

BAB III

PELAKSANAAN KEBIJAKAN PERUMAHAN RAKYAT

A. Usaha dan kebijakan dalam penyelenggaraan perumahan rakyat periode pertama (1953-1967)

Pasca dilaksnaakannya kongres perumahan rakyat sehat yang ke 2 pada tahun 1952 serta dengan diresmikannya Djawatan Perumahan Rakyat, babak baru pada usaha pembangunan perumahan rakyat telah dimulai. Sejak tersusunnya konsep perumahan rakyat , pembangunan perumahan rakyat memiliki porsi tersendiri seiring dengan usaha pemerintah melakukan inovasi dan pembangunan ekonomi. Djawatan Perumahan Rakyat bekerja sama dengan Badan Penyelenggara Perumahan Rakyat dan Yayasan Kas Pembangunan daerah bahu membahu menyediakan perumahan rakyat yang harganya dibawah standar perumahan pada umumnya bersama dengan pemerintah yang secara lugas membantu membangun ekonomi Indonesia.¹ Diantaranya pada tahun 1953 pemerintah melakukan tindakan konfrontasi politik dan ekonomi terhadap badan usaha milik belanda dengan melakukan peresmian dari Bank Central Indonesia yang kemudian disebut sebagai bank Indonesia dengan Syafrudin Prawiranegara.² Dengan adanya bank sentral diyakini akan berdampak kemudahan penggunaan dana untuk membangun perumahan.

¹ Siswono Judohusodo, *Rumah Untuk Semua Rakyat* (Jakarta : Kantor Menpera , 1991), hlm.107.

² Herbeth Feith dan Lance Castles, *Pemikiran Politik Indonesia 1945-1965*, (Jakarta :LP3ES , 1995), hlm.51.

Pada periode tersebut para ekonom Indonesia, seperti Moh.Hatta, Soemitro Djohadikusumo, Soewandi dan kawan kawan telah merencanakan pembangunan ekonomi dengan mengurangi peran dari pengusaha Belanda yang menguasai beberapa usaha strategis di Indonesia. Nasionalisasi perusahaan Belanda menjadi barang kampanye yang gencar dilakukan selain untuk membangun bidang ekonomi juga sebagai bentuk konfrontasi politik Indonesia terkait posisi Irian Barat.³

Sebagai contoh adalah menasionalisasi De Javasche Bank lalu membentuk PELNI sebagai badan usaha pelayaran kapal antar pulau dan menasionalisasi maskapai penerbangan Belanda dan merubahnya menjadi PT Garuda Indonesia.⁴ Hal yang sama juga dilakukan dalam bidang perumahan. Rumah rumah bekas keluarga atau milik orang Belanda banyak yang diambil alih oleh pemerintah guna menutupi kekurangan jumlah rumah yang diperuntukan bagi pegawai pemerintah maupun masyarakat. Untuk memaksimalkan usaha pembangunan perumahan rakyat, pada tahun 1953 pemerintah membentuk tim kecil yang diberi nama Badan Perancang Perumahan (BPP) yang terdiri dari Menteri Pekerjaan Umum sebagai ketua badan ditambah beberapa menteri sebagai anggotanya. Badan perancang perumahan memiliki wewenang untuk melakukan pemecahan masalah

³ Marwati Djoened Pusponegoro dan Nugroho Notosusanto, *Sejarah Nasional Indonesia Jilid 6* (Jakarta : Balai Pustaka, 2011), hlm.397.

⁴ Taufik Abdullah, A.B. Lopian, dkk. *Indonesia dalam Arus Sejarah : Jilid 7* (Jakarta : Ichtiar Baru van Hoeve, 2012), hlm.250

terkait pembangunan perumahan dan juga membuat desain dari pembangunan perumahan.⁵

Sementara pemerintah pusat sedang sibuk dengan membangun stabilitas politik dan ekonomi, pemerintah daerah Jakarta Raya telah memulai membangun perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Jumlah penduduk Jakarta Raya yang terus naik akibat pembangunan kota, secara tidak langsung menambah masalah dalam penyediaan perumahan.⁶ Pemerintah kota membuka daerah perumahan baru di wilayah Kebayoran, Cideng dan Tanah Tinggi, sementara wilayah pinggiran kota yang berbatasan dengan bogor juga akan dibuka untuk pemukiman. Pembangunan pemukiman semulanya hanya khusus untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah, maka dari itu rumah yang dibangun pada mulanya berukuran kecil sesuai dengan daya beli masyarakat. Namun dalam pelaksanaannya perencanaan pembangunan perumahan sederhana mengalami perubahan. pembangunan perumahan yang sebelumnya didesain sederhana, namun pada akhirnya pembangunan rumah ukuran besar atau setara Villa diperbolehkan dengan tujuan dibangun sebagai rumah pegawai pemerintah, menjadi milik perusahaan dan beberapa dimiliki pribadi.⁷

Selain pembangunan di wilayah Kebayoran yang saat itu masih wilayah Jawa Barat, pembangunan perumahan juga dilaksanakan di daerah Grogol yang juga merupakan wilayah pinggiran kota dengan jarak sekitar 3 kilometer dari kota.

⁵ Panangian Simanungkalit, *Rumah untuk rakyat :Sebuah Refelksi 63 tahun Indonesia merdeka* (Jakarta : Gibon & Pusat Studi Properti Indonesia, 2009), hlm.45.

⁶ *Ibid.*, hlm.50.

⁷ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Op.cit.*, hlm.87.

Rumah yang dibuat di wilayah Grogol memang diperuntukan untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Rumah sederhana tersebut terbuat dari kayu sebagai rangka dan pondasi lalu dinding *gedek* . mereka dibangun semua dengan harga yang relatif murah. Soal kenyamanan dan ke sehat lebih baik daripada rumah tanpa sinar matahari dan ventilasi udara. Masyarakat golongan berpenghasilan rendah bisa membeli rumah tersebut dengan cara mencicil atau membeli secara tunai. Sementara itu dengan jumlah penduduk yang terus bertambah dan kurangnya stok rumah membuat munculnya pemukiman liar yang berdiri disepanjang saluran air ataupun sepanjang jalur kereta api. Masyarakat yang tidak mampu membeli rumah terpaksa tinggal di gubuk-gubuk reot dari bambu. Untuk membantu mengatasi hal tersebut pemerintah berusaha bekerja sama dengan pihak swasta untuk pengadaan perumahan dan juga membuka lahan di wilayah pinggiran sekitar kota Jakarta raya.⁸

Sementara untuk wilayah lain di pulau Jawa, kota Semarang mulai menggeliat dengan pembangunan perumahan. Sebenarnya kota Semarang telah terlebih dulu membangun kawasan rumah untuk masyarakatnya. Semenjak masa kolonial pemerintah hindia belanda telah menjadikan kota Semarang sebagai sebuah kota besar, namun ruang untuk mebangun rumah bagi masyarakat pribumi hanya diberikan batas sekitar 15m² untuk satu rumah. Kondisi yang tidak ideal tersebut memang diinginkan oleh pihak pemerintah kolonial. Selain tidak perlu mengeluarkan biaya yang banyak, tempat yang tidak layak untuk dikatakan sebagai rumah tersebut akan menimbulkan sikap rendah diri bagi masyarakat

⁸ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Loc.cit.*

pribumi dan itu menjadi hal yang sangat diinginkan oleh pemerintah kolonial.⁹ Namun semenjak dilaksanakannya kongres perumahan rakyat yang pertama di Bandung. Standar pembangunan perumahan untuk rakyat berubah. Masyarakat tidak lagi menghuni rumah yang sempit dan kumuh. Standar rumah sehat yang dibangun dalam kongres perumahan benar benar diterapkan secara menyeluruh mulai dari luas total bangunan yang mencapai 53,5 m² yang terdiri dari kamar tidur , ruang tamu , ruang makan. Sementara untuk bangunan pendamping seperti gudang , dapur dan kamar mandi jumlahnya sekitar 17,5 m².¹⁰ Dengan tunjangan dana dari pemerintah sebesar Rp.700.000 (pada saat itu), pemerintah Semarang membangun kurang lebih 55 unit rumah dengan standar sesuai kongres perumahan bandung 1950.

Namun untuk biaya sewa atau biaya pembelian hak milik rumah tersebut hanya bisa dijangkau golongan menengah sedangkan golongan masyarakat kelas bawah belum dapat menjangkau untuk dapat menyewa atau membeli rumah rumah tersebut. Maka dari itu pemerintah kota Semarang melalui walikota mengeluarkan perintah untuk membangun kembali rumah rumah yang sementara waktu akan disewakan untuk masyarakat kelas bawah seperti pekerja harian lepas , pegawai kereta api dan buruh yang belum memiliki keluarga. Pemerintah kota Semarang menggunakan dana kas daerah sebesar Rp.500.000 (pada saat itu) untuk membangun sekitar 12 rumah dengan luas 40m², 42 rumah ukuran petak dengan luas sekitar 20m², serta 3 buah toko yang diperuntukan untuk usaha warung nasi,

⁹ *Ibid.*, hlm.90.

¹⁰ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Loc.cit.*

tukang cukur dan sebuah toko annex. Setelah selesai, setengah dari jumlah bangunan tersebut langsung terisi oleh masyarakat yang telah membayar sewa.¹¹

Bantuan dana yang diberikan pemerintah pusat, secara efektif dimanfaatkan oleh pemerintah Semarang dan divisi pembangunan perumahan untuk membangun perumahan. Dana dari pemerintah pusat selama periode tahun 1951 sejumlah total Rp.1.200.000 (pada saat itu) diubah menjadi total 38 rumah sederhana dan 30 rumah model II atau B. karena pesatnya pembangunan di Semarang, DJawatan Penyuluh Buruh Semarang ingin membangun rumah rumah bagi buruh partikelir. DJawatan penyuluh buruh meminta bantuan kepada dinas pekerjaan umum kota Semarang untuk melaksanakan pembangunan perumahan buruh. Jumlah total rumah tersebut mencapai 68 unit yang dibangun di 2 wilayah yaitu Mlaten dan Brumbungan. Total dana yang digunakan adalah sekitar Rp1.756.345 yang digunakan untuk membangun rumah seluas 52,7m² dan setiap rumah akan ditempati oleh 2 keluarga.¹²

Rumah untuk buruh telah tersedia sejumlah 68 unit. Namun karena yang menjadi prioritas adalah buruh yang telah berkeluarga, maka jumlah rumah tersebut belum mencukupi kebutuhan dikarenakan dibutuhkan kurang lebih 200 unit rumah. Buruh yang berkeluarga rata rata memiliki jumlah anggota keluarga sekitar 10-12 orang dalam satu rumah. Dengan keterbatasan tempat dan memuat jumlah orang yang cukup banyak maka , keluarga keluarga penyewa mengakali

¹¹ *Ibid.*, hlm.91

¹² *Ibid.*, hlm.92.

agar semua bisa tidur dengan membuat beberapa perangkat tambahan didalam gudang dan dapur yang digunakan untuk beristirahat pada malam hari.¹³

Pembangunan di wilayah timur pulau Jawa juga mulai menggeliat. Kota Malang dan Surabaya yang selama pemerintahan kolonial dikenal sebagai kota bisnis memulai kembali pembangunannya, terkhusus Surabaya kembali memulai kembali pembangunan sarana dan pra sarana vital yang hancur akibat pertempuran pada masa revolusi fisik. Sementara kota malang hanya melanjutkan pembangunan yang telah direncanakan. Kota malang memiliki banyak rumah rumah peninggalan keluarga belanda yang pergi dari Indonesia. Rumah-rumah tersebut merupakan beberapa asset yang diambil alih oleh pemerintah kota malang untuk digunakan sebagai keperluan penyelenggaraan perumahan bagi pegawai pemerintah kota malang. Total jumlah perumahan yang diambil dari bekas pemerintah kolonial ada sekitar 350 unit rumah dengan harga sewa mulai dari Rp.7 sampai Rp.25 per bulan.¹⁴

Selain mengandalakan perumahan yang diambil alih dari warga belanda yang tinggal di malang, pemerintah kota juga menerima dana dari pemeritah pusat melalui yayasan kas daerah sebesar Rp.350.000. Dana yang diterima dari pemerintah pusat ini diamanatkan untuk pembangunan perumahan rakyat bagi masyarakat kota malang yang memiliki penghasilan rendah. Tahun berikutnya pemerintah kota malang menerima dana Rp.50.000 yang digunakan untuk membangun beberapa rumah. Total sampai tahun 1953 pembangunan perumahan

¹³ *Ibid.*, hlm.94.

¹⁴ *Ibid.*, hlm.96.

rakyat yang dilakukan pemerintah kota malang mencapai 158 unit rumah. 158 unit tersebut menelan dana pembangunan senilai total Rp1.356.400. Pembangunan perumahan sendiri difokuskan pada beberapa wilayah diantaranya diwilayah Menari, Panderman , dan Songgoriti.¹⁵

Selain itu pemerintah kota malang juga memberlakukan tarif uang muka sebesar Rp.3.000 dengan tujuan menyerap dana untuk dibangun perumahan kembali. Metode tersebut digunakan untuk efektifitas dana dan juga diyakini pemerintah kota malang akan mampu membangun perumahan rakyat lebih baik daripada Jakarta. Pada tahun 1954 Kota malang juga membangun sebuah desa percontohan terkait pembangunan perumahan rakyat. Kampung Torongredjo menjadi daerah percontohan pembangunan dan sempat dikunjungi pemerintah pusat melalui menteri penerangan. Torongredjo dijadikan rol model lingkungan perumahan yang bersinergi dengan zona pertanian dan peternakan.¹⁶

Memasuki tahun 1955, pembangunan ekonomi dan kebijakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat terus berlanjut. Tahun 1955 menjadi tahun sibuk bagi pemerintahan Republik Indonesia dikarenakan tahun 1955 kabinet pimpinan Burhanudin Harahap akan menyelenggarakan Pemilihan Umum untuk pertama kalinya dalam sejarah Republik Indonesia.¹⁷ Sementara itu dalam pengembangan usaha penyediaan perumahan, pemerintah mendapatkan bantuan dari Perserikatan Bangsa-Bangsa berupa lembaga penelitian perumahan yang bernama Regional Housing Centre. Regional Housing centre adalah lembaga yang

¹⁵ *Ibid.*, hlm.97.

¹⁶ *Ibid.*, hlm.99.

¹⁷ Taufik Abdullah, A.B. Lopian, dkk. *Op.cit.*, hlm. 180

mengkhususkan diri terhadap kajian teknis tentang perencanaan pembangunan perumahan yang murah dengan menggunakan bahan serta struktur dan konstruksi bangunan yang tepat.¹⁸

Regional Housing Centre seolah melengkapi badan badan yang telah berkecimpung dalam kebijakan pembangunan perumahan. Total ada 4 badan yang langsung bersinggungan dengan pembangunan perumahan, yaitu Djawatan Perumahan Rakyat, Yayasan Kas Pembangunan Daerah, Badan Perancang Perumahan dan Regional Housing Centre yang nantinya akan menjadi Puslitbang Pemukiman.¹⁹

Selanjutnya pembangunan perumahan rakyat terpusat di wilayah ibu kota Jakarta. Status sebagai pusat ekonomi dan pusat pemerintahan membuat Jakarta menjadi magnet yang memiliki daya tarik tersendiri bagi masyarakat yang berada di daerah. Tahun 1957 pembangunan perumahan di Jakarta ditargetkan mencapai 6000 unit rumah. Untuk memenuhi target tersebut perlu sebuah kebijakan baru yang menysasar kepada perusahaan perusahaan jasa pembangunan rumah tinggal. Teknis pelaksanaannya perusahaan tersebut diberikan mandate untuk menyelesaikan pembangunan perumahan. Perusahaan jasa yang diberikan menadat mendapat jaminan alat kelengkapan pembangunan berupa bahan baku dan tanah yang akan digarap. Perusahaan jasa menyediakan tenaga kerja yang nantinya akan membantu pembangunan perumahan rakyat. Kebijakan tersebut nantinya akan menguntungkan kedua belah pihak, baik pemerintah maupun

¹⁸ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Op.cit.*, hlm.110

¹⁹ Bambang Panudju, *Pengadaan perumahan kota dengan peran serta masyarakat berpenghasilan rendah*, (Bandung : Alumni, 2009), hlm.135.

pengembang. Pengembang mendapatkan untung berupa kepercayaan pemerintah dan akan dimasukkan dalam list sebagai mitra pembangunan.²⁰

Sementara itu untuk wilayah daerah pinggiran kota proyek gotong royong dan swadaya masyarakat tetap berjalan. Proyek swadaya dan gotong royong meliputi pembangunan infrastruktur jalan , jembatan dan beberapa rumah untuk pegawai DJawatan Pembangunan Umum dan langsung dibawah pengawasan langsung menteri pekerjaan umum. Persoalan soal pengadaan tanah yang akan dikerjakan serta biaya pengerjaan masih menjadi salah satu kendala dari pengerjaan proyek perumahan rakyat di Jakarta.²¹ Masalah inflasi dan lain lain masih menjadi persoalan ekonomi bagi bangsa Indonesia. Jika permasalahan ini bisa selesai dengan cepat secara tidak langsung rencana rencana pembangunan perumahan rakyat yang akan datang akan lebih mudah dan lebih cepat, serta mitra kerja seperti perusahaan swasta akan mau menggarap proyek tersebut tidak hanya di ibukota Jakarta tapi juga di kota-kota lainnya.

Pembangunan perumahan rakyat di wilayah ibukota yang berlangsung sampai tahun 1959 memunculkan sebuah gagasan baru tentang legalitas serta dasar peraturan yang baku selain aturan dari kongres perumahan 1 dan 2 yang memuat konten serta standar perumahan rakyat. Pemerintah selaku pemegang kekuasaan tertinggi melalui Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPRS) menerbitkan sebuah ketetapan atau TAP MPR no.II/1960 yang mengatur tentang kebijakan perumahan. Secara garis besar TAP MPR No.II tahun 1960 mengatur tentang

²⁰ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Op.cit.*, hlm.111.

²¹ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Loc.cit.*

usaha pembangunan perumahan sesuai standar, bantuan baik dana maupun bahan baku pembuatan rumah yang dapat disalurkan melalui Koprasi Pembangunan Rumah atau lembaga DJawatan Perumahan Rakyat, serta peran aktif pemerintah dalam membangun perumahan yang nantinya akan disewakan maupun dijual.²²

TAP MPR No.II tahun 1960 juga beririsan dengan proyek pembangunan pemerintah yaitu Pembangunan Semesta Berencana tahun 1961-1969. Proyek pembangunan semesta berencana adalah inisiasi dari Presiden Soekarno. Proyek pembangunan semesta berencana adalah kebijakan yang disusun dalam rangka pembangunan ekonomi, infrastruktur, perumahan dan lain sebagainya. Pembangunan semesta sebenarnya adalah pengganti dari Pembangunan Jangka Pendek 5 tahun atau PELITA yang dianggap gagal dan kurang memberi manfaat bagi kehidupan sosial ekonomi bangsa Indonesia. Mandat dalam pembangunan semesta berencana untuk bidang perumahan adalah membangun rumah yang sehat, nyaman dan tahan lama dengan harga yang murah serta memenuhi nilai nilai kesesuaian.²³

Salah satu dari bagian program pembangunan semesta berencana adalah pembangunan kawasan perumahan minimum di Pulomas dan Cempaka Putih DKI Jakarta. Bersama Pemerintah daerah Jakarta, pemerintah pusat bersinergi membangun perumahan minimum bagi masyarakat. Dalam pelaksanaan proyek cempaka putih, pemerintah membangun sebuah konsep baru yaitu rumah bertingkat. Sebenarnya masyarakat lebih memilih untuk tinggal di pinggiran kota

²² Siswono Judokusodo, *Op.cit*, hlm.106.

²³ *ibid.*, hlm.114.

daripada tinggal dirumah bertingkat karena itu bukan hal yang biasa pada masa tersebut. Namun hal seperti itu akan menimbulkan masalah jarak tempuh ke tempat kerja dan sarana transportasi yang terbatas.²⁴

Ide membangun perumahan dengan model untuk setiap rumah tingkat dengan jumlah 250 sampai 300 unit rumah dengan luas total 165 m² dengan total bangunan seluas 90m² dan sisa 75 m² untuk diperuntukan sebagai lahan taman atau halaman ataupun bisa digunakan untuk menambah luas bangunan dikemudian hari. Standar rumah minimum ditentukan oleh pemerintah, dibuat dari kayu atau batu bata pun boleh sesuai kemampuan dari pemilik.²⁵

Hal lain yang harus diperhatikan adalah lokasi perkampungannya yang tidak boleh terlalu jauh dari tempat kerja. Untuk itu setiap kawasan pertokoan , perkantoran dan industri hendaknya menyediakan lahan untuk membuat pemukiman bagi para pegawainya. Maka dari itu kewajiban dari pemerintah daerah bersama perusahaan untuk menyediakan tempat tinggal bagi kaum pekerjanya. Pemerintah membantu menyediakan lahan perumahan sedangkan perusahaan berkewajiban membayar lahan tersebut dan dengan uang dari perusahaan pemerintah daerah mendirikan bangunan rumah minimum yang nantinya akan ditempati oleh kaum pekerja.²⁶

Proyek Cempaka Putih secara langsung diresmikan pada tanggal 31 mei 1961 dengan surat keputusan (SK) Gubernur DKI Jakarta No.9957/BS thn 1961. SK

²⁴ *Ibid.*, hlm.115.

²⁵ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Loc.cit.*.

²⁶ *Ibid.*, hlm.116.

gubernur juga melakukan pengaturan regulasi tentang proyek cempaka putih. Badan yang memimpin proyek cempaka putih ini diberi nama Otorita Cempaka Putih. Pembangunan rumah minimum di Cempaka Putih berlangsung sampai akhir 1965. Secara total proyek cempaka putih menelan 100 hektar lahan untuk dibangun menjadi 254 rumah minimum.²⁷ Proyek cempaka putih adalah salah satu usaha dari pemerintah untuk menyediakan perumahan di wilayah kota yang padat dengan letak perumahan yang tidak jauh dari wilayah kegiatan kota seperti pertokoan, perkantoran dan perindustrian. Jadi pemerintah memberikan kesan bahwa mereka mampu menyediakan tanah untuk perumahan di wilayah kegiatan kota.

Selain proyek perumahan cempaka putih, proyek pembangunan perumahan rakyat juga menyasar daerah lain di ibukota. Diantaranya BRPJ 62 atau Bangunan rumah tinggal rakyat yang membangun wilayah pinggiran Jakarta seperti grogol dan tanjung priok dan jatinegara pada tahun 1962 berbarengan dengan pembangunan untuk menunjang ASIAN GAMES 1962. Pembangunan tersebut termasuk pembangunan perumahan yang harga jualnya tidak sampai Rp.50.000.²⁸ Selain wilayah tersebut pemerintah kota Jakarta juga membuat program model perumahan murah di wilayah Pulomas. Proyek Pulomas ini dirancang oleh 3 arsitektur Indonesia yaitu Herbowo, Kandar Tisnawinata dan Ranidal Mochtar berkerjasama dengan arsitek perencanaan kota dan insinyur teknik dari Denmark ditambah Kenneth Watts seorang tenaga ahli dari PBB. Program pembangunan

²⁷ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Loc.cit.*

²⁸ *Ibid.*, hlm.118.

kawasan perumahan pulo mas dilaksanakan atas kerjasama UNTA dan Regional Housing Centre indoensia.²⁹

Rencana dasar yang akan dikembangkan di wilayah Pulomas membangun wilayah dengan menggunakan sistem kesatuan lingkungan yang berkiatan satu sama lain. Perumahan termasuk dalam outline pembangunan. Pembangunannya menurut taraf bertingkat sedemikian rupa sehingga memungkinkan terjadinya penyesuaian dengan kebutuhan masyarakat di tiap lapisannya. Selain membangun perumahan, proyek pulo mas juga membangun berbagai kebutuhan masyarakat seperti tempat ibadah (Mesjid, Gereja dan Wihara) , sekolah-sekolah, Pasar, ruko dan pertokoan yang diharapkan dapat menambah kelengkapan fasilitas dan prasaran di wilayah pulo mas. Tujuan utama proyek perumahan pulo mas adalah merancang pembangunan perumahan yang layak dan sehat bagi masyarakat. Selain berfokus pada kategori layak dan sehat, rumah yang akan dibangun di Pulo mas nantinya akan memiliki beberapa tipe atau jenis yang nantinya akan memudahkan masyarakat untuk memilih rumah yang sekiranya sesuai dengan kemampuan ekonomi dan selera masyarakat. Selain itu pemerintah juga merencanakan membentuk sebuah kesatuan antara kawasan perumahan dengan lingkungan kehidupan bersama sebaik mungkin.³⁰ Sifat gotong royong tetap diprioritaskan walaupun masyarakat perkotaan umumnya heterogen. Nantinya dalam perumahan akan dikumpulkan kuota sebanyak 100-150 keluarga yang nantinya kan membentuk sebuah kesatuan administrative dengan kelompok yang lebih besar atau kecil seperti sistem rukun tetangga (RT) dan rukun warga (RW).

²⁹ *Ibid.*, hlm.119.

³⁰ *Ibid.*, hlm.122.

Sebagai usaha lain untuk menunjang pembangunan rumah untuk masyarakat pemerintah mengembangkan dasar TAP MPR 1960 menjadi UU pokok dasar perumahan No.6/1962.³¹ Undang undang tersebut merupakan penjabaran dari TAP MPR No.II tahun 1960. Undang undang tersebut mengatur kebijakan pemerintah dalam pembangunan perumahan dan pengaturan penggunaan perumahan bagi masyarakat yang kurang mampu. Untuk lebih menunjang pembangunan dan kebijakan perumahan maka dibuatlah undang undang tentang pokok perumahan undang undang tersebut adalah UU No.1 tahun 1964. Undang undang ini lahir akibat ketidakpuasan pemerintah terhadap UU no.6 tahun 1962 yang dianggap kurang berhasil meningkatkan pengadaan rumah.³²

UU No.1 tahun 1964 mengatur beberapa hal terkait dengan pengadaan perumahan. Poin poin tersebut antara lain :

- Masyarakat berkewajiban ikut serta dalam pengadaan perumahan rakyat.
- Pemerintah yang akan bertindak sebagai provider dan enabler.
- Konsep pemecahan masalah pengadaan perumahan , ditekankan kepada masalah penekanan biaya dan masalah teknis.
- Pelimpahan kewenangan dalam pengelolaan pengadaan perumahan rakyat dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah tingkat 1 maupun II.³³

UU No.1 tahun 1964 juga mengikat alat alat kelengkapan pembangunan perumahan rakyat seperti, DJawatan perumahan rakyat, yayasan kas pembangunan daerah , regional housing centre dan badan perancang perumahan rakyat. Secara jumlah total pembangunan perumahan rakyat telah dibangun

³¹ Bambang Panudju, *op.cit.*, hlm.136.

³² *Ibid.*, hlm.137.

³³ *Ibid.*, hlm.138.

sejumlah 12.640 unit. Pemerintah tidak dapat memaksimalkan pembangunan perumahan rakyat yang murah dikarenakan beberapa faktor salah satunya adalah kondisi keamanan , sosial dan politik yang tidak mendukung dalam periode tahun 1951-1963. Secara garis besar Badan kebijakan perumahan nasional telah merangkum data terkait dengan kebijakan pembangunan perumahan pada periode awal kemerdekaan sampai tahun 1966.³⁴

Daftar kebijakan	Perkembangan peraturan
<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan rumah pegawai negeri • Pembangunan rumah rakyat • Fasilitas pembiayaan • Bimbingan pembangunan dan penyuluhan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kongres perumahan rakyat I dan II • Pembangunan Djawatan Perumahan rakyat dan Yayasan Kas pembangunan daerah. • UU 1957 • UU Pokok Agraria 1960 • TAP MPRS 1960 • UU No.6 Thn 1962 • UU No.1 thn 1964 • TAP MPRS 1966

Tabel.3.1 Tabel terkait dengan daftar kebijakan yang diambil pemerintah terkait perumahan rakyat

³⁴ Table dari Badan Kebijaksanaan Perumahan Nasional. Dibuat tahun 1992

Pembangunan Perumahan Rakyat sendiri memiliki beberapa kendala pada masa pembangunan periode pertama (1950-1965). Beberapa kendala tersebut ialah kendala yang terjadi akibat dari ketidakstabilan politik akibat terjadinya perubahan susunan pemerintahan. Hal ini paling kentara ketika pada periode Demokrasi parlementer atau Demokrasi Liberal. Sistem multi-partai yang diusung pada masa itu memungkinkan terjadinya persaingan yang cukup sengit antar partai politik³⁵. Susunan Kabinet yang sering berubah tidak dapat memberikan rasa nyaman dalam usaha membangun sebuah proyek jangka panjang.

Masalah yang menjadi hambatan lain dari pembangunan perumahan pada periode ini adalah masalah keuangan. Dalam usaha penyelenggaraan perumahan rakyat, para ahli ekonomi Indonesia seperti Moh.Hatta, Soemitro Djojohadikusumo dan Soewandi berusaha untuk membuat regulasi serta penghitungan biaya yang akan digunakan dalam membangun perumahan. Diantara hal yang diatur oleh Soemitro dan kawan-kawan adalah penggunaan bahan baku pembangunan rumah yang menggunakan produk dalam negeri. Soemitro berharap dengan menggunakan bahan baku dalam negeri, ongkos pembangunan akan lebih murah dan terjangkau. Hal ini akan menguntungkan masyarakat yang nantinya akan menjadi konsumen dari perumahan rakyat.³⁶ Pembangunan perumahan rakyat dengan menggunakan bahan baku dalam negeri juga menguntungkan pemerintah yang masih terbebani hutang negara yang tertera dalam hasil perundingan KMB yang digelar di Den Haag 1949. Kondisi ekonomi

³⁵ Affan Ghafar, *Politik Indonesia: transisi menuju demokrasi* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2004), hlm.89.

³⁶ Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman* (.Jakarta: Yayasan REI – PT.Rakasindo, 1996), hlm.68.

yang goyah pada periode 1950-1965 akibat adanya keinginan Soekarno untuk menjalankan “politik mercusuar” yang menyita dana kas negara cukup banyak untuk membangun beberapa proyek besar. Dua masalah tadi adalah kendala yang menjadi masalah dari pembangunan perumahan rakyat pada periode 1950-1965.

Pembangunan perumahan rakyat yang bersinergi dengan pembangunan nasional baik pembangunan Infrastruktur, sarana dan prasarana, maupun pembangunan ekonomi menjadikan perumahan rakyat bagian yang tidak diperjalankan pembangunan nasional. Segala usaha telah dilakukan oleh pemerintah untuk bisa memenuhi kewajiban sebagai penyelenggara Negara dan juga mewujudkan cita-cita Negara yaitu memajukan kesejahteraan umum. Namun berbagai halangan yang merintangi baik dari keadaan politik dan keamanan yang kurang mendukung untuk melakukan kebijakan jangka panjang sampai perubahan sistem pemerintahan dan clash antar partai politik yang ingin memegang tampuk kekuasaan. Namun setidaknya pemerintahan orde lama telah membangun dasar yang kuat setelah menentukan dasar-dasar dan standar untuk kebijakan penyediaan perumahan rakyat. Pemerintah setidaknya juga berhasil membentuk beberapa rol model dari perumahan rakyat yang akan menjadi contoh pembangunan perumahan di masa mendatang.

B. Usaha dan kebijakan dalam penyelenggaraan perumahan rakyat periode kedua (1966-1977)

Kebijakan perumahan rakyat memasuki babak baru di dalam pemerintahan yang baru juga. Pemerintah orde lama secara dramatis tumbang. Peristiwa G30S menjadi titik penting dalam runtuhnya rezim Orde Lama. Presiden Soekarno yang sudah berkuasa sejak 1945 akhirnya tergoyahkan. Kedudukan Soekarno sebagai presiden dicopot setelah dalam sidang pertanggung jawabannya terkait peristiwa G30S ditolak oleh MPRS.³⁷ Pemerintahan baru memunculkan Soeharto yang saat itu menjabat sebagai kepala komando keamanan dan ketertiban dan pemegang surat perintah 11 maret 1966 sebagai pemimpin baru di Republik Indonesia. Tugas pertama Soeharto yang paling mendesak adalah memperbaiki perekonomian Indonesia.³⁸ Untuk mencapai perbaikan ekonomi bagi Indonesia, Soeharto mengajak dua golongan penting dalam rangka mencapai tugas yang mendesak tersebut. Dua golongan tersebut adalah golongan teknokrat serta golongan teknolog.

Soeharto yang telah menjabat sebagai presiden berpandangan bahwa bangsa yang besar tidak hanya disegani dibidang politik tapi juga kuat dalam

³⁷ Marwati Djoened Pusponegoro dan Nugroho Notosusanto *Sejarah Nasional Indonesia Jilid 6* (Jakarta : Balai Pustaka, 2011), hlm. 558.

³⁸ Taufik Abdullah, A.B. Lopian, dkk. *Indonesia dalam Arus Sejarah : Jilid 8* (Jakarta : Ichtiar Baru van Hoeve, 2012), hlm. 135.

segi ekonomi dan finansialnya.³⁹ Selain itu pemerintah orde lama yang sangat “mendewakan” kebijakan politik dan bertentangan dengan ekonomi liberal Negara blok barat telah menghasilkan sebuah konflik yang disebut dengan “rasionalisme ekonomi” melawan “Irasionalisme Politik”. Hal ini terlihat dari kondisi ekonomi masa Orde Lama mulai dari Inflasi yang tinggi, kelaparan dan kemiskinan meluas, neraca ekspor-impor Indonesia yang defisit hingga sektor investasi publik yang terhenti sama sekali.⁴⁰

Untuk mengatasi masalah perekonomian dan memulai pembangunan ekonomi, Soeharto membentuk tim berisikan beberapa orang teknokrat.⁴¹ Widjojo Nitisastro, Ali Wardhana, Mohammad Sadli, Soebroto dan Emil Salim. Kelima ekonom tersebut merupakan lulusan dari Universitas Berkeley California, Amerika Serikat bersatu menjadi sebuah tim yang nantinya akan bertugas mengatur kebijakan ekonomi Republik Indonesia.

Para teknokrat yang berada dibawah pimpinan Widjojo Nitisastro tersebut memiliki landasan utama dalam pembangunan ekonomi Indonesia pada masa Orde Baru. Widjojo sebagai pimpinan dari para teknokrat tersebut menganggap bahwa Indonesia harus berpegang teguh pada asas *Demokrasi Ekonomi* dalam menentukan kebijakan ekonomi. Demokrasi ekonomi menurut Widjojo adalah asas yang menjiwai ketentuan-ketentuan mengenai ekonomi

³⁹ Richard Robison, *Soeharto dan bangkitnya Kapitalisme Indonesia* (Jakarta : Komunitas bambu, 2012), hlm.103.

⁴⁰ Anne Booth, *The Indonesian Economy in the Nineteenth and Twentieth Centuries A History of Missed Opportunities* (London : Macmillan Press, 1998), hlm. 71.

⁴¹ Teknokrat adalah seorang professional dalam ilmu ekonomi yang menjadi pejabat pemerintah yang professional serta tidak merasa terikat kepada sesuatu “isme” ideology.

dalam UUD 1945, sebagaimana diterangkan dalam penjelasannya. Bahkan menurut Widjojo, *Demokrasi Ekonomi* bukanlah konsep baru. *Demokrasi Ekonomi* menurutnya sudah mempunyai dasar pada pasal 33 dari UUD 1945. Dalam *Demokrasi Ekonomi* menurut pasal tersebut, produksi dikerjakan oleh semua dibawah pimpinan atau pemilikan anggota-anggota masyarakat. Kemakmuran masyarakat yang diutamakan, bukan kemakmuran orang-seorang. Perekonomian berdasar atas demokrasi ekonomi, kemakmuran bagi semua orang.⁴²

Untuk mengimplementasikan *Demokrasi Ekonomi* sebagai landasan utama ekonomi masa Orde Baru, Widjojo sebagai pimpinan dari para teknokrat menyusun sebuah program yang diberi nama Repelita. Repelita adalah rencana pembangunan jangka panjang nasional yang dibuat oleh pemerintah dalam kurun waktu lima tahun. Repelita merupakan sebuah pengimplementasian para teknokrat terhadap ketetapan MPRS terkait Pola dan Landasan Pembangunan Nasional. Dalam pelaksanaannya, Repelita mampu menciptakan pengaturan anggaran yang baik dalam pemerintahan dikarenakan sasaran-sasaran yang hendak dicapai dalam tiap Repelita akan menjadi prioritas utama untuk pendanaan dari APBN.⁴³

⁴² Arsyad Anwar, Aris Ananta dan Ari Kuncoro, *Widjojo Nitisastro 70 tahun : Pembangunan Nasional, Teori, Kebijakan dan Pelaksanaan.* (Jakarta : Fakultas ekonomi Univeristas Indonesia, 1997), hlm. 72-73

⁴³ *Ibid.*, hlm. 80-81

Dalam rencana pembangunan 5 tahun yang pertama dan ke 2 yang berlangsung dari tahun 1969-1979 terdapat beberapa hal yang dibangun untuk membangkitkan perekonomian nasional. Dalam REPELITA I yang berlangsung dari tahun 1969-1970 menitik beratkan masalah pembangunan ekonomi Indonesia pada tujuan memenuhi kebutuhan dasar dan infrastruktur dengan penekanan pada bidang pertanian.⁴⁴

Membangun swadaya dan swasembada pangan merupakan tujuan dari Repelita I disamping pembangunan infrastruktur yang nantinya akan membuka peluang berkembangnya penanaman modal asing di Indonesia. Dalam hal infrastruktur pemerintah orde baru juga tidak melupakan kewajibannya melakukan penyejahteraan rakyat yang dibuktikan dengan pembangunan *Kampong Improvement Program* , atau biasa disebut dengan KIP yang dilaksanakan pada tahun 1969.⁴⁵ KIP sendiri adalah program yang disusun oleh pemerintah orde baru untuk memperbaiki dan meningkatkan kualitas hdiup masyarakatnya. Sasaran dari program KIP adalah kampng-kampung yang kumuh dan tidak tertata. Program KIP menjadi alternatif karena pemerintah belum bisa menyediakan tempat apabila ingin melakukan relokasi bsear besaran untuk warga di perkampungan kumuh.⁴⁶

Program KIP pada awalnya diterapkan di wilayah Jakarta, Bandung dan Surabaya. Sasaran pastinya adalah adalah peningkatan

⁴⁴ Ginandjar Kartasmita.Dkk,*30 tahun Indonesia Merdeka Jilid:III 1965-1973* (Jakarta :Tira Pusaka,1981),hlm.157.

⁴⁵ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Op.cit.*, hlm.127.

⁴⁶ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Loc.cit.*

lingkungan atau bina lingkungan. Hal hal yang diatur dalam KIP pada 1969 ini adalah pengadaan air minum yang harus dikoordinasikan dengan PAM kota, Drainase Lingkungan , Jamban umu atau kakus , Jalan warga , Jalur pejalan kaki, dan tempat pembuangan sampah. Pemerintah menggunakan data yang didapat dari program KIP ini yang nantinya akan digunakan sebagai bahan kajian yang akan diterapkan untuk pembangunan perumahan dimasa yang akan datang.⁴⁷

Lalu kenapa pemerintah tidak langsung membangun perumahan dalam PELITA I? Hal ini dikarenakan sasaran pembanguan jangka pendek ini adalah membangun dasar dasar yang kuat sehingga pada program pembangunan selanjutnya bisa menjadi program yang tepat sasaran. Program perumahan dalam pelita I meliputi penelitian , peningkatan dan pengembangan teknologi perumahan. Mulai dari pembangunan rumah , pengembangan proyek percontohan , penyuluhan tentang rumah sehat melalui KIP dan sarana penunjang perumahan lainnya. Tahap pembangunan perumahan dalam PELITA I hanyalah tahap persiapan.⁴⁸

Mengapa hanya tahap persiapan? Karena pemerintah menginginkan adanya titik awal baru yang menjadi momentum perkembangan sektor perumahan rakyat yang terjadi pada tahap selanjutnya. Pada tahap ini target kuantitatif perumahan rakyat belum dirumsukan secara jelas ,namun pembangunan usaha penyiapan sistem

⁴⁷ *Ibid.*, hlm.128.

⁴⁸ Siswono Judohusodo, *Op.cit.*, hlm.93.

kelembagaan dan sarana penunjang telah disiapkan untuk menjadi proyek percontohan. Pembangunan persiapan tersebut diantaranya membangun REI (1972) atau perusahaan Real estate Indonesia yang nantinya bertugas sebagai penyedia lahan perumahan dan bertanggung jawab membangun perumahan.⁴⁹ Sebagai pelengkap REI dibangun Pusat penyuluhan perumahan dan LITBANG perumahan yang bertugas melakukan penelitian terkait dengan usaha menyediakan perumahan rakyat. Usaha yang terakhir adalah melaksanakan Lokakarya perumahan nasional tahun 1972 yang diselenggarakan untuk memberikan pemahaman dan menyamakan persepsi dalam melaksanakan kebijakan pembangunan perumahan. Selain itu peran swasta dalam pembangunan juga ikut ditingkatkan.⁵⁰

Peranan swasta juga ikut masuk kedalam lingkaran pembangunan nasional dikarenakan adanya pembangunan perumahan dikawasan kota kota satelit seperti Depok dan bekasi. REI memandang pentingnya kota satelit untuk kota Jakarta khususnya. Namun pembangunan yang tidak berencana hanya akan menimbulkan masalah. Untuk itu pembangunan dikota kota satelit menjadi penting , seperti memperbaiki sistem lalu lintas , pengadaan air , pengadaan listrik , ploting kompleks yang baik dan usaha komunikasi yang harus selalu lancar antara wilayah pusat dan daerah.

⁴⁹ REI atau Real Estate Indonesia 11 Februari 1972 di Jakarta, dengan tujuan utama sebagai salah satu pioneer pembangun perumahan rakyat.

⁵⁰ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Op.cit.*, hlm.130.

Pelita II menjadi tonggak awal pembangunan perumahan di era orde baru.⁵¹

Pembangunan perumahan dalam Pelita II tidak terlepas dari GBHN 1973 yang memuat bidang perumahan menjadi prioritas tertinggi bagi pemerintahan. Kebijakan dan program perumahan dirumuskan agar lebih jelas dan sistematis. Pembangunan perumahan, terutama dilakukan dengan memperhatikan adanya golongan masyarakat di dalam lingkungan tersebut.

Dalam Pelita II, beberapa pokok kebijakan yang penting adalah sebagai berikut :

- Pembangunan perumahan, bertujuan untuk mengimbangi kebutuhan perumahan sebagai meningkatnya pertumbuhan penduduk dari berbagai golongan khususnya diperkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang besar dan heterogen.
- Pembangunan perumahan seharusnya atas swakarya masyarakat sendiri dengan bantuan dari pemerintah. Usaha pemerintah terutama ditujukan kepada GMBR diantaranya melalui Program KASIBA (kavling siap bangun) dan pembangunan perumahan sederhana.
- Penyediaan faktor faktor penunjang pembangunan perumahan seperti aeral lahan yang tersedia dan integrasi pembangunan perumahan dengan perencanaan tata kota.

⁵¹ *Ibid.*, hlm.132.

- Penekanan biaya pembangunan perumahan dengan menggunakan barang-barang dalam negeri dan riset mengenai pembangunan perumahan.
- Mengusahakan sistem kredit rumah agar pembiayaan perumahan lebih efektif dan efisien.⁵²

Pembangunan perumahan secara nyata dilaksanakan melalui proyek perumahan nasional yang dibangun di kota satelit yaitu Depok 1976-1977. Pembangunan perumahan nasional ini dikerjakan oleh Perum PERUMNAS selaku badan yang bertanggung jawab atas penyediaan perumahan rakyat. Sebelum rencana pembangunan perumahan ini dilaksanakan, Pemerintah sempat melakukan proses lelang proyek atau yang lazim disebut dengan "*Tender Project*" kepada pihak manapun yang ingin berpartisipasi dalam usaha pembangunan perumahan rakyat. Pemerintah bahkan menyampaikan undangan terbuka bagi para investor swasta melalui media cetak yaitu Harian Kompas yang terbit pada 16 Juli 1976. Proyek pembangunan ini awalnya ditargetkan mencapai 2.300 unit dan baru terlaksana 1500 unit. Pembangunan tersebut digunakan untuk menanggulangi masalah kebutuhan perumahan yang mencapai angka 440.000 unit pertahunnya di seluruh Indonesia. Jenis rumah yang dibangun di wilayah Depok tersebut ada beberapa tipe diantaranya B.36 ,

⁵² M.J.Kasityanto ,*Masalah dan Strategi Pembangunan Indonesia*, (Jakarta : Pustaka pembangunan nusantara,1991),hlm.46.

M.45 , T.45 , M.70 dan T.70, B.36 memiliki luas bangunan 36m^2 , M.45 luasnya 60 m^2 , M.70 memiliki luas 70 m^2 ,T.70 memiliki luas 70m^2 .⁵³

Rumah tipe B dibangun dalam lingkungan bedeng dengan satu lantai. Tipe M dibangun dalam bentuk blok masing-masing terdiri dari satu lantai. Secara keseluruhan pembangunan perumahan di depok direncanakan dalam 3 tahap yang berdiri diatas lahan seluas 300 Hektare dilengkapi dengan fasilitas umum seperti masjid , sekolah , puskesmas lapangan olahraga , taman dan tempat perbelanjaan. Tujuan pembangunan perumahan ini menurut menteri perumahan sutami sebagai bentuk dari usaha pemerintah menolong warganya untuk mendapatkan rumah. Makanya peminatnya harus ditelit secara benar.⁵⁴

Perumnas melakukan beberapa regulasi bagi para warga yang berminat dalam menggunakan perumahan di depok. Syarat syaratnya adalah Warga Negara Indonesia , belum punya rumah sendiri , rumah yang ditempati harus ditempati sendiri tidak untuk dikontrakan , dikhususkan untuk pegawai negeri , ABRI atau pegawai swasta berpenghasilan tetap dan tidak terlibat dalam paham politik komunisme , marxisme dan leninsme serta bersih dari G 30 S atau PKI. Perumnas menggandeng Bank BTN sebagai tempat membayar uang sewa yang dibebankan kepada masyarakat. BTN memberikan bunga maksimum 5-9 % pertahun dnegan jangka waktu pengambilan kredit mencapai 20 tahun.⁵⁵

⁵³ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Op.cit.*, hlm.136.

⁵⁴ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Loc.cit.*

⁵⁵ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Op.cit.*, hlm.137.

Pembangunan perumahan rakyat pada period eke 2 atau tahun 1966-1977 ini memiliki beberapa kendala yang kurang lebih sama seperti yang terjadi di periode 1950-1965. Masalah pertama adalah kendala keuangan. Pemerintahan yang beralih dari Soekarno kepada Soeharto telah merubah arah kebijakan ekonomi Indonesia. Kondisi ekonomi yang masih belum stabil akibat inflasi dan kegaduhan akibat G 30 S/PKI meyakinkan Soeharto membangun dasar ekonomi yang lebih kuat agar masyarakat dapat memenuhi kebutuhannya. Pemerintahan Soeharto menerima dan terbuka bagi penanaman modal asing. Untuk membangun perumahan rakyat soeharto sempat menawarkan kerjasama dengan pihak swasta terkait dnegan pembangunan perumahan rakyat walaupun akhirnya pembangunan tetap dipegang oleh Perum PERUMNAS.

Kendala yang selanjutnya adalah jumlah penduduk yang padat. Banyaknya jumlah penduduk dengan jumlah rumah yang dibangun. jumlah keluarga yang menetap diwilayah kota dikarenakan urusan pekerjaan cukup banyak. Jumlah penduduk perkotaan pada masa tersebut yang terus berkembang akibat dari migrasi penduduk dari desa ke kota, yang umumnya didominasi oleh penduduk miskin yang ingin mencoba peruntungan hidup di kota besar untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Laju pertumbuhan populasi penduduk perkotaan ini relatif cukup pesat yaitu mencapai 3,5% - 5% untuk beberapa kota besar seperti Jakarta, Semarang dan Surabaya merupakan permasalahan yang memberikan pengaruh yang cukup besar kepada usaha pembangunan perumahan yang

terus meingkat jumlah permintaanya dikarenakan kenaikan jumlah penduduk.⁵⁶

Penyediaan solusi yang konkrit dari Pemerintah untuk mengatasi masalah kurangnya jumlah rumah telah dilaksanakan, meskipun pada akhirnya pembangunan perumahan tidak tercapai secara kuantitas, dikarenakan jumlah penduduk yang cukup banyak namun pembangunan perumahan di era PELITA II sudah cukup berdampak bagi masyarakat luas. Pemerintah sebaiknya meningkatkan dan memperhatikan hal hal yang telah dicapai dalam pembangunan perumahan jilid II ini, yang diharapkan kedepannya tetap berlangsung baik dan bisa terintegrasi dalam pembangunan nasional. Memang pembangunan menelan biaya banyak dan tidak lepas dari masalah dalam pelaksanaan pembangunan perumahan. Namun harapan rakyat agar memiliki hunian rumah yang layak dan sehat bagi mereka merupakan sebuah tanggung jawab besar dari Negara.

⁵⁶ Komarudin, *op.cit.*, hlm.87.