak sesuai dengan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah.

Menanggapi permasalahan tersebut, diperlukan analisis yang mendalam untuk memberikan jawaban terkait bagaimana Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta dan mengidentifikasi faktor-faktor penghambat Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta.

KAJIAN TEORI

a. Implementasi Program

Penelitian ini menggunakan teori Implementasi Program menurut Merilee S. Grindle (1980) dengan pendekatan *content of the policy* dan *context of the implementation*.

1. Content of The Policy

Content of the policy berfokus pada isi kebijakan dan implementasi program yang dipengaruhi oleh kepentingan yang

mempengaruhi dari pelaksana program, tipe manfaat, derajat perubahan yang diinginkan, pelaksana program, pengambilan keputusan pelaksana program, dan sumber daya yang mendukung program.

2. Context of The Implementation

Context of the implementation berfokus pada pelaksanaan program yang dipengaruhi kepentingan dan strategi yang dijalankan, karakteristik lembaga, serta kepatuhan dan daya tanggap pelaksana program.

b. Faktor-Faktor Penghambat Implementasi Program

Teori Faktor-Faktor Penghambat Implementasi Program menurut George C. Edward III menekankan bahwa keberhasilan suatu kebijakan sangat dipengaruhi oleh komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi karena implementasi program bukan hanya persoalan menjalankan aturan, tetapi juga bagaimana instruksi kebijakan dipahami dan program dijalankan oleh para pelaksana dan aktor yang terlibat.

1. Komunikasi

Komunikasi yang baik diperlukan antar para pelaksana dalam menyampaikan informasi kepada sasaran program secara jelas dan konsisten. Informasi yang

disampaikan secara tidak optimal, terutama ketika ada penyesuaian atau perubahan mengenai informasi tersebut dan tidak disosialisasikan secara menyeluruh dapat menghambat keberhasilan implementasi program.

2. Sumber Daya

Pelaksana membutuhkan SDM yang memiliki kemampuan sesuai tugasnya dan didukung oleh perangkat kerja, teknologi, serta fasilitas yang memadai. Apabila unsur ini tidak tersedia, pelaksanaan program akan terhambat dan tidak menghasilkan dampak yang diharapkan.

3. Disposisi

Sikap dan komitmen para pelaksana dalam menjalankan program sangat mendukung keberhasilan program. Namun, disposisi berpotensi menjadi hambatan keberhasilan program ketika kebijakan menuntut penyesuaian teknis dan kerja sama lintas unit yang membutuhkan komitmen yang konsisten.

4. Struktur Birokrasi

Implementasi program sering terkendala ketika prosedur kerja tidak disusun secara sistematis. Ketidakjelasan dalam Standar Operasional Prosedur membuat pelaksana kesulitan menentukan langkah yang tepat, sehingga koordinasi

antarpelaksana tidak berjalan dengan baik dan menghambat pelaksanaan program.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif deskriptif. Pendekatan ini digunakan untuk mengetahui Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik dan faktor-faktor penghambat pelaksanaannya dengan mengumpulkan data, menguraikan data, dan menafsirkan data. Penelitian dilaksanakan di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta. Informan ditentukan melalui teknik *purposive sampling*, yang terdiri atas Unit Pengelola Dana Perumahan, Bidang Pembiayaan dan Investasi, Pusat Data dan Informasi, Perumda Pembangunan Sarana Jaya, Bank Jakarta, calon penerima manfaat, penerima manfaat, dan Warga DKI Jakarta.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian bersifat data kualitatif yang berupa kalimat atau teks berbentuk tulisan. diperoleh melalui wawancara, observasi, dan analisis dokumen. Sumber data meliputi data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dan observasi lapangan, serta data sekunder yang diperoleh melalui dokumen resmi dengan menelusuri artikel, jurnal, dan situs internet. Teknik pengumpulan data melalui wawancara

dengan subjek penelitian yang relevan, observasi, dan analisis dokumen. Analisis dan Interpretasi data dilakukan melalui tahapan kondensasi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Memastikan kualitas data dalam penelitian, peneliti menggunakan teknik triangulasi sumber dengan membandingkan informasi yang diperoleh dari berbagai sumber yang relevan, sehingga hasil penelitian memiliki kredibilitas yang tinggi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta

a. Content of The Policy

Dasar hukum kebijakan penetapan persyaratan administratif pada Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 14 tahun 2020 dan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 588 Tahun 2020 Tentang Batasan Penghasilan Tertinggi Penerima Manfaat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Hunian Terjangkau Milik sangat

membantu Warga DKI Jakarta untuk memiliki hunian dan nominal cicilan tidak terlalu dipermasalahkan karena harga tersebut sangat wajar di perkotaan. Namun, terdapat Iuran Pengelolaan Lingkungan/IPL sebesar Rp634.884 yang dibayarkan setiap bulannya dan nominal ini dianggap terlalu besar.

Perubahan kebijakan persyaratan administratif, yaitu penghapusan kewajiban SPT PPh, penghapusan ketentuan masa tinggal domisili, perubahan status subsidi, dan perubahan batasan penghasilan tertinggi bertujuan untuk memperluas jangkauan sasaran program, mempercepat penyerapan hunian, dan membuat penilaian kelayakan calon penerima manfaat menjadi lebih realistik bagi perbankan.

Proses seleksi penetapan penerima manfaat melalui beberapa tahapan dari melakukan pendaftaran di aplikasi SIRUKIM, verifikasi data, dan sangat ditentukan oleh perbankan sebagai pihak yang menilai kemampuan finansial, melakukan BI-Checking, serta menerapkan standar risiko internal dalam memutuskan kelayakan pembiayaan. Proses ini diperlukan integrasi data dengan DUKCAPIL, Bapenda, PTSP, dan PPKUKM.

b. Context of The Implementation

Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik terdapat beberapa strategi yang dilakukan para pelaksana, diantaranya pengecekan berkas administratif berulang kali untuk mitigasi ganda-subsidi, menerapkan standar keamanan aplikasi SIRUKIM pada ISO 27001, membangun hunian memenuhi standar teknis dengan mengurangi fasilitas standar komersial tanpa melampaui batas harga jual yang ditetapkan program, menjaga keberlanjutan pembiayaan cicilan dengan menggunakan skema *payback* kepada developer dan perlindungan asuransi pada risiko kredit bermasalah.

Hasil penelitian menunjukkan terdapat verifikasi faktual penghasilan bagi pekerja sektor informal dan penerapan strategi mitigasi ganda-subsidi. Tidak hanya itu, adanya pengawasan terhadap penyalahgunaan hunian melalui kunjungan berkala 6 bulan sekali dan pemberlakuan sanksi bertahap dan hal ini memang terjadi, hunian yang disewakan kembali oleh penerima manfaat kepada orang lain yang tidak terdaftar.

Gambar 3.2 Data Hunian Terjangkau Milik 2023-2025

Tahun	Lokasi	PM
		Jumlah Unit
2023	Proyek Apartemen Nuansa Pondok Kelapa (Menara Samawa)	31
	Proyek Rusunami Bandar Kemayoran	0
	Proyek Apartemen Sentraland	0
	Proyek Apartemen Nuansa Pondok Kelapa (Menara Swasana)	29
2024	Proyek Apartemen Menara Kanaya Cilangkap	47
	Proyek Apartemen Nuansa Pondok Kelapa (Menara Samawa)	18
	Proyek Rusunami Bandar Kemayoran	0
	Proyek Apartemen Sentraland	0
2025	Proyek Apartemen Nuansa Pondok Kelapa (Menara Swasana)	0
	Proyek Apartemen Menara Kanaya Cilangkap	60
	Proyek Apartemen Nuansa Pondok Kelapa (Menara Samawa)	13
	Proyek Rusunami Bandar Kemayoran	0
	Proyek Apartemen Sentraland	0
	Proyek Apartemen Nuansa Pondok Kelapa (Menara Swasana)	0
	Proyek Apartemen Menara Kanaya Cilangkap	0

Sumber: Unit Pengelola Dana Perumahan DPRKP Provinsi DKI Jakarta (Diakses penulis pada tahun 2025)

Berdasarkan Data Hunian Terjangkau Milik 2023-2025 dari Unit Pengelola Dana Perumahan DPRKP DKI Jakarta menunjukkan pada tahun 2023-2024, penyaluran hunian hanya terjadi pada beberapa lokasi saja dan semakin turun setiap tahunnya. Hasil penelitian menunjukkan Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik belum mencapai target yang diinginkan, walaupun sudah terdapat perubahan kebijakan persyaratan administratif dan batasan penghasilan tertinggi.

Faktor-Faktor Penghambat Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta

a. Komunikasi

Hasil penelitian menunjukkan komunikasi pelaksana program tidak berjalan dengan baik. Informasi telah disediakan melalui kanal resmi dan aplikasi SIRUKIM, namun sebagian masyarakat berpenghasilan rendah tidak memiliki akses dan kebiasaan menggunakan media digital.

Penyampaian informasi program yang pada awalnya dilakukan melalui flayer dan sosialisasi langsung menyebabkan cara dan tingkat pemahaman masyarakat terhadap alur, syarat, dan skema pembiayaan menjadi berbeda-beda.

Pemanfaatan media sosial yang pada awalnya cukup aktif dan mampu meningkatkan minat masyarakat tidak dipertahankan secara konsisten, sehingga terjadi penurunan penyerapan unit hunian pada tahun-tahun berikutnya.

b. Sumber Daya

Hasil penelitian menunjukkan terdapat ketidaksamaan pemahaman antarperangkat daerah mengenai teknis dan skema pembiayaan program. Tingginya mutasi pegawai menyebabkan proses verifikasi, pengolahan data, dan koordinasi teknis memerlukan waktu lebih panjang karena pegawai baru membutuhkan masa penyesuaian.

Pertukaran data antarinstansi pada aplikasi SIRUKIM belum terintegrasi secara optimal, sehingga pelaku

kepentingan seringkali melakukan pertukaran data secara manual melalui surat elektronik atau komunikasi lainnya.

Kewenangan pelaksana program dibatasi oleh ketentuan program dan kebijakan internal lembaga masing-masing, terutama perbankan. Perbankan memiliki standar risiko internal yang ketat dalam penilaian kelayakan sasaran, sehingga memperlambat proses penyaluran pembiayaan. Hal ini karena Bank memiliki keuntungan yang kecil dengan risiko gagal kredit yang tinggi.

Kanal pengaduan sudah tersedia, namun tindak lanjut keluhan sering terlambat meskipun penghuni tetap membayar biaya Iuran Pengelolaan Lingkungan/IPL. Tidak hanya itu, terbatasnya sarana layanan mobilitas yang berdampak pada kenyamanan penghuni pada lokasi Hunian Terjangkau Milik tertentu, salah satunya Menara Kanaya.

c. Disposisi

Hasil penelitian menunjukkan Pengaturan pelaksana program belum didukung oleh forum koordinasi dan evaluasi yang terjadwal. Pergantian pimpinan dan pengangkatan birokrat baru menimbulkan perbedaan tingkat komitmen dan prioritas program antarinstansi.

Ketidaaan insentif khusus bagi pelaksana program, terutama bagi

perbankan yang menanggung risiko gagal bayar tinggi dengan keuntungan yang tidak besar, mendorong Bank Jakarta untuk sangat berhati-hati dalam menetapkan kelayakan pembiayaan.

d. Struktur Birokrasi

Hasil penelitian menunjukkan struktur birokrasi mempengaruhi *Standar Operasional Prosedur* dan Fragmentasi. SOP program dalam proses seleksi penetapan penerima manfaat memiliki tahapan yang panjang. Perbedaan antara SOP program dan kebijakan internal perbankan membuat proses seleksi menjadi lebih kompleks dan lambat, serta menjadi salah satu faktor kesulitan menjalin kerja sama dengan perbankan lainnya.

Fragmentasi kewenangan dalam penanganan kredit bermasalah mengakibatkan proses penyelesaian memerlukan waktu yang panjang. Keterlibatan beberapa lembaga dengan kewenangan yang berbeda membuat unit hunian yang kembali kosong tidak segera dapat dijual kembali kepada masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga memperlambat penyerapan hunian dan menghambat keberlanjutan program.

SARAN

- a. Bidang Pembiayaan dan Investasi DPRKP DKI Jakarta perlu untuk memperbarui peraturan Perjanjian

Kerja Sama pada perbankan dengan menyesuaikan kondisi terkini sektor perbankan dan kebutuhan program.

- b. Meninjau kembali dan menyusun pengaturan batas kewajaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang dibayarkan Rp634.884 tiap bulannya oleh penerima manfaat agar keberlanjutan hunian lebih terjamin.
- c. Melakukan forum koordinasi terjadwal untuk komunikasi yang lebih aktif karena melibatkan beberapa pelaku kepentingan. Penyusunan pedoman singkat terkait panduan kerja dan pembekalan teknis pelaksanaan Penyusunan pedoman singkat terkait panduan kerja dan pembekalan teknis pelaksanaan antarperangkat daerah dan lembaga pemerintah yang telibat.
- d. Aplikasi SIRUKIM perlu dikembangkan menjadi platform integrasi data antarinstansi agar alur pelayanan menjadi lebih singkat dan transparan.
- e. Pemanfaatan media sosial yang lebih aktif dan konsisten untuk menyajikan informasi dan mempromosikan program untuk dapat lebih luas menjangkau sasaran program.

f. Optimalisasi pemanfaatan sarana layanan mobilitas melalui koordinasi dengan dinas terkait dan operator angkutan untuk mencatat titik naik dan turun di sekitar hunian, menginformasikan jadwal dan rute yang sudah berjalan. Menetapkan standar pelayanan dalam respon tindak lanjut pengaduan dengan melengkapi fitur laporan penerimaan pengaduan, verifikasi, hingga penyelesaian yang dapat dipantau perkembangannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pemeriksa Keuangan Provinsi DKI Jakarta. (2021). Pemprov DKI sediakan hunian terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Badan Pemeriksa Keuangan Provinsi DKI Jakarta.
- Badan Pemeriksa Keuangan Provinsi DKI Jakarta. (2021). Pemprov DKI sediakan hunian terjangkau, catat syarat dan salah satu lokasinya. Badan Pemeriksa Keuangan Provinsi DKI Jakarta.
- Badan Pemeriksa Keuangan Provinsi DKI Jakarta. (2021). Pemprov DKI ubah nama hunian DP 0 Rupiah jadi hunian terjangkau milik. Badan Pemeriksa Keuangan Provinsi DKI Jakarta.
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta. *RPJMD Provinsi DKI Jakarta*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta.
- Badan Pusat Statistik. (2021). *Jumlah penduduk pertengahan tahun (ribu jiwa)*. Badan Pusat Statistik.
- Bareksa. (2017). Mengkaji peluang realisasi rumah DP Rp 0 untuk gaji Rp 7 juta. Bareksa.
- Detik Finance. (2021). Diresmikan 2019, seperti apa rumah DP Rp 0 pertama besutan Anies, kini? Detik Finance.
- Fitri, A., Sakawati, H., & Yamin, M. N. (2021). Implementasi Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kecamatan Tanete Riattang Kabupaten Bone. *Aktor: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial Politik*, 1(1), 26–36.
- Handika, V., & Yusran, R. (2020). Implementasi Program Kotaku dalam upaya mengatasi pemukiman kumuh di Kabupaten Lima Puluh Kota. *Journal of Civic Education*, 3(3), 279–281.
- IDN Financials. (2020). Bank Dunia: Tahun lalu 60,3% penduduk Indonesia masuk kategori miskin. IDN Financials.

- Kusumasari, L. (2024). Review of effectiveness on zero rupiah down payment housing scheme in Jakarta. *Jurnal Pembangunan dan Administrasi Publik*, 6(1), 45–60.
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (2020). *Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 588 Tahun 2020 tentang Batasan Penghasilan Tertinggi Penerima Manfaat Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (2020). *Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 14 Tahun 2020*.
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (2021). *Hunian DP 0 Rupiah*. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2019). *Peraturan Menteri PUPR No. 10/PRTM/2019 Tahun 2019*.
- Pemerintah Republik Indonesia.
- Perumahan dan Kawasan Permukiman Indonesia. (2021). Rumah tangga Indonesia masih hidup dalam kondisi tidak layak. Perkim Indonesia.
- Rahman, F., & Nurdin, N. (2023). Implementasi penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di DKI Jakarta. *Jurnal Pembangunan dan Administrasi Publik*, 5(1), 77–89.
- Radwa, N. D., & Megawati, S. (2022). Implementasi kebijakan program rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. *Publika: Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 10(2), 1489–1500.
- Reza, Y. F. (2023). Implementasi Program Rumah Tidak Layak Huni (RLTH) di Kota Tangerang. *Muqoddimah: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora*, 5(1), 202–215.
- Sari, A. R. (2023). Housing development for low-income communities (MBR) in Indonesia. *Jurnal Perumahan dan Permukiman*, 8(2), 99–110.
- Simbolon, A. M., Rusli, B., & Candradewini. (2024). Policy implementation of housing financing facilitation and assistance for low-income people in Bekasi District: A case study of Villa Kencana Cikarang housing. *Jurnal Administrasi Publik*, 11(1), 55–70.
- Suryani, L. (2023). Implementasi Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kelurahan Dumai Kota. *Jurnal*

*Terapan Pemerintahan
Minangkabau*, 3(1), 102–110.

Tjilen, A. P. (2021). *Implementasi kebijakan publik: Konsep dan teori*. Nusamedia.

Vitriana, A. (2023). Post-implementation review of low-income housing provision policy: A qualitative study with executives' perspective (case study: West Java metropolitan areas, Indonesia). *Jurnal Kebijakan Publik*, 12(2), 134–150.