

BAB IV

DAMPAK SOSIAL DAN EKONOMI DARI PEMBANGUNAN PERUMAHAN RAKYAT

A. Dampak sosial dari penyelenggaraan perumahan rakyat.

Permasalahan yang terdapat dalam sebuah proyek pembangunan perumahan biasanya saling terkait. Dalam usaha penyelenggaraan perumahan rakyat yang dilakukan oleh pemerintah Republik Indonesia, setidaknya terdapat beberapa dampak yang terjadi akibat dari pembangunan perumahan rakyat. Salah satu dampak tersebut adalah dampak sosial. Sebagai sebuah negara yang baru merdeka, pemerintah memiliki banyak pekerjaan rumah untuk terus melakukan pembangunan infrastruktur dan pembangunan wilayah perumahan. Pembangunan fasilitas-fasilitas tersebut secara langsung berdampak kepada kehidupan disekitar wilayah pembangunan. Masyarakat yang menghuni kawasan perkotaan pada umumnya yang paling merasakan dampak dari pembangunan perumahan yang tidak bisa diselesaikan dalam jangka waktu yang singkat dimulai dari tahap perencanaan sampai selesainya tahap pembangunan perumahan rakyat yang siap dihuni masyarakat.¹

Dampak sosial yang ditimbulkan dari pembangunan perumahan rakyat dalam periode 1950-1977 adalah dengan adanya pembangunan dan perubahan pola pikir yang terjadi pada masyarakat. Pembangunan perumahan rakyat secara tidak langsung memberikan andil dalam terjadinya perubahan pada pemikiran

¹ Bambang Panudju, *Op.cit.*, hlm.134.

masyarakat setempat dimana sebelumnya pola pemikiran masyarakat masih bersifat tradisional dan tertutup dikarenakan masih penduduk wilayah tersebut yang homogen, namun setelah adanya pembangunan perumahan rakyat yang dihuni oleh masyarakat yang heterogen tersebut maka pemikiran masyarakat juga ikut berubah menjadi lebih terbuka terhadap hal baru, hal ini dikarenakan banyaknya pendatang yang tinggal di perumahan tersebut terdiri dari berbagai golongan dan juga etnis yang berbeda beda.²

Meskipun beberapa proyek pembangunan perumahan tetap berjalan, namun jumlah yang tersedia belum mampu mencukupi kebutuhan rumah bagi masyarakat. Hal ini menimbulkan masalah baru yaitu munculnya perkampungan kumuh atau biasa disebut dengan *Slum area*. Situasi dan kondisi ekonomi yang tidak memungkinkan semua masyarakatnya dapat menyewa rumah, mengakibatkan beberapa golongan masyarakat yang memang tidak mempunyai penghasilan yang tetap karena bekerja serabutan tidak dapat memiliki rumah.³ Pada peridode tahun 1950-1955 stasiun kereta api seperti Stasiun Gambir adalah tempat berkumpulnya para pendatang yang tidak memiliki rumah. Beberapa pendatang bahkan rela untuk tidur di peron stasiun karena tidak memiliki tempat untuk tinggal.

Karakteristik kawasan pemukiman kumuh dicirikan oleh ketidakteraturan bentuk fisik rumah. Pola permukiman cenderung berkelompok membentuk perkampungan yang letaknya tidak jauh dari sumber air, misalnya sungai. Hal tersebut tidak mengherankan jika kita melihat banyaknya rumah rumah yang

² Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman* (Jakarta: Yayasan REI – PT.Rakasindo, 1996), hlm.62.

³ *Ibid.*, hlm.64.

berada dipinggir sungai pada saat itu. Pola permukiman perdesaan masih sangat tradisional banyak mengikuti pola bentuk sungai, karena sungai disamping sebagai sumber kehidupan sehari-hari juga berfungsi sebagai jalur transportasi antar wilayah. Pemukiman tersebut ada diakibatkan oleh arus urbanisasi yang mengalir deras ke wilayah perkotaan. Sedangkan bagi masyarakat asil yang menempati wilayah tersebut tetap, permukiman kumuh menyebabkan lingkungan kotor dan terganggunya aktifitas kota. Selain itu, terdapat beberapa dampak lain yaitu karakteristik penduduk tergolong ekonomi lemah terbelakang, dengan pendidikan yang terbatas sehingga pengetahuan akan perumahan sehat cenderung masih kurang.⁴

Dampak dari kondisi diatas terjadi kecenderungan akan berbagai kebiasaan tidak sadar lingkungan seperti sifat mengotori dan mencemari sumber-sumber air, mencemari lingkungan yang berpengaruh terhadap air permukaan, dan memungkinkan penyebaran penyakit melalui pembuangan air limbah, Terbatasnya teknologi terapan untuk penanganan masalah-masalah di atas seperti sistem pembuangan air limbah, sampah pengelolaan air bersih. Masalah permukiman kota yang lain adalah kurangnya perhatian Pemerintah mengenai sarana dan prasarana umum seperti penyediaan MCK dan pelayanan ketersediaan air bersih bagi masyarakat. Penyediaan perumahan untuk masyarakat yang

⁴ Nia K Pontoh dan Iwan Setiawan, *Pengantar Perencanaan Kota.* (Bandung, ITB Press 2009), hlm.75.

dilakukan oleh pemerintah kurang memenuhi jumlah perumahan yang dibutuhkan dan kurangnya pemenuhan jumlah pemukiman bagi masyarakat.⁵

Kekurangan ini berakibat terbentuknya perkampungan kumuh masyarakat itu sendiri oleh masyarakat tersebut secara individual maupun kelompok tidak mendapatkan rumah. Perkampungan kumuh menyebabkan beberapa masalah sosial diantaranya, perjudian, penodongan, pencurian dan pemakaian candu.

Selain masalah kekurangan rumah dan munculnya slum area, arus urbanisasi yang cepat seketika menjadikan kota kota besar menjadi lebih padat penduduknya. Populasi warga di wilayah kota tersebut sudah cukup padat seperti contohnya Jakarta yang pada tahun akhir masa orde lama atau 1965 jumlah total penduduknya mencapai 2,8 juta jiwa.⁶ Pembangunan ekonomi dan pembangunan kota dalam pandangan mata masyarakat umum menjanjikan pekerjaan baik disektor formal maupun informal. Namun tidak semua yang ingin datang ke kota kota besar tadi sudah mempunyai kemampuan khusus dan pendidikan yang cukup. Peningkatan populasi warga otomatis akan meningkatkan kebutuhan akan perumahan. Sementara itu pembangunan perumahan terus dilakukan, namun jumlahnya belum mencukupi untuk jumlah ideal rumah bagi masyarakat. Sebagai contoh perumahan sederhana di wilayah Pulomas, setiap rumah memiliki luas

⁵ G.Kartasmita, *Pembangunan untuk rakyat: memadukan pertumbuhan dan pemerataan* (Jakarta: PT. CIDESINDO,1996),hlm.112.

⁶ *Ibid.*,hlm..112.

kurang lebih 65 m², rumah tersebut bisa diisi beberapa keluarga karena keterbatasan tempat yang diakibatkan kepadatan penduduk.⁷

Pada masa era orde lama pemerintah memang memprioritaskan pembangunan perumahan untuk digunakan oleh masyarakat golongan rendah. Buruh dan masyarakat miskin sempat beberapa kali mendapat perlakuan istimewa dari pemerintah daerah seperti contohnya kota Semarang yang membangun sekitar 68 rumah untuk keluarga buruh yang setiap rumah dihuni oleh 2 keluarga. Namun pada pelaksanaannya rumah tersebut lebih banyak ditempat oleh pegawai pemerintah dan karyawan swasta yang memiliki penghasilan tetap sehingga masyarakat golongan bawah tidak bisa memiliki rumah yang layak untuk mereka karena satu rumah bisa diisi oleh 2-3 kepala keluarga.⁸

Pembangunan perumahan pada masa pemerintahan Orde Baru lebih memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah. Masyarakat mendapat kebebasan dari pemerintah yaitu siapa saja boleh memiliki rumah yang dibangun oleh pemerintah melalui Perumnas dan REI dengan sistem kredit perumahan yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara (BTN).⁹ Namun kebebasan tersebut tidak berlaku bagi mereka yang diduga sebagai simpatisan, keluarga atau mantan anggota gerakan komunis. Hal ini dikarenakan ketengan politik antara pimpinan pemerintahan orde baru dan PKI ketika meletusnya konflik G 30 S. Hal ini menjadi dampak sosial lain yang berkaitan dengan diskriminasi penduduk. Hal yang sama juga berlaku untuk beberapa pekerjaan diantaranya Pegawai Negeri

⁷ G.Kartasmita, *Loc.cit*

⁸ *Ibid.*, hlm.116.

⁹ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Op.cit.*, hlm.135.

Sipil, yang tidak memperbolehkan mantan simpatisan atau siapapun yang pernah berhubungan dengan PKI menjadi pegawai pemerintah baik ditingkat daerah maupun pusat.¹⁰

Beberapa masalah yang menjadi dampak sosial dari pembangunan seperti yang dijelaskan diatas merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam hirarki pembangunan. Pembangunan akan selalu membawa dampak, baik dampak positif maupun negatif. Masyarakat yang dapat memiliki perumahan termasuk golongan yang beruntung pada masa tersebut dikarenakan dalam periode 1950-1977 terjadi beberapa kali gejolak ekonomi dan beberapa masalah berkaitan dengan keberlangsungan hidup masyarakat banyak. Dampak sosial yang dari ada yang positif seperti dengan adanya masyarakat yang heterogen dalam wilayah perumahan rakyat, membuat adanya beragam macam kebudayaan yang bisa berbaur dalam tempat tersebut dan itu bisa menjadikan sistem dan nilai masyarakat makin kuat.

Dampak negatifnya pembangunan perumahan yang dilakukan belum bisa memenuhi kebutuhan untuk seluruh rakyat. Karena kekurangan rumah tersebut munculah kawasan perkampungan kumuh atau *Slum Area*. Dalam kawasan tersebut masyarakat yang tinggal memiliki latar sosial ekonomi yang sama. Kawasan ini menjadi salah satu penyakit dari pembangunan kota. Pemukiman kumuh juga berpotensi mengakibatkan terjadinya beberapa penyimpangan sosial seperti, perjudian, penodongan, pencurian, pencopetan dan masalah sosial lainnya. Selanjutnya dampak menyisir kepada beberapa golongan yang terlibat dengan G

¹⁰ G.Kartasmita, *Op.cit.*, hlm.123.

30 S/PKI 1965. Masyarakat yang pernah terlibat ataupun keturunan dari orang-orang yang diduga terlibat dalam pergolakan tersebut. Hal-hal tersebut merupakan berbagai dampak dari pembangunan perumahan rakyat dari aspek sosial.

B. Dampak ekonomi dari pembangunan perumahan rakyat.

Pertumbuhan dan perkembangan yang pesat di kawasan perkotaan menyebabkan meningkatnya kebutuhan prasarana dan sarana dasar perkotaan seperti perumahan, pendidikan, transportasi dan hal lain sebagainya. Pertambahan penduduk kota yang tinggi, baik yang alami maupun migrasi harus dapat diimbangi dengan perkembangan dan pertumbuhan kota yang dinamis. Pembangunan merupakan suatu usaha pemerintah untuk memenuhi kebutuhan dasar dan meningkatkan harkat serta martabat masyarakat. Di samping kontribusinya dalam usaha menanggulangi masalah penyebaran penduduk, perkembangan yang terjadi dalam lingkungan perumahan yang mencakup berbagai bidang kehidupan mengakibatkan munculnya permasalahan, baik masalah internal maupun masalah eksternal yaitu dampak dari perumahan bagi masyarakat yang berada di sekitar wilayah perumahan.¹¹

Sebuah proses pembangunan pasti akan memberikan dampak bagi lingkungan sekitarnya. Dampak tersebut bisa menyasar beberapa aspek salah satunya adalah aspek ekonomi. Pembangunan perumahan sendiri sendiri diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah dengan mempertimbangkan beberapa aspek yang terkait secara rencana, program, serta prioritas pembangunan perumahan dan permukiman.¹²

¹¹ Zulkarnaen Jamin, *Struktur Perekonomian dan Strategi Pembangunan Indonesia* (Jakarta: UI Press, 1995), hlm. 90.

¹² Data diambil dari Wawancara dengan Bapak Suhardi Kuswono selaku HUMAS bidang perumahan rakyat Kementerian PUPR pada tanggal 28 November 2017 terkait pembangunan perumahan rakyat pada masa Orde Baru.

Dampak dari proyek pembangunan perumahan rakyat yang telah diusahakan oleh pemerintah dalam periode tahun 1951-1977 tidak hanya menyoal soal dampak sosial pembangunan dari perumahan rakyat. Pasca pembangunan perumahan otomatis akan terjadi juga perubahan pola hidup masyarakatnya. Salah satu yang menjadi aspek kajian dalam bagian ini adalah dampak dari segi ekonomi. Dampak ekonomi yang terjadi akibat dari pembangunan perumahan untuk rakyat tidak bisa dipisahkan dari kebijakan pemerintah selaku penyedia perumahan rakyat dan masyarakat kota yang menjadi konsumen dari perumahan rakyat. Walaupun pembangunan perumahan rakyat pada periode 1951-1977 dilakukan dengan massif tapi pembangunan tersebut belum dapat memenuhi kebutuhan masyarakat atas rumah. Hanya beberapa golongan saja yang pada saat itu bisa membeli rumah yang telah disediakan oleh pemerintah seperti, pegawai negeri, pedagang, pengusaha dan golongan menengah lainnya.¹³

Pada masa era orde lama pemerintah memang memprioritaskan pembangunan perumahan untuk digunakan oleh masyarakat golongan rendah. Buruh dan masyarakat miskin sempat beberapa kali mendapat perlakuan istimewa dari pemerintah daerah seperti contohnya kota Semarang yang membangun sekitar 68 rumah untuk keluarga buruh yang setiap rumah dihuni oleh 2 keluarga. Namun ketika memasuki era orde baru masyarakat mendapat kebebasan dari pemerintah yaitu siapa saja boleh memiliki rumah yang

¹³ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, Op.cit., hlm.117.

dibangun oleh pemerintah melalui Perumnas dan REI dengan sistem kredit perumahan yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara (BTN).¹⁴

Membahas kembali dampak pembangunan perumahan dalam aspek ekonomi suatu lingkungan akan dipengaruhi oleh lingkungan itu sendiri dan adanya peluang untuk melakukan kegiatan ekonomi. Pembangunan perumahan rakyat berdampak aspek ekonomi dari masyarakat yang ada di sekitar wilayah yang diperuntukan untuk membangun perumahan rakyat. Hal tersebut bisa dilihat dari sarana dan prasarana yang dibangun oleh pemerintah sebagai alat kelengkapan dari perumahan rakyat, seperti misalnya adanya pembangunan jalan, tempat ibadah, pasar, kawasan pertokoan rumah sakit dan sekolah-sekolah serta tempat tempat lain yang bertujuan menunjang proyek pembangunan rumah rakyat.¹⁵

Maka dari itu pembangunan perumahan yang menjadi salah satu aspek dari kota sebagai bangunan fisik, mekanisme ekonomi, organisasi sosial, lingkungan dan satuan politik pemerintahan dapat dipengaruhi oleh pertumbuhannya dan urbanisasi. Kota sebagai mekanisme ekonomi telah mengubah orientasi dari penduduk yang agraris menuju industri. Mekanisme inilah yang menjadi tumpuan perubahan mata pencaharian penduduknya, sementara belum siap bekal ketrampilan dan mental serta alat. Mengubah orientasi kerja bukan merupakan masalah yang sederhana. Berubahnya

¹⁴ Bambang Eryudhawan dan Tjandra Mualim, *Op.cit.*, hlm.135.

¹⁵ Data diambil dari Wawancara dengan Bapak Suhardi Kuswono selaku HUMAS bidang perumahan rakyat Kementerian PUPR pada tanggal 28 November 2017 terkait pembangunan perumahan rakyat pada masa Orde Baru.

orientasi ekonomi kota ke arah industrial tersebut juga akan mengubah kebiasaan dan adat istiadat masyarakat. Tingginya harga bahan makanan pokok, kesehatan, pendidikan dan kebutuhan lainnya mengakibatkan tuntutan akan kebutuhan ekonomi menjadi semakin tinggi dan menjadi pertimbangan rasional masyarakat.¹⁶

Maka dari itu adanya pembukaan perumahan rakyat juga berpeluang memberikan sumbangsih kepada masyarakat dalam bidang ekonomi. Pembangunan perumahan rakyat memberikan potensi untuk membuka beberapa lapangan kerja baru sesuai dengan yang dibutuhkan dalam lingkungan perumahan rakyat. Misalkan sebagai contoh adalah masyarakat yang tinggal disekitar perumahan dapat membuka kios yang menjual keperluan pokok sehari hari. Masyarakat yang tinggal di wilayah tersebut juga bisa mendapatkan pekerjaan berupa menjadi petugas keamanan perumahan, petugas kebersihan perumahan, asisten rumah tangga dan lain lain. Hal ini akan mendongkrak perekonomian masyarakat di wilayah sekitar perumahan dengan adanya peluang untuk melakukan usaha ekonomis di wilayah tersebut.¹⁷

Pembangunan perumahan rakyat akan memberikan berbagai dampak dalam keberlangsungan hidup masyarakat di perkotaan. Secara sosial dan

¹⁶ Data diambil dari Wawancara dengan Bapak Suhardi Kuswono selaku HUMAS bidang perumahan rakyat Kementerian PUPR pada tanggal 28 November 2017 terkait pembangunan perumahan rakyat pada masa Orde Baru.

¹⁷ Data diambil dari Wawancara dengan Bapak Suhardi Kuswono selaku HUMAS bidang perumahan rakyat Kementerian PUPR pada tanggal 28 November 2017 terkait pembangunan perumahan rakyat pada masa Orde Baru.

ekonomi perumahan rakyat hadir memberikan solusi untuk mencukupi kebutuhan perumahan rakyat. Walaupun belum bisa menutupi jumlah rumah yang dibutuhkan, khususnya untuk masyarakat golongan menengah kebawah setidaknya pembangunan perumahan rakyat telah dilakukan dengan tujuan untuk menyejahterakan masyarakat yang ada di wilayahnya.