

# **EFEKTIVITAS REGULASI PERUMAHAN DI INDONESIA DALAM MENDUKUNG PENYEDIAAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR)**

## ***EFFECTIVITY OF HOUSING REGULATIONS IN INDONESIA TO SUPPORT HOUSING PROVISION FOR LOW INCOME COMMUNITY***

Bramantyo

Loka Teknologi Permukiman Medan  
Jln. Danau Tempe No.6 Km. 18 Binjai, Sumatra Utara. Telp/Fax (061) 8821875  
Pos-el: bram.urbanist@gmail.com

### ***ABSTRACT***

*The housing problems in Indonesia are related to low-income community such as backlog, sub-standard house and slum settlement, which are caused by the ineffectiveness of housing regulations. This study was conducted to evaluate the existing housing regulations in order to support housing provision for low-income community. The study was conducted with qualitative approach, by evaluating the Housing Law No. 1/2011, Housing Law No. 4/1992, Minister of Housing Regulation No. 3/2007, and Minister of Housing Regulation No. 10/2011. The result showed that the new housing law was already accommodated the housing provision for low-income community. Nevertheless, many problems on the implementations were related with the commitment and budget capacity of local government. Meanwhile, the limitation standard of low-income community (IDR 2,5 M) was 35% higher than average income of Indonesian people, and the standard price of social house (IDR 25 M) which had standard size (36 m<sup>2</sup>) was 44 % lower than the market price. These had resulted in the ineffectiveness on the implementation of the regulation. The conclusion was that the existing housing regulation was fair effective to support housing provision for low-income community, but it was still had weaknesses associated to low-income community limitation standard and social house standard price.*

**Keywords:** Regulation, Housing, Housing provision, Low-income community.

### ***ABSTRAK***

Permasalahan perumahan yang terkait dengan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) seperti *backlog*, rumah tidak layak huni, dan permukiman kumuh banyak disebabkan oleh regulasi perumahan di Indonesia yang belum efektif. Kajian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas regulasi perumahan yang ada dalam mendukung penyediaan rumah yang layak dan terjangkau bagi MBR. Metode yang digunakan adalah *content analysis* dengan pendekatan kualitatif terhadap UU. No. 1 Tahun 2011, UU No. 4 Tahun 1992, Permenpera No. 3 Tahun 2007, dan Permenpera No. 10 Tahun 2011. Hasil kajian menunjukkan bahwa keberadaan UU perumahan yang baru telah mengakomodasi penyediaan rumah bagi MBR. Namun permasalahan implementasi regulasi banyak menyangkut dengan komitmen dan kapasitas pendanaan dari pemda. Sementara penentuan batasan MBR (Rp2,5 juta) masih kurang tepat karena nilainya 35% lebih besar dibanding penghasilan rata-rata orang Indonesia. Sedangkan patokan harga rumah umum (Rp25 Juta) yang sesuai standar (luasan lantai 36 m<sup>2</sup>) relatif lebih rendah sekitar 44% dibandingkan harga normal di pasaran. Kesimpulannya adalah regulasi perumahan yang ada telah cukup efektif untuk mendukung penyediaan rumah bagi MBR, namun masih memiliki beberapa kelemahan terkait standar batasan MBR dan standar harga rumah umum.

**Kata kunci:** Regulasi, Perumahan, Penyediaan rumah, Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

## PENDAHULUAN

Dalam rangka mengakomodasi perkembangan sektor perumahan dan permukiman saat ini, pemerintah telah menerbitkan UU No. 1 Tahun 2011<sup>1</sup> menggantikan UU No. 4 Tahun 1992.<sup>2</sup> Beberapa substansi penting yang belum termuat pada UU No. 4 Tahun 1992, seperti tanggung jawab negara terkait perumahan serta sasaran masyarakat pemanfaat perumahan telah dimuat dalam UU No. 1 Tahun 2011. Dalam undang-undang yang baru, perumahan diselenggarakan dengan dasar pertimbangan bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal dan hidup pada lingkungan yang baik dan sehat. Lalu ditegaskan juga bahwa negara bertanggung jawab untuk memastikan setiap orang menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Selain itu, dalam undang-undang baru tersebut, diatur penyediaan perumahan atau tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

MBR didefinisikan sebagai masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.<sup>1</sup> Secara spesifik, kriteria MBR yang ditetapkan adalah keluarga/rumah tangga yang memiliki penghasilan kurang dari Rp2,5 juta setiap bulannya.<sup>3</sup> Lebih lanjut, rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dalam undang-undang itu didefinisikan sebagai rumah umum.<sup>1</sup> Hal ini yang dijadikan dasar bagi pemerintah dalam mengeluarkan kebijakan rumah murah yang dijual dengan harga maksimum Rp25 juta bagi MBR.<sup>4</sup>

Jika melihat ke belakang, sektor perumahan dan permukiman di Indonesia masih memiliki banyak permasalahan dan tantangan yang perlu dihadapi. Salah satu indikator yang sangat menonjol adalah terkait dengan angka *backlog*. *Backlog* perumahan Indonesia cenderung meningkat dari 4,3 juta unit pada tahun 2000 menjadi 7,4 juta unit pada tahun 2009.<sup>5</sup> Sedangkan di sisi lain, luas permukiman kumuh di Indonesia yang pada tahun 2004 mencapai 54.000 ha, meningkat menjadi 57.800 ha pada akhir tahun 2009.<sup>5</sup> Hal ini menunjukkan masih banyaknya MBR yang belum memiliki rumah maupun MBR yang masih tinggal di rumah atau permukiman yang tidak layak huni. Secara tidak langsung, permasalahan tersebut membuktikan bahwa regulasi di bidang

perumahan yang telah ada sebelumnya belum efektif dalam mengatur dan memberi pedoman bagi *stakeholder* perumahan (pemerintah, swasta, masyarakat) terkait pengembangan dan pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia.

Permasalahan yang perlu diangkat adalah, apakah regulasi perumahan yang ada di Indonesia, termasuk UU No. 1 Tahun 2011 beserta regulasi turunannya, telah cukup efektif dalam mendukung penyediaan rumah atau tempat tinggal bagi MBR. Tujuan kajian ini adalah untuk mengetahui efektivitas regulasi perumahan terkait dengan penyediaan rumah bagi MBR dengan mengkritisi substansi dari regulasi yang ada, terutama regulasi yang sifatnya baru (*up to date*) untuk menemukan titik lemahnya serta merumuskan aspek-aspek yang perlu ditambahkan pada regulasi perumahan di masa mendatang. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi penyusunan regulasi perumahan yang lebih efektif dalam mendukung penyediaan tempat tinggal bagi MBR.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini berupa *desk study* dengan mencermati UU No. 1 Tahun 2011 dan UU No. 4 Tahun 1992 beserta turunan regulasi lainnya (Permenpera No. 3 Tahun 2007 dan Permenpera No. 10 Tahun 2011) yang terkait dengan bidang perumahan dan permukiman. Untuk kajian aspek ekonomi terkait kategorisasi MBR berdasarkan tingkat penghasilan, maka dilakukan perbandingan terhadap standar penghasilan yang bersifat nasional yang dimiliki BPS seperti upah menengah regional (UMR) maupun angka rata-rata gaji/pendapatan pegawai di Indonesia. Metode analisis yang digunakan adalah *content analysis*, dengan pendekatan kualitatif.<sup>6</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam UU No. 4 Tahun 1992, telah dijelaskan mengenai hak bermukim, yaitu setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur (Pasal 5). Ditambahkan juga, bahwa setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berperan serta dalam

pembangunan perumahan dan permukiman. Terkait dengan tanggung jawab negara (melalui pemerintah) dalam penyediaan rumah, pada batang tubuh UU ini hanya disebutkan bahwa pemerintah mengendalikan harga sewa rumah yang dibangun dengan memperoleh kemudahan dari pemerintah (Pasal 13). Hal ini memperlihatkan bahwa pada UU ini pemerintah lebih cenderung menjalankan peran sebagai regulator, sedangkan perannya sebagai *enabler* (penyedia) perumahan sangat terbatas. Dengan intervensi yang minimal dari pemerintah, maka penyediaan perumahan lebih dibebankan kepada masyarakat dan swasta, melalui perumahan swadaya dan formal.

Salah satu kekurangan utama dari UU No. 4 Tahun 1992 adalah keberpihakan negara/pemerintah terhadap kalangan MBR dalam penyediaan rumah tidak dinyatakan secara langsung dalam batang tubuh UU tersebut. Pada pasal 3 memang disebutkan mengenai asas keterjangkauan, yang pada bagian penjelasan ditambahkan bahwa asas tersebut menjadi landasan agar pembangunan perumahan dapat dijangkau oleh MBR. Namun tidak diatur mengenai bentuk tanggung jawab dan intervensi pemerintah dalam mendukung penyediaan tempat tinggal yang layak huni bagi MBR, untuk memastikan hak bermukim dari setiap warga negara terjamin.

Dalam Renstra Kemenpera Tahun 2010–2014<sup>7</sup> dinyatakan bahwa terdapat 3 permasalahan pokok yang dihadapi oleh pembangunan perumahan, yaitu (i) keterbatasan penyediaan perumahan, (ii) peningkatan jumlah rumah yang tidak layak huni dan tidak didukung sarana dan prasarana perumahan yang memadai, serta (iii) permukiman kumuh yang semakin meluas. Ketiga masalah tersebut sangat erat kaitannya dengan kalangan MBR, sebagai masyarakat yang rentan dan kurang berdaya terhadap persoalan penyediaan perumahan. Fakta tersebut menunjukkan bahwa UU No. 4 Tahun 1992 sudah tidak mampu mengakomodasi perkembangan di sektor perumahan dan permukiman, dan UU tersebut tidak memiliki instrumen regulasi yang mampu menyelesaikan tiga permasalahan tersebut karena memang belum diatur di dalamnya.

Pada UU No. 1 Tahun 2011, terdapat perkembangan terkait tanggung jawab negara/

pemerintah dalam penyediaan perumahan bagi MBR. Dalam regulasi tersebut dinyatakan bahwa pemerintah (pusat, provinsi, dan kab/kota) bertugas (i) mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR, dan (ii) memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR. Sementara khusus untuk pemerintah daerah (kab/kota), diberi wewenang untuk (i) mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR, serta (ii) menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota.

Bertambahnya tanggung jawab pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan, khususnya bagi MBR, ternyata berbanding lurus dengan anggaran yang dialokasikan. Sebagai salah satu contoh, alokasi APBN Kementerian Perumahan Rakyat tahun 2011 mencapai Rp. 2,8 triliun, meningkat relatif besar bila dibandingkan anggarannya pada tahun 2010 yang sebesar Rp 964,5 miliar.<sup>8</sup> Hal ini memperlihatkan bahwa komitmen negara khususnya melalui pemerintah pusat terhadap bidang perumahan semakin besar. Meski begitu, kapasitas pemerintah daerah saat ini masih terbatas dan perlu dikembangkan, khususnya dari segi anggaran. Bila melihat pada kapasitas fiskal daerah, data tahun 2008 menunjukkan dari seluruh Kabupaten/Kota yang ada, sekitar 46,7% daerah tergolong rendah kapasitasnya, sedangkan yang tergolong sedang sebesar 23,2%.<sup>9</sup> Padahal berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011, pemda memiliki peran yang cukup besar seperti untuk melakukan *land banking*, yang tentunya memerlukan anggaran serta komitmen mengalokasikan dana untuk penyelenggaraan perumahan bagi kalangan MBR.

Terkait dengan keberpihakan pemerintah terhadap MBR, dalam regulasi ini terdapat bagian khusus dalam batang tubuh UU (Bagian Tujuh) yang mengatur mengenai kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR. Pada bagian tersebut, ditegaskan bahwa pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR (Pasal 54). Bentuk kemudahan atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR oleh pemerintah antara lain dapat berupa (a) subsidi perolehan rumah; (b) stimulan rumah

swadaya; (c) insentif perpajakan; (d) perizinan; (e) asuransi dan penjaminan; (f) penyediaan tanah; (g) sertifikasi tanah; serta (h) prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Dapat dimaknai bahwa berkembangnya peran pemerintah, tidak hanya sebagai regulator, namun juga sebagai *enabler* perumahan MBR, baik melalui pembiayaan, fasilitasi sarana dan prasarana perumahan, hingga penyediaan lahan. Meski begitu, masih banyak tantangan yang harus dihadapi oleh pemerintah. Sebagai contoh, subsidi perumahan yang sekarang menggunakan mekanisme fasilitas likuiditas masih belum dapat berjalan dengan maksimal. Hingga semester I tahun 2011, penyaluran kredit perumahan bersubsidi baru mencapai sekitar 46.000 unit, atau baru 25,41% dari target penyaluran yang totalnya 181.000 unit.<sup>10</sup> Diindikasikan ini disebabkan oleh belum tersosialisasinya program tersebut dengan baik, atau kalangan MBR masih kesulitan untuk mengakses kredit tersebut. Selain subsidi, persoalan lain yang sangat krusial adalah terkait dengan lahan. Sebagai ilustrasi, *land banking* dari Perumnas saat ini hanya tersisa 2.400 ha yang tersebar di 60 kantor cabang di seluruh Indonesia, padahal dahulu cadangan lahan Perumnas pernah mencapai 20.000 ha.<sup>11</sup> Demikian pula dengan pemda, yang saat ini masih sangat jarang melakukan *land banking*, khususnya yang ditujukan untuk pengembangan kawasan perumahan.

Pada regulasi yang baru ini, hak bermukim atau hak untuk menghuni rumah di mana setiap orang berhak bertempat tinggal dan hidup pada lingkungan yang layak huni dapat berupa (i) hak milik, maupun (ii) sewa (Pasal 50). Jadi dapat diartikan bahwa penyediaan rumah bagi MBR tidak harus berupa rumah yang menggunakan sistem hak milik (jual-beli) namun juga dapat berupa rumah sewa, dengan tetap memastikan bahwa rumah yang disediakan layak huni dan juga terjangkau. Kedua sistem kepemilikan rumah ini memiliki kelebihan dan kekurangan

masing-masing, namun dapat dikatakan bahwa sistem hak milik membutuhkan kapasitas finansial yang lebih kuat dari MBR. Untuk sistem sewa (khususnya untuk rumah sosial) relatif lebih terjangkau oleh MBR meski menuntut adanya peran subsidi yang lebih besar dari pemerintah karena biaya konstruksi bangunan rumah tidak mungkin tertutupi oleh uang sewa. Namun seperti dikatakan oleh Kurdi,<sup>12</sup> pada MBR harus dibentuk pola pikir bahwa rumah sosial (yang bersifat sewa) yang disediakan oleh pemerintah sifatnya sementara dan dalam jangka waktu tertentu mereka harus pindah agar tempat tersebut dapat dimanfaatkan oleh MBR lainnya. Selain penyiapan pola pikir, juga perlu dibuat regulasi yang mengatur mengenai hak sewa tersebut.

Setelah Permenpera No. 3 Tahun 2007, hingga saat ini belum ada regulasi lain yang lebih baru yang mengatur mengenai klasifikasi MBR terkait penyediaan perumahan. Pada regulasi ini, MBR yang berhak menjadi kelompok sasaran subsidi rumah adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan, yang berpenghasilan per bulan sampai dengan Rp2,5 Jt. Secara rinci, klasifikasi penghasilan MBR dan batas maksimum harga beli rumah (bertipe *landed house*) yang memperoleh subsidi perumahan bisa dilihat pada Tabel 1.

Dalam regulasi ini, yang dimaksud dengan penghasilan adalah gaji pokok atau pendapatan pokok per bulan. Persoalannya, terkait dengan definisi pendapatan pokok dari suatu keluarga/rumah tangga, apakah yang menjadi acuan hanya pendapatan dari kepala keluarga saja atau dari seluruh anggota keluarga, karena hal ini akan mempengaruhi kemampuan membeli dari MBR yang bersangkutan. Sementara untuk batasan penghasilan Rp2,5 juta/bulan, pada sebagian besar wilayah di Indonesia dapat dikategorikan pendapatan yang relatif besar. Sebagai per-

**Tabel 1.** Batasan Penghasilan MBR dan Batas Maksimum Harga Rumah yang dapat Disubsidi<sup>3</sup>

| Kelompok Sasaran | Batasan Penghasilan (Rp. /Bulan)                   | Batas Maksimum Harga Rumah (Rp) |
|------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|
| I                | $1.700.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$ | 49.000.000                      |
| II               | $1.000.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 1.700.000$ | 37.000.000                      |
| III              | $\text{Penghasilan} < 1.000.000$                   | 25.000.000                      |

bandingan, Upah Minimum Regional (UMR) tertinggi di Indonesia pada tahun 2011 adalah Rp1.410.000 (Papua Barat), sementara DKI Jakarta hanya Rp1.290.000, sedangkan Jawa Barat hanya Rp732.000. Kalaupun dibandingkan dengan upah rata-rata pegawai, di seluruh Provinsi di Indonesia tidak ada yang nilainya lebih dari Rp2,500.000. Sebagai contoh, di DKI Jakarta (No.2 tertinggi) hanya Rp2.315.813 sementara kebanyakan wilayah lainnya berada di kisaran Rp1,5–1,7 juta.<sup>13</sup> Hal ini memperlihatkan bahwa standar penghasilan maksimum MBR yang ditetapkan dalam regulasi relatif lebih besar 35% dari pendapatan upah/gaji rata-rata orang di Indonesia, bahkan pada sebagian wilayah nilai selisihnya dapat lebih tinggi. Adanya selisih tersebut dikhawatirkan berpotensi menyebabkan fasilitasi pemerintah di bidang perumahan bagi MBR menjadi tidak tepat sasaran dan malah dinikmati oleh kalangan ekonomi menengah.

Pada Permenpera No. 10 Tahun 2011 yang merupakan salah satu turunan dari UU No. 1 Tahun 2011, kajian difokuskan pada standar harga dan standar luasan ruang pada rumah umum. Pada regulasi ini, rumah umum yang dimaksud adalah rumah sejahtera murah tapak yang dibangun oleh badan hukum (pengembang) dengan harga jual paling besar Rp25 juta per unit (Pasal 1 Ayat 8). Sementara terkait dengan standar luasan ruang, rumah umum yang bertipe rumah tapak (*landed house*) mempunyai ukuran luas lantai paling sedikit 36 m<sup>2</sup>, dengan ukuran luas kapling paling sedikit 60 m<sup>2</sup> dan ukuran lebar kapling paling sedikit 6 meter (Pasal 11).

Dasar penetapan luas lantai 36 m<sup>2</sup> mengacu pada standar minimum 9 m<sup>2</sup>/orang yang terdapat pada Kepmen Kimpraswil No. 403/KPTS/2002, di mana perhitungan luasnya berdasarkan kebutuhan udara segar. Sementara pada kajian terbaru, untuk di Indonesia, berdasarkan perhitungan kebutuhan nyata aktivitas pokok di dalam rumah dengan pendekatan antropometri, dibutuhkan ruang minimum 16,99 m<sup>2</sup>/orang atau bila dihitung standar luasan lantai maka setidaknya dibutuhkan 67,99 m<sup>2</sup> untuk sebuah rumah yang berpenghuni 4 orang.<sup>14</sup> Meski begitu, dengan mempertimbangkan kemampuan membayar dari MBR, serta keterbatasan dan mahalannya lahan

maka relatif logis bila standar minimal 9 m<sup>2</sup>/orang tetap dijadikan acuan.

Terkait dengan harga rumah umum yang ditetapkan sebesar Rp25 juta/unit dinilai kurang realistis. Biaya konstruksi rumah pada saat ini secara normal setidaknya menghabiskan Rp1 juta/m<sup>2</sup>, dan itu pun relatif sangat minim. Bila rumah umum yang dibangun harus memenuhi standar luasan 36 m<sup>2</sup>, maka harga jualnya akan mencapai kisaran 144% dari harga yang telah ditetapkan pada regulasi tersebut. Kalaupun dipaksakan masuk pada harga tersebut, dikhawatirkan akan mengurangi kualitas faktor keamanan dan kenyamanan. Selain itu, pengembangan rumah umum ini hanya dapat dilakukan bila biaya lahan tidak dibebankan pada harga jual rumah. Secara regulasi, yang bertanggung jawab dalam menyediakan lahan perumahan adalah pemerintah, khususnya pemda di wilayah yang bersangkutan. Padahal seperti yang diketahui, disyaratkan luas kapling minimal 60 m<sup>2</sup> yang tentunya sudah jarang ditemukan di wilayah perkotaan kota-kota besar di Indonesia dan walaupun ada harganya akan sangat mahal, atau lahannya murah tetapi lokasinya sangat jauh dari pusat kegiatan di kota.

## KESIMPULAN

Dari hasil tinjauan menunjukkan bahwa secara normatif UU No. 1 Tahun 2011 telah cukup efektif untuk mengakomodasi dukungan penyediaan rumah bagi MBR. Namun dari segi implementasi, masih banyak persoalan khususnya yang terkait dengan peran dan kapasitas pemda, baik dari segi komitmen maupun pendanaan, sehingga perlu dikembangkan regulasi turunan yang terkait dengan pemda. Selain itu, masih terdapat kelemahan pada regulasi perumahan tersebut, antara lain terkait dengan batasan penghasilan MBR saat ini yang relatif lebih besar 35% dari pendapatan upah/gaji rata-rata orang di Indonesia, serta patokan harga rumah umum yang lebih rendah nilai 44% dibanding harga pasar sesuai dengan biaya konstruksi di pasaran.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada Puslitbang Permukiman PU dan Loka Teknologi Permukiman Medan yang telah memberi kesempatan

dan dukungan untuk menyelesaikan tulisan ini, serta kepada Prof. (R) Dr. Gono Semiadi selaku pembimbing yang telah memberikan banyak masukan dalam penyusunan karya tulis ilmiah ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- <sup>1</sup>Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- <sup>2</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- <sup>3</sup>Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi.
- <sup>4</sup>Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2011 tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Murah Tapak dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.
- <sup>5</sup>Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum Tahun 2010–2014.
- <sup>6</sup>Krippendorff, K. 2004. *Content analysis: an introduction to its methodology*. California: Sage Publications.
- <sup>7</sup>Rencana Strategis Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010–2014.
- <sup>8</sup>Anggaran Rp 20 Triliun untuk Rumah Rp 25 Juta Per Unit. 2011. (<http://properti.kompas.com/read/2011/02/28/0342398/Anggaran.Rp.20.Triliun.untuk.Rumah.Rp.25.Juta.Per.Unit>, diakses 11 November 2011).
- <sup>9</sup>Dimiyati, M. 2010. *Mengatasi Backlog Perumahan bagi Masyarakat Perkotaan*. Buletin Tata Ruang Edisi September–Oktober 2010.
- <sup>10</sup>Penyerapan Kredit Rumah Subsidi Rendah. 2011. (<http://bisniskeuangan.kompas.com/read/2011/07/26/21452860/Penyerapan.Kredit.Rumah.Subsidi.Rendah>, diakses 11 November 2011).
- <sup>11</sup>Kendalikan Harga Tanah dengan Land Banking. 2011. (<http://www.properti-indonesia.com/articledetail.aspx?cat=nasional&aid=93>, diakses 11 November 2011).
- <sup>12</sup>Kurdi, S. Z. 2008. *A Quick View of Housing in Singapore*. Masalah Tata Bangunan, 43 (1): 7–12.
- <sup>13</sup>Badan Pusat Statistik. 2011. *Perkembangan Beberapa Indikator Utama Sosial-Ekonomi Indonesia Agustus 2011*. Jakarta: BPS.
- <sup>14</sup>Hermawan, Y. 2011. Kebutuhan Minimum Ruang Gerak untuk Rumah Sederhana Berdasarkan Antropometri. *Makalah dalam Kolokium Puslitbang Permukiman Kementerian PU Tahun 2011*. Bandung, 4 Mei: Puslitbang Permukiman PU.