

## KEBIJAKAN DAN PRAKTIK PEMILIKAN RUMAH: KAJIAN KASUS DI KOTA METROPOLITAN MEDAN

Aldwin Surya

Dosen S2 PWD SPs USU

### ABSTRAK

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Pentingnya penyediaan rumah di Indonesia terungkap dengan pembangunan berbagai jenis rumah guna memberikan kemampuan bagi masyarakat dalam memiliki rumah sesuai dengan anggarannya. Orang bersedia membeli rumah dengan pembayaran langsung. Namun, beberapa orang yang memiliki anggaran terbatas mampu membeli rumah hanya dengan cara mencicil. Karena itu, pemerintah daerah bertanggung jawab menyediakan rumah dengan bunga lunak.

**Kata Kunci** : Rumah, Pemilikan, Cicilan Rumah

### PENDAHULUAN

Teori hierarki kebutuhan yang dikemukakan Abraham Maslow agaknya masih relevan untuk menjelaskan bahwa salah satu kebutuhan dasar manusia adalah memiliki rumah dengan biaya terjangkau dan layak huni. Tidak heran jika kebijakan penyediaan rumah bagi warga di banyak negara, menjadi salah satu prioritas pembangunan. Dalam skala nasional, pemerintah sebuah negara berkeinginan agar rakyatnya memiliki rumah. Meski keinginan itu tidaklah mudah diwujudkan. Di banyak negara masih ditemui warga yang hidup menggelandang dari satu tempat ke tempat lain. Mereka yang dikenal sebagai *homeless* (tuna wisma), secara langsung memberi citra kurang baik, misalnya bagi para turis yang berkunjung. Pasalnya, para tuna wisma itu seperti tidak peduli kehadiran mereka di berbagai tempat (seperti mal/plasa, stasiun kereta api, emperan toko, jembatan penyeberangan, dan terminal angkutan darat), justru membuat banyak orang risih dan takut. Meski di antara mereka memiliki

pekerjaan, tak sedikit yang menggunakan kekerasan kepada orang lain untuk memperoleh uang.

Dalam bentuk lain, orang-orang yang sangat miskin (*marginal people*) berupaya keras agar memiliki "rumah". Mereka inilah yang menyerbu tempat-tempat kosong dengan mendirikan gubuk-gubuk darurat dengan bahan-bahan seadanya. Lokasi yang diincar antara lain taman-taman, bantaran sungai, pinggiran jalur kereta api, di lorong-lorong, belakang toko, dan kuburan yang tidak terurus. Dari waktu ke waktu, kawasan ini semakin padat sehingga menjadi ciri-ciri kampung kota. Tentu saja kampung kota ini sangat berbeda dengan kampung desa yang asri, sejuk, teratur, dan bersih. Kampung kota inilah yang disebut *slum* (kawasan kumuh) yaitu daerah hunian yang legal (status hukumnya jelas), namun kondisinya sangat merosot dan memprihatinkan. Berbeda dengan *slum* (kawasan kumuh), *squatter* adalah lahan yang dijadikan pemukiman liar di atas tanah orang lain, di atas tanah negara atau di atas tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Pemukiman dalam bentuk gubuk-gubuk darurat seperti ini antara lain dijumpai di tepi rel kereta api, bawah jembatan, tembok rumah, dan kawasan-kawasan sepi yang lemah pengawasannya oleh pemerintah kota.

### METODE

Kebijakan penyediaan rumah bagi warga masyarakat yang belum memiliki rumah, merupakan salah satu prioritas pembangunan yang ingin dicapai pemerintah Indonesia. Wujud dari kebijakan itu dilakukan melalui Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum

Perumnas), sebuah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bertugas untuk menyiapkan pelbagai tipe rumah untuk masyarakat di 32 provinsi di Indonesia. Dana untuk pembangunan perumahan itu berasal dari pemerintah, dan manajemennya antara lain dilaksanakan oleh Perum Perumnas yang melakukan pembangunan beragam tipe rumah sehingga boleh menjangkau lapisan masyarakat mulai dari kalangan kelas sosial bawah, menengah sampai kalangan atas.

Konsep penyediaan rumah yang dilakukan pihak pemerintah adalah 6 : 3 : 1. Artinya, dalam satu kawasan pembangunan perumahan, ada 6 rumah sederhana, 3 rumah menengah dan 1 rumah mewah. Konsep ini dimaksudkan untuk memadukan berbagai kalangan mulai kelas sosial bawah, menengah, dan atas ke dalam satu kawasan yang memungkinkan mereka melakukan sosialisasi. Wujud dari kebijakan ini diharapkan mampu mengurangi adanya kecemburuan sosial yang bisa menjadi pemicu ketimpangan sosial (*social inequality*), seperti tindak kriminal dan pelecehan.

Bagi kalangan kelas sosial bawah, Perum Perumnas menyiapkan rumah sederhana sehat (RSS) tipe 21 (luas rumah 21 m<sup>2</sup> dan luas tanah 96 – 105 m<sup>2</sup>) dan rumah sederhana (RS) tipe 36 (luas rumah 36 m<sup>2</sup> dan luas tanah 110 – 120 m<sup>2</sup>). Kedua tipe rumah ini utamanya diberikan kepada kalangan kelas bawah, yaitu mereka yang memiliki pendapatan kecil seperti pegawai negeri golongan I, karyawan rendah, pedagang kaki lima, penarik becak, supir angkutan kota, dan pensiunan golongan rendah yang memang belum memiliki rumah. Namun sejak tahun 2005, diperkenalkan *Risha* (*Rumah Instan Sehat*) dengan sistem bongkar pasang (*knock-down*). Tipe rumah seperti ini utamanya ditujukan kepada golongan berpendapatan rendah dengan ukuran rumah 36 m<sup>2</sup> dan ukuran tanah 105 m<sup>2</sup>.

Selain dibeli secara tunai, kedua tipe rumah ini dapat dibeli secara angsuran sesuai persyaratan yang berlaku dengan tempo angsuran antara 5 – 20 tahun. Melalui cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pihak pemerintah berharap penyediaan rumah sederhana mampu mewujudkan keinginan warga yang

belum memiliki rumah, sehingga mereka tidak lagi mendirikan rumah-rumah kumuh di atas lahan milik pemerintah atau perorangan yang memungkinkan meluasnya kawasan kumuh.

Bagi kalangan kelas menengah, Perum Perumnas menyediakan beberapa tipe rumah yang relatif besar mulai tipe 45 (ukuran rumah 45 m<sup>2</sup> dan ukuran tanah 135 m<sup>2</sup>), tipe 54 (ukuran rumah 54 m<sup>2</sup> dan ukuran tanah 180 m<sup>2</sup>), 60 (ukuran rumah 60 m<sup>2</sup> dan ukuran tanah 220 m<sup>2</sup>), dan 70 (ukuran rumah 70 m<sup>2</sup> dan ukuran tanah 240 m<sup>2</sup>). Keempat tipe rumah ini boleh juga dibeli secara tunai atau menggunakan fasilitas KPR sesuai persyaratan dengan tempo angsuran 5 – 15 tahun. Masing-masing tipe ini memiliki 2 – 3 kamar tidur dan didesain untuk memungkinkan pengembangan rumah, misalnya penambahan kamar tidur atau kamar kerja. Manakala untuk kalangan kelas atas, Perum Perumnas menyediakan rumah tipe besar yaitu tipe 100 (ukuran rumah 100 m<sup>2</sup> dan ukuran tanah 300 m<sup>2</sup>) dan 125 (ukuran rumah 125 m<sup>2</sup> dan ukuran tanah 400 m<sup>2</sup>).

## HASIL

Selain oleh pihak Perum Perumnas, penyediaan rumah juga dilakukan oleh Pemerintah Provinsi (Pemprov) melalui dinas perumahan dalam bentuk rumah susun (rumah pangsas). Pembangunan rumah pangsas biaya/kos rendah diprioritaskan guna membantu warga yang menetap di pinggiran sungai, kawasan kumuh, dan kawasan yang dihuni oleh banyak warga miskin. Manakala pembangunan rumah pangsas dengan harga lebih tinggi juga dilakukan bagi kalangan kelas menengah. Sebagai contoh, sejak awal 2004, Pemprov DKI Jakarta akan membangun 1.406 unit rumah susun baru yang diperkirakan selesai pada akhir tahun 2004. Rumah susun biaya/kos rendah ini dijual dengan sistem sewa, dengan harga sewa antara Rp 100.000,- – Rp 150.000,- tiap bulan.

Meskipun upaya pemerintah dalam penyediaan rumah untuk

warga terus dilakukan, namun masih banyak warga yang belum memiliki rumah. Menurut data Badan Pusat Statistik, hingga akhir 2003, tercatat 6 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah. Angka ini meningkat dari tahun 2000 yang hanya sebanyak 4,3 juta rumah tangga. Diperkirakan jumlah itu akan semakin meningkat setiap tahun. Apalagi jika memperhitungkan pertumbuhan keperluan rumah sebesar 800 ribu unit rumah per tahun dan rumah yang belum memenuhi standar teknis layak huni sebesar 13,1 juta unit rumah.

Jumlah warga yang masih belum memiliki rumah itu dinilai masih terlalu besar apabila dibandingkan dengan upaya pemerintah untuk menyediakan rumah. Selama tahun 2003, pihak pemerintah hanya mampu memberi bantuan penyediaan rumah sebanyak 150.000 unit rumah sederhana. Namun, jumlah sebesar itu tidak semuanya dapat diwujudkan. Oleh karena itu, pihak pemerintah berupaya menggandeng pihak swasta agar bahu-membahu dalam penyediaan rumah. Dengan izin yang diberikan pihak pemerintah, para pengembang (*developer*) mencari kawasan baru sebagai kawasan pemukiman yang nyaman dan memiliki akses ke kota. Meskipun pembangunan perumahan sempat mengalami stagnasi karena krisis ekonomi melanda Indonesia, namun sejak tahun 2003 pembangunan proyek perumahan mulai giat dilaksanakan.

Para pengembang di berbagai provinsi di Indonesia, umumnya membangun rumah untuk kategori menengah dan mewah. Di Kota Medan, minat kalangan menengah membeli rumah tipe 60/180 (ukuran bangunan 60 m<sup>2</sup> dan ukuran tanah 180 m<sup>2</sup>), 90/240 dan 120/300 cukup tinggi. Lokasi pembangunan rumah menengah seperti ini lazim berada di daerah pinggiran kota (*suburban*), namun memiliki akses yang baik guna mencapai kota. Apalagi di kawasan perumahan, berbagai fasilitas sosial dan fasilitas umum disiapkan oleh para pengembang.

Kawasan pemukiman yang dibangun oleh pihak pengembang, merupakan kawasan yang banyak dipilih kalangan kelas menengah kota. Dengan kemampuan keuangan yang ada pada mereka, kelas menengah kota cenderung membeli rumah di kawasan pinggiran kota yang memiliki kelengkapan fasilitas. Menurut Departemen Pemukiman dan Transmigrasi, rumah tipe 45, 60, 70, dan 100 memang diprioritaskan bagi kalangan kelas menengah yang dinilai berkemampuan membeli rumah baik secara tunai maupun angsuran. Apalagi dengan angsuran per bulan mulai Rp 900.000 untuk tempo paling lama 15 tahun, kelas menengah kota memiliki peluang besar membeli rumah dengan berbagai tipe itu.

Sebuah kajian yang dilakukan Aldwin Surya (2005) mengenai kemampuan dosen perguruan tinggi swasta (PTS) sebagai bagian dari kelas menengah kota di kota Medan, menunjukkan bahwa dosen PTS sebagaimana layaknya kelas menengah kota lainnya, memang berkemampuan membeli rumah. Pada kajiannya, sebanyak 423 dosen dari jumlah populasi 1.255 orang menjadi responden. Hasilnya ditunjukkan pada Tabel 1. Menurut kajian ini, jumlah dosen yang sudah memiliki rumah sendiri adalah 353 responden (83,45%) terdiri daripada 265 lelaki dan 88 perempuan. Jumlah responden yang menempati rumah keluarga adalah 26 lelaki dan 12 perempuan (8,9%). Makna rumah keluarga adalah rumah yang dihibahkan kepada responden, sehingga responden tetap boleh menempati rumah tersebut. Jumlah responden yang belum memiliki rumah sendiri pada kajian ini adalah 29 responden (6,85%) terdiri daripada 21 responden lelaki dan 8 perempuan. Sisanya sebanyak 3 responden (0,7%) menempati rumah dinas, yaitu rumah dari instansi tempat mereka bekerja.

**Tabel 1. Tempat Tinggal Saat Ini**  
(n = 423 orang)

Status Pemilikan	Jumlah	
	Lelaki	Perempuan
Rumah sendiri	265	88
Rumah milik keluarga	26	12
Rumah sewa	21	8
Rumah dinas	3	-
<b>Total</b>	<b>315</b>	<b>108</b>

Sumber: Aldwin Surya. (2005). *Pembentukan Kelas Menengah Bandar: Kajian Kes Gaya Hidup Pegawai Negeri di Kota Medan, Indonesia. Tesis S3. Universiti Malaya, Kuala Lumpur, Malaysia.*

**Tabel 2. Beberapa Kompleks Perumahan di Kota Medan**

No	Kecamatan dan Kelurahan Nama	Kompleks Perumahan dan Kategori Pemiliknya: Kelas Atas **), Kelas Menengah **), dan KelasBawah *)	Jarak ke Pusat Kota
1	Medan Tuntungan (9)	Perumnas Simalingkar * & **), Kompleks Royal Sumatera**)	14 km
2	Medan Johor (6)	Taman Johor Indah Permai I dan II **) Griya Wisata **) Karya Wisata **), Famili Asri **) Kencana Asri **) Bumi Johor Permai **) Kompleks Rispa I, II, III, IV, V **), Prima Wisata **)	12-14 km
3	Medan Amplas (7)	Villa Gading Mas I dan II **)	11 km
4	Medan Denai (6)	Perumnas Mandala *) & **)	12 km
5	Medan Tembung (7)	Kompleks TVRI**)	8 km
6	Medan Kota (12)	Asia Mega Mas **) & **), Rumah Pangsa Sukaramai *)	8 km
7	Medan Area (12)	---	6 km
8	Medan Baru (6)	---	4 km
9	Medan Polonia (5)	Taman Polonia **) & **)	6 km
10	Medan Maimun (6)	Taman Multatuli Indah **) & **)	5 km
11	Medan Selayang (6)	Taman Setia Budi Indah I dan II **) & **), Taman Perkasa Indah **), Taman Harapan Indah **) Taman Malina **) Taman Kyoto **), Graha Tanjung Sari **)	11-12 km
12	Medan Sunggal (6)	Taman Sunggal Permai **) Perumahan Bumi Asri **)	9 km
13	Medan Helvetia (7)	Griya Riatur **), Perumnas Helvetia *) & **), Perumahan Tanjung Permai **), Taman Tosiro *) & **)	9 km
14	Medan Petisah (7)	Quality Suit Aptmn **)	1 km
15	Medan Barat (6)	Perumahan Cemara Asri **), Taman Jemadi **)	11 km
16	Medan Timur (11)	Kompleks Wartawan **) Kompleks DPRD **)	10 kkm
17	Medan Deli (6)	Griya Martubung **)	14 km
18	Medan Labuhan (6)	---	16 km
19	Medan Belawan (6)	---	20 km
20	Medan Marelan (5)	---	14 km

Keterangan:

\*) & \*\*) : dihuni oleh kalangan kelas bawah dan kelas menengah

\*\*) & \*\*\*) : dihuni oleh kalangan kelas menengah dan kelas atas

\*) : dihuni oleh kelas bawah

\*\*) : dihuni oleh kelas menengah

\*\*\*) : dihuni oleh kelas atas

Sumber: Aldwin Surya. (2005). *Pembentukan Kelas Menengah Bandar: Kajian Kes Gaya Hidup Pegawai Negeri di Kota Medan, Indonesia. Tesis S3. Universiti Malaya, Kuala Lumpur, Malaysia.*

## PEMBAHASAN

Sebagaimana kalangan kelas menengah kota lainnya, para dosen yang menjadi responden kajian ini cenderung membeli rumah di kawasan pinggiran kota yang memiliki kelengkapan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Fasilitas sosial antara lain tempat ibadah (masjid, gereja, vihara), sekolah, klinik/rumah sakit (*hospital*), gerai keperluan hidup (*super market*), kedai serbaneka, dan gerai alat tulis/perengkapan kantor. Fasilitas umum antara lain jalan raya, bus, telepon umum (*public phone*), serta kawasan rekreasi dan olahraga.

Di Kota Medan, banyak kompleks perumahan yang sudah ditempati dan menjadi pilihan dari pelbagai kalangan kelas sosial dan tersebar di beberapa kecamatan. Jumlah kompleks perumahan itu tidak sama di setiap kecamatan. Tiap-tiap individu kelas dari kelas sosial itu, memiliki pertimbangan khas sebelum akhirnya mereka memilih dan membeli rumah di kompleks perumahan. Tabel 2 antara lain menyajikan beberapa kompleks perumahan di 21 kecamatan di Kota Medan.

Dengan meneliti Tabel 2, setiap kecamatan dari 21 kecamatan yang ada di Kota Medan memiliki kompleks perumahan dengan kategori berbeda. Ada yang dihuni oleh kombinasi kelas bawah dan kelas menengah. Ada pula yang dihuni oleh kalangan kelas menengah dan kelas atas. Perbedaan ini awalnya terjadi menurut pangsa pasar yang diinginkan oleh para pengembang. Dalam praktiknya, para pengembang cenderung menyukai membangun perumahan untuk kalangan kelas menengah dan kelas atas, sebab daripada sisi bisnis cara ini dinilai lebih menguntungkan karena lebih cepat dijual.

Memang fakta yang ada menunjukkan hal seperti itu. Apabila ada sebuah kompleks perumahan yang sedang dibangun ditawarkan kepada konsumen melalui sebuah pameran, dipastikan dalam tempo singkat akan habis terjual. Hal ini boleh terjadi karena konsumen melihat lokasi sangat cocok sebagai kawasan pemukiman dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM). Pemilikan SHM berarti pembeli tidak perlu ragu dengan kesahihan dari dokumen rumahnya, karena semua dokumen itu

sah dan dilindungi oleh undang-undang. Ini bermakna, kawasan perumahan itu bukanlah jalur hijau yang merupakan kawasan pengembangan seperti pengembangan jalan raya, fasilitas umum, dan fasilitas sosial. Oleh karena itu, tidak heran apabila ada kecamatan tertentu yang diminati oleh pengembang dan konsumen sebagai kawasan domisili. Akibatnya, apabila ada pengembang membangun sebuah kompleks perumahan, dipastikan penjualan rumah-rumah pelbagai tipe dan harga jual akan diserbupembeli. Dalam istilah setempat disebut *laris manis bak kacang goreng*. Kompleks perumahan di masing-masing kecamatan ini bahkan sudah berkembang pesat, sehingga membentuk sebuah komunitas tersendiri. Tiap-tiap kompleks perumahan memiliki fasilitas dan jarak yang berbeda ke pusat kota. Beberapa kompleks perumahan memiliki lahan yang luas, sehingga pengembang terus membangun rumah-rumah baru karena sektor properti dinilai masih diminati oleh konsumen.

Lazimnya setiap tawaran rumah yang baru selesai dibangun, dalam masa singkat habis dibeli oleh konsumen. Bahkan pembeli sudah memesan lebih awal sebelum rumah itu secara resmi ditawarkan kepada konsumen. Di kawasan Medan Selayang, setiap pembangunan rumah baru, cenderung dibeli oleh konsumen. Dilihat dari sisi pengembangan kota dan jarak ke pusat kota, kawasan Medan Selayang diminati oleh banyak kalangan kelas menengah kota yang ingin membeli rumah.

Secara umum keputusan membeli rumah oleh konsumen di sebuah kompleks perumahan yang dibangun oleh pengembang, dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa hal: *Pertama*, adalah status pemilikan tanah. Peringkat pemilikan tanah yang disukai oleh kalangan kelas menengah kota adalah Sertifikat Hak Milik (SHM). Artinya, status pemilikan tanah itu sepenuhnya milik pembeli. Kewajiban pembeli adalah membayar iuran setiap tahun yang disebut Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Jumlah iuran PBB ditetapkan menurut Nilai Jual Obyek

Pajak (NJOP). Masing-masing NJOP ditentukan menurut luas tanah dan lokasi di mana tanah itu berada. Tanah yang berada di pinggiran jalan raya, akan memiliki NJOP yang lebih tinggi apabila dibandingkan dengan tanah yang berada jauh dari jalan raya. Oleh karena itu, ada tanah yang luasnya lebih kecil tetapi letaknya di pinggiran jalan utama, iuran PBB yang harus dibayar lebih besar daripada iuran PBB tanah yang lebih luas tetapi letaknya jauh dari jalan utama.

Selain SHM, ada status tanah yang disebut Hak Guna Bangunan (HGB). Artinya, tanah itu sepenuhnya milik pemerintah. Pembeli hanya berhak kepada bangunan yang ada di atas tanah tersebut untuk jangka masa tertentu, misalnya 25 tahun. Selepas masa itu, dapat diperpanjang kembali tetapi hanya untuk bangunannya saja dan bukan untuk tanahnya. Status tanah seperti ini tidak disukai oleh kalangan kelas menengah kota, sebab mereka membeli rumah untuk jangka panjang, bahkan sampai mereka beranak-pinak. Oleh karena itu, minat membeli rumah yang ditawarkan cenderung rendah. Calon pembeli lazimnya akan menyimak secara rinci untuk menghindari dari kemungkinan munculnya risiko di masa mendatang. Tanah yang berstatus HGB berpeluang untuk ditingkatkan menjadi SHM. Namun, dalam praktik hal itu memerlukan masa yang lama dan atas persetujuan pihak pemerintah.

Memiliki rumah di atas tanah yang berstatus SHM menimbulkan rasa aman bagi pemiliknya. Sebab bila pada satu masa tanah itu diambil oleh pihak pemerintah untuk perluasan jalan raya, jalan layang (*fly over*) atau peruntukan lainnya, pemilik SHM tidak perlu cemas. Pihak pemerintah akan memberi ganti rugi sesuai dengan NJOP untuk tiap m<sup>2</sup> (meter per segi) yang diambil alih pemerintah. Perlakuan seperti ini tidak diberikan kepada tanah yang berstatus HGB. Artinya, pihak pemerintah tidak memberikan ganti rugi, sebab tanah itu sepenuhnya milik negara.

*Kedua*, adalah lingkungan di mana kompleks perumahan itu berada. Makna lingkungan bagi sebuah kompleks perumahan memiliki banyak arti. Dalam arti fisik, lingkungan bermakna tersedianya sejumlah fasilitas sosial dan fasilitas umum. Setiap

pengembang/*developer* wajib menyediakan kedua sarana ini. Jumlah fasilitas sosial dan fasilitas umum ini berbeda di tiap kompleks perumahan, antara lain ditentukan oleh jumlah rumah dan warga yang ada di dalamnya. Fasilitas sosial dan fasilitas umum sangat membantu warga melakukan interaksi sosial. Apalagi dengan kesibukan sehari-hari, kalangan kelas menengah kota tidak memiliki waktu cukup untuk melakukan sosialisasi dengan warga di lingkungan kompleks perumahannya. Di beberapa kompleks perumahan kelas menengah kota, sosialisasi antara warga dikoordinasikan oleh seorang Ketua Rukun Tetangga (RT).

*Ketiga*, adalah keamanan dan kebersihan lingkungan. Pada awal pembangunan kompleks perumahan, keamanan, dan kebersihan lingkungan menjadi tanggung jawab pengembang. Namun, setelah serah terima rumah dari pengembang/*developer* kepada pemiliknya, keamanan dan kebersihan lingkungan merupakan tanggung jawab warga. Secara rutin, setiap akhir bulan warga dikutip iuran uang keamanan dan kebersihan yang akan digunakan untuk membayar gaji petugas keamanan dan kebersihan.

Bagi kalangan kelas menengah kota, keamanan di lingkungan rumahnya merupakan hal penting. Pasalnya, banyak warga kompleks perumahan yang merupakan pasangan yang bekerja. Oleh karena itu, selama masa mereka bekerja sejak pagi hingga sore hari, rumah dalam keadaan kosong. Rumah yang kosong acapkali mencari incaran pencuri. Apalagi jika posisi rumah sangat memungkinkan pencuri melakukan aksi pencurian. Hanya sebagian saja dari pasangan yang bekerja itu memiliki *baby sitter* atau pembantu rumah tangga karena anak-anak mereka masih kecil dan belum sekolah.

Praktik pencurian pada waktu pemilik rumah sedang bekerja, masih sering ditemui di beberapa kompleks perumahan. Meskipun petugas satuan pengamanan (*security*) selalu meningkatkan pengamanan lingkungan, kasus-kasus pencurian masih juga terjadi. Beberapa di antara kasus itu terjadi karena jumlah petugas

pengamanan tidak sebanding dengan ukuran dan jumlah rumah di kompleks perumahan itu. Akibatnya, rumah-rumah yang selalu dalam keadaan kosong baik di siang maupun di malam hari, akan menjadi sasaran pencurian.

### KESIMPULAN

Kebijakan pemerintah memprioritaskan pembangunan rumah sederhana sehat (RSS) dan rumah sederhana (RS) dengan kemudahan persyaratan dan cicilan relatif rendah, merupakan langkah bijak dan jitu guna mengurangi jumlah warga yang terpaksa bermukim di kawasan kumuh legal maupun liar. Banyak pihak menilai kebijakan ini tepat karena pemerintah berhasil *memanusiawikan* warga dari kedua kawasan itu ke kawasan yang lebih baik, higienis, dan mengurangi terjadinya konflik sosial. Namun dalam praktik, penyediaan RSS dan RS justru menjadi incaran kalangan kelas menengah.

Modus yang dilakukan antara lain dengan mengaku belum memiliki rumah dan pendapatan per bulan rendah, sehingga mereka memenuhi syarat menjadi calon pembeli. Fakta yang dapat dilihat adalah para pembeli ini kemudian membangun rumahnya menjadi tipe 70 atau 100, dan menyewakan kepada orang lain. Ini berarti mereka membeli rumah untuk investasi jangka panjang. Praktik seperti inilah yang menjadi kendala keberhasilan penyediaan RSS dan RS bagi warga yang belum memiliki rumah.

### DAFTAR PUSTAKA

Den Berg, Van Hendrik, 2001, *Economic Growth and Development*, McGraw- Hill Companies, New York.

Dornbusch/Frischer/Mulyadi, 1992, *Makro- ekonomi*, Erlangga, Edisi ke-4, Jakarta.

Glasson, John, 1977, *Pengantar Perencanaan Regional*, LPFE-UI, Jakarta.

Herlianto M. Th., 1985. *Urbanisasi dan Pembangunan Kota*. Penerbit Alumni. Bandung.

Isard, Walter, 1960. *Methods of Regional Analysis*, MIT Press.

Jhingan, M L, 1993. *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta.

Lindert & Kindelberger, 1993. *Ekonomi Internasional*, Edisi ke-8 Erlangga, Jakarta.

O`Sullivan, Arthur, 2003. *Urban Economics*, McGraw-Hill, Fifth Edition, New York.

Surya, Aldwin., 2005. *Pembentukan Kelas Menengah Bandar: Kajian Kes Gaya Hidup Pegawai Negeri di Kota Medan, Indonesia*. Tesis S3. Universiti Malaya, Kuala Lumpur, Malaysia.