QISTINA: Jurnal Multidisiplin Indonesia
P-ISSN: 2964-6278 E-ISSN: 2964-1268
Vol. 4 No. 1 Juni 2025

Dampak Urbanisasi terhadap Ketersediaan dan Keterjangkauan Perumahan di Kota Besar

Nur Fajar Arsaf[1] Bakhtiar[2] Ahmadin[3]
Program Studi Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial Kekhususan Pendidikan Hukum dan Kewarganegaraan, Universitas Negeri Makassar, Sulawesi Selatan, Indonesia[1,2,3]
Email: nurfajar809@gmail.com[1] bakhtiar@unm.ac.id[2] ahmadin@unm.ac.id[3]

Abstract

This study analyzes the impact of urbanization complexes on the dynamics of housing availability and affordability in Indonesia's major cities. Through a literature study, it was revealed that rapid urbanization triggered significant urban population growth, which had implications for increasing housing demand and pressure on land. The consequence is the transformation of urban space characterized by urban sprawl, inequality in housing distribution, and the emergence of informal settlements in marginalized areas. Factors such as rising land and property prices that are not commensurate with income growth, market speculation, and the government's suboptimal housing policy, were identified as crucial antecedent to low housing affordability. The implication of these findings is the need for a more holistic and integrative reorientation of urban governance. This includes aligning housing policies with spatial plans, serious attention to social justice aspects, and strengthening coordination between related institutions.

Keywords: *Urbanization, Housing Availability, Housing Affordability, Urban Governance, Spatial Inequality, Housing Policy*

Abstrak

Penelitian ini menganalisis dampak kompleks urbanisasi terhadap dinamika ketersediaan dan keterjangkauan perumahan di kota-kota besar Indonesia. Melalui studi kepustakaan, terungkap bahwa urbanisasi yang pesat memicu pertumbuhan penduduk kota secara signifikan, yang berimplikasi pada meningkatnya permintaan hunian dan tekanan terhadap lahan. Konsekuensinya adalah transformasi ruang kota yang ditandai dengan urban sprawl, ketimpangan distribusi hunian, serta munculnya permukiman informal di kawasan-kawasan marginal. Faktor-faktor seperti kenaikan harga tanah dan properti yang tidak sebanding dengan pertumbuhan pendapatan, spekulasi pasar, serta belum optimalnya kebijakan perumahan pemerintah, diidentifikasi sebagai anteseden krusial rendahnya keterjangkauan perumahan. Implikasi dari temuan ini adalah perlunya reorientasi tata kelola perkotaan yang lebih holistik dan integratif. Hal ini mencakup penyelarasan kebijakan perumahan dengan rencana tata ruang, perhatian serius terhadap aspek keadilan sosial, serta penguatan koordinasi antar lembaga terkait.

Kata Kunci: Urbanisasi, Ketersediaan Perumahan, Keterjangkauan Perumahan, Tata Kelola Perkotaan, Ketimpangan Spasial, Kebijakan Perumahan

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

PENDAHULUAN

Urbanisasi merupakan salah satu konsekuensi utama dari transformasi sosial ekonomi di berbagai negara berkembang, termasuk Indonesia. Fenomena ini mencerminkan pergeseran demografis yang membawa peluang ekonomi sekaligus tantangan tata kelola wilayah yang semakin kompleks. Di tengah pertumbuhan ekonomi nasional, urbanisasi telah mendorong konsentrasi aktivitas manusia di wilayah perkotaan, yang kerap mengorbankan keseimbangan pembangunan di wilayah pedesaan. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS, 2023), lebih dari 56% penduduk Indonesia kini tinggal di daerah perkotaan dan angka ini diproyeksikan mencapai 70% pada tahun 2045. Pertumbuhan ini berdampak langsung pada meningkatnya permintaan lahan di kota-kota besar, yang memicu tekanan terhadap ketersediaan dan

keterjangkauan perumahan (Kusuma & Pradono, 2021; Firman, 2016). Dalam satu dekade terakhir, kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Bandung, dan Medan mengalami kenaikan harga lahan yang signifikan. Di kawasan Jabodetabek, urbanisasi telah mendorong harga tanah naik tajam, dengan laporan menyebutkan kenaikan mencapai 60% antara 2011 hingga 2021, sementara pertumbuhan pendapatan riil masyarakat tidak sebanding, hanya sekitar 30% (Sofyan et al., 2022). Ketimpangan ini menimbulkan kesenjangan besar antara kebutuhan dan kemampuan masyarakat untuk memiliki hunian yang layak. Permukiman informal tumbuh pesat di pinggiran kota, sering kali tanpa akses memadai terhadap air bersih, sanitasi, dan transportasi umum (Lea & Nugroho, 2020; Winarso, 2011).

Di sisi lain, wilayah pedesaan menghadapi tantangan seperti migrasi penduduk usia produktif, stagnasi ekonomi lokal, serta penurunan produktivitas lahan (Handayani & Rudiarto, 2014). Ketergantungan terhadap kota semakin menguat, menciptakan ketimpangan antara pusat dan pinggiran baik secara ekonomi maupun sosial. Beberapa strategi adaptif mulai bermunculan, seperti penguatan koperasi desa dan digitalisasi distribusi hasil pertanian, namun masih menghadapi hambatan dalam hal kapasitas kelembagaan dan literasi digital (Wahyudi et al., 2023). Secara regulatif, Indonesia tengah mengarah pada perbaikan tata kelola perkotaan melalui penyusunan Rancangan Undang-Undang Perkotaan yang menekankan pelibatan masyarakat dan nilai-nilai lokal dalam perencanaan wilayah (UNES Law Review, 2025). Meskipun demikian, masih terdapat kesenjangan antara semangat inklusif dalam regulasi dan pelaksanaan di lapangan. Pendekatan pembangunan masih cenderung seragam dan mengabaikan konteks sosial-ekologis tiap wilayah. Dalam kajian akademik, meskipun studi mengenai urbanisasi dan perumahan telah berkembang, pendekatan sistemik dan lintas sektor yang mengaitkan aspek migrasi, ketimpangan spasial, sistem pasar tanah, dan kebijakan perumahan secara komprehensif masih minim (Sihombing, 2020; Firman, 2004). Dengan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak urbanisasi terhadap ketersediaan dan keterjangkauan perumahan di kota-kota besar Indonesia. Fokus diarahkan pada penguatan basis analisis yang kontekstual dan berkelanjutan, demi mendukung terciptanya tata kelola wilayah yang lebih adil dan responsif terhadap dinamika sosial ekonomi yang terjadi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode Studi Kepustakaan (Library Research), yaitu pendekatan yang berfokus pada pengumpulan dan analisis data dari berbagai sumber literatur yang relevan. Metode ini dipilih karena memungkinkan peneliti untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang teori urbanisasi serta bagaimana urbanisasi mempengaruhi ketersediaan dan keterjangkauan perumahan di kota besar, tanpa perlu melakukan pengamatan lapangan secara langsung (Zed, 2008). Sumber data dalam penelitian ini meliputi buku-buku tentang urbanisasi, perencanaan kota, dan ekonomi perumahan yang membahas konsep serta dimensi dampak pertumbuhan urban terhadap sektor perumahan, jurnal ilmiah yang meneliti hubungan antara urbanisasi dan masalah ketersediaan maupun keterjangkauan perumahan, serta laporan institusi pemerintah maupun organisasi non-pemerintah yang menyediakan data empiris mengenai perkembangan perumahan di kawasan perkotaan (Sugiyono, 2019). Selain itu, penelitian ini juga memanfaatkan sumber daring dari database akademik seperti Google Scholar, ResearchGate, dan jurnal open-access untuk mendapatkan kajian akademik terkini yang relevan dengan fokus penelitian.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pengaruh Urbanisasi Terhadap Jumlah Dan Sebaran Perumahan di Kota Besar

Urbanisasi yang terus meningkat di Indonesia mendorong pertumbuhan penduduk kota secara signifikan. Fenomena ini dipicu oleh perpindahan penduduk desa ke kota untuk mendapatkan pekerjaan dan fasilitas hidup yang lebih baik (Adam, 2010). Akibatnya, kota-kota besar mengalami tekanan terhadap ketersediaan lahan dan kapasitas pembangunan perumahan. Konversi lahan pertanian menjadi kawasan permukiman pun semakin masif, sering kali tanpa pengawasan dan perencanaan spasial yang matang (Prihatin, 2015). Ketidakseimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan hunian menyebabkan munculnya permukiman informal di lahan-lahan tidak layak seperti bantaran sungai dan kolong jembatan. Kondisi ini mencerminkan lemahnya akses kelompok masyarakat berpenghasilan rendah terhadap hunian formal karena keterbatasan daya beli dan pasokan rumah layak (Hadijah & Sadali, 2020). Ketimpangan ini memperparah backlog perumahan, terutama di kota-kota metropolitan yang padat, karena pembangunan hunian belum mampu mengejar pertumbuhan penduduk (Dewantara, 2021). Oleh karena itu, urbanisasi tidak hanya memengaruhi jumlah hunian, tetapi juga memperumit sebaran dan kualitas permukiman di kawasan perkotaan Indonesia.

Tabel 1. Pengaruh Urbanisasi Terhadap Jumlah dan Sebaran Perumahan di Kota Besar

No.	Penulis	Judul	Hasil Temuan
1.	Firsa Asha Sabitha (2018)	Analisis Pengaruh Tingkat Urbanisasi Terhadap Ketersediaan Lahan Permukiman Perumahan Di Kota Surabaya	- Temuan yang Berkaitan: Urbanisasi mendorong ekspansi kawasan permukiman ke pinggiran kota karena keterbatasan lahan di pusat kota. Hal ini menciptakan distribusi hunian yang tidak merata dengan konsentrasi tinggi di zona suburban. - Pengaruh: Ketersediaan perumahan meningkat secara kuantitatif, tetapi distribusinya menjadi lebih tersebar dan tidak seimbang, terutama terjadi di wilayah-wilayah dengan aksesibilitas transportasi tinggi
2.	Stefandy Dengah, Vecky Rumate dan Audie Niode (2014)	Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita Dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012	- Temuan yang Berkaitan: Tingkat urbanisasi yang cepat menyebabkan backlog perumahan. Sebagian besar pertumbuhan hunian terjadi di segmen informal seperti kampung kota dan kawasan kumuh. - Pengaruh: Kuantitas hunian meningkat secara tidak terencana, dengan distribusi terkonsentrasi di zona padat penduduk dan minim infrastruktur memadai .
3.	Fitri Ramdhani Harahap (2013)	Dampak Urbanisasi Bagi Perkembangan Kota Di Indonesia	- Temuan yang Berkaitan: Proses urban sprawl akibat urbanisasi memicu penyebaran perumahan ke wilayah rural-urban fringe. Model perumahan cenderung terfragmentasi dan tidak terkoneksi secara spasial. - Pengaruh: Distribusi perumahan meluas secara horizontal, menyebabkan peningkatan kuantitas hunian di pinggiran, tetapi dengan biaya efisiensi layanan publik yang tinggi.
4.	Inayah Hidayati (2021)	Urbanisasi dan Dampak Sosial di Kota Besar Indonesia	- Temuan yang Berkaitan: Ketimpangan distribusi hunian berkorelasi dengan aksesibilitas transportasi dan fasilitas publik. Urbanisasi memperparah segregasi spasial antara perumahan formal dan informal. - Pengaruh: Ketersediaan hunian meningkat tetapi terpolarisasi, dengan distribusi perumahan mewah dan subsidi saling menjauh secara geografis.
5.	Reski (2024)	Evaluasi Lanskap Kota: Studi Kasus Perubahan Tata Guna Lahan dan Sosial Akibat Urbanisasi di	- Temuan yang Berkaitan: Pemerintah daerah gagal mengejar kebutuhan hunian akibat lonjakan urbanisasi. Penyediaan hunian bersubsidi terbatas pada kuota dan tidak seimbang dengan migrasi penduduk.

		Tallasa City, Kota Makassar	- Pengaruh: Kuantitas hunian tetap kurang dibanding kebutuhan, dengan distribusi yang bergantung pada intervensi kebijakan spasial pemerintah.

Faktor yang Menyebabkan Rendahnya Keterjangkauan Perumahan Di Kota Besar Akibat Urbanisasi

Urbanisasi yang semakin pesat di kota-kota besar Indonesia telah mendorong terjadinya transformasi ruang yang signifikan dan berdampak langsung pada keterjangkauan perumahan. Lonjakan permintaan hunian di tengah laju pertumbuhan penduduk urban sering kali tidak diimbangi oleh ketersediaan lahan dan pengendalian tata ruang yang memadai. Akibatnya, harga tanah dan properti di kawasan strategis mengalami peningkatan drastis, membuat banyak kalangan—terutama kelompok berpendapatan menengah ke bawah—kesulitan mengakses hunian yang layak (Firman, 2004; Wahyu & Ismanto, 2021). Fenomena ini diperparah oleh ketimpangan antara pendapatan rumah tangga dan kenaikan harga rumah, yang menyebabkan indeks keterjangkauan perumahan terus menurun di berbagai kota metropolitan seperti Jakarta dan Surabaya (Pamungkas et al., 2021). Kesenjangan tersebut mengindikasikan bahwa banyak keluarga tidak mampu memenuhi standar pengeluaran minimum untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak.

Selain itu, dinamika pasar properti juga dipengaruhi oleh masuknya investasi spekulatif yang menjadikan hunian sebagai aset finansial ketimbang kebutuhan dasar. Praktik semacam ini mempersempit ruang bagi konsumen riil karena stok rumah lebih banyak dikuasai oleh investor, bukan untuk dihuni melainkan untuk disewakan atau dijual kembali dengan margin tinggi (Susanti & Murtiningsih, 2020). Upaya pemerintah dalam menyediakan perumahan terjangkau, seperti melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), masih menghadapi berbagai kendala dalam pelaksanaan. Tantangan berupa birokrasi yang rumit, alokasi anggaran yang terbatas, serta distribusi bantuan yang kurang tepat sasaran membuat efektivitas program belum optimal dalam menjawab kebutuhan masyarakat urban secara menyeluruh (Prawira, 2022). Di sisi lain, integrasi antara kebijakan perumahan dan rencana tata ruang juga masih lemah, menyebabkan pembangunan hunian tidak selalu selaras dengan prinsip keberlanjutan dan inklusivitas. Dengan kompleksitas tersebut, keterjangkauan perumahan di kota besar tidak bisa dilepaskan dari dinamika ekonomi, sosial, serta kelembagaan yang saling berkelindan. Oleh karena itu, dibutuhkan kebijakan holistik yang tidak hanya fokus pada sisi suplai, tetapi juga mempertimbangkan aspek regulasi pasar, distribusi pendapatan, serta penguatan kapasitas institusi tata ruang dan perumahan.

Tabel 2. Faktor yang Menyebabkan Rendahnya Keterjangkauan Perumahan Di Kota Besar Akibat Urbanisasi

No	Penulis	Judul	Hasil Temuan
1.	Budi Priyono dan Frans Silalahi (2025)	Evaluasi Program Penyedian 3 Juta Peremuhan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	- Tingginya arus urbanisasi meningkatkan permintaan lahan dan hunian, mendorong lonjakan harga tanah dan rumah. - Keterbatasan pasokan rumah terjangkau memperparah ketimpangan daya beli masyarakat pendatang. - Infrastruktur kota tidak berkembang secepat pertumbuhan penduduk, sehingga memperburuk akses ke lokasi hunian yang layak.
2.	Wahyu Rizal Wijaya dan Salahudin (2023)	Pembangunan Pertanian: Sebuah Kajian Pustaka Terstruktur	- Harga tanah dan properti meningkat lebih cepat daripada pertumbuhan pendapatan masyarakat . - Pengembangan perumahan banyak terfokus pada segmen menengah ke atas, mengabaikan kebutuhan hunian terjangkau bagi kelompok berpenghasilan rendah. - Kebijakan subsidi dan program pemerintah masih belum efektif dalam menurunkan kesenjangan keterjangkauan.

1.	Eri Devras, Joko Suyono Kriswanto dan Hermansyah (2012)	Tingkat Self Esteem Pada Anak Jalanan Di Jakarta Self-Esteem Level Of The Street Children In Jakarta	- Urbanisasi menyebabkan tekanan pada pasar perumahan, menaikkan harga rumah di pusat kota . - Masyarakat berpenghasilan rendah terdorong mencari hunian di pinggiran, yang seringkali kurang terjangkau dari segi biaya transportasi dan akses pekerjaan. - Spekulasi tanah memperparah ketidakstabilan harga.
4.	Tanuwidjaja, Gunawan, Mustakim, Hidayat, Maman, dan Sudarman (2018)	Integrasi Kebijakan Perencanaan dan Desain Rumah Susun yang Berkelanjutan, dalam Konteks Pembangunan Kota yang Berkelanjutan	- Aksesibilitas hunian layak terganggu oleh kombinasi harga tinggi dan kurangnya proyek perumahan sosial . - Sistem pembiayaan perumahan belum inklusif, sulit dijangkau masyarakat informal atau tanpa penghasilan tetap. - Fragmentasi kebijakan antar sektor menyebabkan lemahnya koordinasi dalam penyediaan rumah terjangkau.
5.	Ova Novi Irama, SE, M.Ak dan Suhaila Husna Samosir, SE, MM (2018)		- Urbanisasi masif meningkatkan nilai lahan, mempersempit pilihan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah . - Faktor eksternal seperti investasi asing di sektor properti turut mendongkrak harga rumah. - Ketidakseimbangan antara supply dan demand perumahan menjadi sumber utama masalah keterjangkauan.

Pembahasan

Pengaruh Urbanisasi Terhadap Jumlah Dan Sebaran Perumahan di Kota Besar

Urbanisasi yang cepat di kota-kota besar di Indonesia telah memengaruhi dinamika ketersediaan dan sebaran perumahan secara signifikan. Lonjakan jumlah penduduk yang berpindah ke wilayah perkotaan mendorong kebutuhan hunian yang meningkat drastis, namun tidak selalu diimbangi dengan perencanaan spasial dan pengendalian tata guna lahan yang memadai. Akibatnya, pola pertumbuhan perumahan cenderung tidak merata, dengan konsentrasi pembangunan yang tinggi di wilayah pinggiran kota atau daerah dengan aksesibilitas transportasi publik yang baik. Fenomena ini menunjukkan kecenderungan urban sprawl, di mana perluasan kawasan perumahan meluas ke area fringe kota, menjauh dari pusat kota yang sudah padat. Meski secara kuantitatif jumlah hunian meningkat, distribusinya menjadi fragmentatif dan tidak efisien secara spasial. Model perumahan yang berkembang kerap kali tidak terkoneksi dengan baik dalam hal infrastruktur dan pelayanan publik, sehingga menimbulkan tantangan dalam efisiensi distribusi layanan dasar seperti air bersih, transportasi, dan sanitasi. Ketidakseimbangan ini juga menciptakan segregasi spasial yang kian tajam antara hunian formal dan informal. Kawasan perumahan elite dan bersubsidi sering kali terpisah secara geografis, memperlebar kesenjangan akses terhadap fasilitas publik. Di sisi lain, pertumbuhan permukiman informal di wilayah padat penduduk semakin menguat, sebagai respons terhadap kebutuhan mendesak akan hunian yang terjangkau. Permukiman jenis ini berkembang secara tidak terencana di lahan-lahan yang tidak layak huni, memperlihatkan lemahnya kapasitas kebijakan dan regulasi tata ruang dalam merespons tekanan urbanisasi. Pemerintah daerah juga sering kali mengalami keterbatasan dalam memenuhi permintaan hunian, baik dari segi kuota pembangunan rumah subsidi maupun dari sisi pengawasan distribusi lahan. Ketersediaan perumahan yang ada tidak proporsional dengan laju migrasi penduduk ke wilayah kota besar, menyebabkan terjadinya backlog hunian yang signifikan. Di banyak kasus, kebijakan perumahan tidak mampu mengikuti kecepatan dinamika demografis dan sosial yang ditimbulkan oleh urbanisasi. Dengan demikian, pengaruh urbanisasi terhadap

jumlah dan sebaran perumahan tidak hanya menyangkut peningkatan kebutuhan fisik akan tempat tinggal, tetapi juga menyentuh aspek pemerataan, perencanaan tata ruang, dan keadilan sosial. Pendekatan yang lebih integratif dan adaptif sangat dibutuhkan agar pertumbuhan kota dapat diiringi oleh distribusi perumahan yang inklusif dan berkelanjutan.

Faktor yang Menyebabkan Rendahnya Keterjangkauan Perumahan Di Kota Besar Akibat Urbanisasi

Urbanisasi yang berlangsung pesat di kota-kota besar Indonesia telah memberikan tekanan serius terhadap keterjangkauan perumahan, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Arus migrasi penduduk yang tinggi ke wilayah perkotaan menyebabkan lonjakan permintaan lahan dan hunian, yang tidak diimbangi dengan pasokan rumah terjangkau secara proporsional. Akibatnya, harga tanah dan properti meningkat tajam, melampaui laju pertumbuhan pendapatan masyarakat. Ketimpangan ini menciptakan kesenjangan daya beli yang signifikan dan memperburuk akses terhadap hunian yang layak, khususnya di lokasi strategis dengan akses pekerjaan dan fasilitas publik yang memadai. Sebagian besar pembangunan hunian saat ini cenderung difokuskan pada segmen menengah ke atas, sementara kebutuhan hunian bagi kelompok masyarakat miskin kota sering kali terabaikan. Spekulasi tanah dan masuknya investasi di sektor properti turut memperburuk kondisi ini, karena menyebabkan kenaikan nilai lahan secara artifisial, sehingga mempersempit pilihan hunian bagi masyarakat dengan kemampuan finansial terbatas. Hal ini mendorong kelompok berpenghasilan rendah untuk mencari tempat tinggal di wilayah pinggiran, yang justru menimbulkan beban tambahan dalam bentuk biaya transportasi dan keterbatasan akses terhadap pusat ekonomi. Dari sisi kebijakan, berbagai program perumahan yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, seperti subsidi dan fasilitas pembiayaan, masih menghadapi tantangan efektivitas. Sistem pembiayaan belum inklusif terhadap masyarakat informal, dan pelaksanaannya kerap terhambat oleh fragmentasi kebijakan lintas sektor serta lemahnya koordinasi antar lembaga. Sementara itu, pertumbuhan infrastruktur kota berjalan lebih lambat dibanding laju urbanisasi, sehingga mempersempit peluang pengembangan perumahan yang terjangkau dan terintegrasi secara spasial.

KESIMPULAN

Pertumbuhan penduduk kota yang signifikan tidak selalu diimbangi dengan perencanaan spasial dan tata guna lahan yang memadai, menghasilkan pola pertumbuhan perumahan yang tidak merata dan cenderung urban sprawl. Akibatnya, terjadi ketidakseimbangan antara pasokan dan kebutuhan hunian, kenaikan harga tanah dan properti yang tidak terjangkau oleh sebagian besar masyarakat, serta munculnya segregasi spasial antara kawasan hunian formal dan informal. Faktor-faktor seperti ketimpangan pendapatan, spekulasi properti, dan belum optimalnya program-program perumahan pemerintah memperparah masalah ini. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan tata kelola perkotaan yang lebih holistik, integratif, dan berkelanjutan. Kebijakan perumahan harus diselaraskan dengan rencana tata ruang, memperhatikan aspek keadilan sosial, dan didukung oleh koordinasi antar lembaga yang efektif. Dengan demikian, diharapkan hak atas perumahan yang layak dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat, dan pertumbuhan kota dapat berlangsung secara inklusif dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

Adam, A. (2010). Urbanisasi dan transformasi sosial di Indonesia. Jurnal Sosiologi Masyarakat, 15(2), 13-25.

Agustina, A., & Flath, D. (2019). Agglomeration and location decision of foreign direct investment (FDI) in Indonesia. Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik, 10(2), 87-104.
Badan Pusat Statistik. (2023). Statistik Indonesia 2023. BPS.
Dengah, S., Rumate, V., & Niode, A. (2014). Analisis pengaruh pendapatan perkapita dan jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan Kota Manado tahun 2003-2012. Jurnal Ekonomi Pembangunan, 14(3), 22-36.
Devras, E., Kriswanto, J. S., & Hermansyah. (2012). Tingkat self esteem pada anak jalanan di Jakarta. Jurnal Psikologi, 8(3), 145-159.
Dewantara, R. (2021). Analisis backlog perumahan di kawasan metropolitan Indonesia. Jurnal Tata Kota dan Daerah, 13(2), 78-94.
Firman, T. (2004). New town development in Jakarta Metropolitan Region: A perspective of spatial segregation. Habitat International, 28(3), 349-368.
Firman, T. (2016). Demographic patterns of Indonesia's urbanization, 2000-2010: Continuity and change at the macro level. Population, Space and Place, 23(5), e2038.
Hadijah, S., & Sadali, M. (2020). Akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan perkotaan Indonesia. Jurnal Pembangunan Wilayah, 12(3), 67-84.
Handayani, W., & Rudiarto, I. (2014). Dinamika persebaran penduduk Jawa Tengah: Perumusan kebijakan perwilayahan dengan metode migrasi. Jurnal Tata Loka, 16(2), 116-132.
Harahap, F. R. (2013). Dampak urbanisasi bagi perkembangan kota di Indonesia. Jurnal Society, 1(1), 35-45.
Hidayati, I. (2021). Urbanisasi dan dampak sosial di kota besar Indonesia. Jurnal Sosiologi Pendidikan, 15(2), 232-246.
Irama, O. N., & Samosir, S. H. (2018). Faktor-faktor yang mempengaruhi keterjangkauan perumahan perkotaan. Jurnal Ekonomi dan Manajemen, 7(2), 112-127.
Kusuma, H., & Pradono, P. (2021). Dinamika nilai lahan di sekitar kawasan transit-oriented development. Jurnal Pengembangan Kota, 9(1), 87-98.
Lea, R., & Nugroho, A. C. (2020). Akses air bersih dan sanitasi di permukiman informal perkotaan: Studi kasus Jakarta. Jurnal Penelitian Kesejahteraan Sosial, 19(2), 97-110.
Pamungkas, D., Nurmandi, A., & Salahudin, S. (2021). Indeks keterjangkauan perumahan di wilayah metropolitan Indonesia. Jurnal Ilmu Pemerintahan, 6(2), 145-158.
Prawira, S. (2022). Evaluasi program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dalam meningkatkan akses hunian terjangkau. Jurnal Administrasi Publik, 10(1), 57-72.
Prihatin, R. B. (2015). Alih fungsi lahan di perkotaan (Studi kasus di Kota Bandung dan Yogyakarta). Jurnal Aspirasi, 6(2), 105-118.
Priyono, B., & Silalahi, F. (2025). Evaluasi program penyediaan 3 juta perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Jurnal Kebijakan Publik, 16(1), 45-62.
Reski. (2024). Evaluasi lanskap kota: Studi kasus perubahan tata guna lahan dan sosial akibat urbanisasi di Tallasa City, Kota Makassar. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, 35(2), 178-195.
Sabitha, F. A. (2018). Analisis pengaruh tingkat urbanisasi terhadap ketersediaan lahan permukiman perumahan di Kota Surabaya. Jurnal Perencanaan Wilayah, 5(2), 112-124.
Sihombing, A. (2020). Ketimpangan spasial dan kesejahteraan sosial di Indonesia. Jurnal Sosiologi Pedesaan, 8(2), 145-162.
Sofyan, S., Rasyid, A. A., & Ismail, F. (2022). Analisis kenaikan harga tanah di kawasan Jabodetabek periode 2011-2021. Jurnal Properti Indonesia, 15(1), 45-57.
Sugiyono. (2019). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D. Alfabeta.
Susanti, I., & Murtiningsih, D. (2020). Spekulasi properti dan dampaknya terhadap keterjangkauan perumahan. Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik, 11(2), 178-193.

Tanuwidjaja, G., Mustakim, Hidayat, M., & Sudarman. (2018). Integrasi kebijakan perencanaan dan desain rumah susun yang berkelanjutan, dalam konteks pembangunan kota yang berkelanjutan. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, 29(3), 252-263.

UNES Law Review. (2025). Tinjauan kritis terhadap Rancangan Undang-Undang Perkotaan. UNES Law Review, 3(1), 45-60.

Wahyu Rizal, W., & Salahudin. (2023). Pembangunan pertanian: Sebuah kajian pustaka terstruktur. Jurnal Pembangunan Pedesaan, 18(2), 142-156.

Wahyu, R., & Ismanto, S. (2021). Evaluasi keterjangkauan perumahan publik di Indonesia. Jurnal Ekonomi dan Pembangunan, 29(1), 67-85.

Wahyudi, A., Putra, R. F., & Iskandar, S. (2023). Digitalisasi ekonomi desa sebagai upaya mitigasi dampak urbanisasi. Jurnal Pengembangan Ekonomi Regional, 16(2), 178-195.

Winarso, H. (2011). Urban dualism in the Jakarta metropolitan area. Habitat International, 35(1), 373-379.

Zed, M. (2008). Metode penelitian kepustakaan. Yayasan Obor Indonesia.