

Problematika Perumahan Tak Pernah Berubah Sejak Dekade 50an

PROPERTY INSIDE – Problematika kekurangan pasokan rumah (*backlog*) di tanah air tercinta ternyata sudah terjadi pasca kemerdekaan. Pada tahun 2015 lalu kekurangan pasokan rumah sudah mencapai lebih dari 11 juta unit, meski angka ini masih debatable. Presiden Jokowi pun menggaungkan program Sejuta Rumah sebagai upaya memperkecil jurang *backlog* ini.

Tapi tahukah Anda bahwa sejak dekade 1960an *backlog* rumah telah terjadi. Bahkan angkanya pun cukup fantastis untuk masa-masa itu. Seperti dilansir [Historia.id](#), Tabloid Mingguan *Star Weekly*, yang digawangi PK Ojong, pada edisi 1 Februari 1961 menulis bahwa Indonesia kekurangan 4 juta rumah tinggal.

Penyebabnya hampir sama persis dengan kondisi saat ini yang selalu menjadi problem klasik masalah perumahan. Kenaikan harga material produksi yang tidak sebanding dengan kenaikan pendapatan masyarakat. Akibatnya, rakyat tidak mampu menjangkau harga untuk membeli rumah.

Baca juga: [Teror Bom Tak Pengaruhi Sektor Properti](#)

Kalau boleh mundur lagi jauh ke belakang, dekade 1950an, saat itu istilah uang kunci sangat kesohor. Uang kunci adalah uang tanda jadi awal untuk menyewa rumah selama setahun. Saat itu, uang kunci terkecil nilainya Rp 10 ribu.

Harian *Sunday Courier*, pada 23 Juni 1955 menceritakan kesulitan seorang Thio Teck Hian, lelaki perantau asal Jawa Tengah, yang sudah lima tahun tinggal di Jakarta. Pekerja rendahan dengan seorang istri yang menumpang tinggal di rumah mertua sejak menikah.

Suatu hari dia melihat iklan rumah di koran, dirinya berniat pisah rumah dengan mertua dan punya rumah sendiri. Atau setidaknya menyewa, tapi apalah daya, untuk menyiapkan uang kunci saja dirinya tak mampu. Orang seperti Thio tidak sendirian di Jakarta. Dia yakin ada banyak orang seperti dirinya di Jakarta.

Bahkan jika dijembarakan ke wilayah lain, jumlah mereka lebih banyak lagi. Beli rumah tidak bisa, sewa pun susah. Akhirnya mereka pilih bangun rumah seadanya. Tanpa memenuhi syarat teknis dan kesehatan, sebagaimana anjuran para ahli perumahan lima tahun sebelumnya pada 1950.

Problematika Perumahan Tak Pernah Berubah Sejak Dekade 50an

Seperti kita ketahui, tahun 1950 Wakil Presiden Moh.Hatta membuka Kongres Perumahan Rakyat Sehat di Bandung pada 25-30 Agustus 1950. Tanggal 25 Agustus ini nantinya diperingati sebagai Hari Perumahan Nasional (Hapernas) setiap tahunnya.

Baca juga: [Ekonomi USA Kuat, Sektor Properti Indonesia Dilematis](#)

Kongres ini bertujuan memecahkan masalah rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam pidatonya, Bung Hatta menyampaikan, “Bahwa tentang perumahan rakyat kita menunjukkan ketinggalan yang besar, dan sebagian besar rakyat masih menempati rumah yang tidak layak bagi bangsa merdeka.”

Para peserta kongres berembug mengenai teknik, syarat, pembiayaan, dan lembaga untuk pembangunan rumah rakyat. Kongres bersepakat mendesak pemerintah agar lekas membangun perumahan dan fasilitas penunjang, mengusul pembentukan lembaga khusus untuk mengurus perumahan, dan merumuskan norma dan syarat minimum perumahan rakyat.

Kongres tersebut juga menetapkan istilah perumahan rakyat mengacu pada perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Saat itu, syarat minimum luasan adalah “Luas rumah induk 36 m² dengan dua kamar tidur, luas rumah samping 17,5 m².”

Hal ini diusulkan kepada pemerintah agar dimasukkan dalam peraturan perundang-undangan. Tapi syarat minimum perumahan rakyat tak hanya berkisar pada luas, melainkan juga menyentuh aspek kesehatan rumah.

Baca juga: [Cibubur – Cileungsi Kian Sexy](#)

Memasuki dekade 1970-an, di bawah Presiden Soeharto pemerintah membuat terobosan dengan berupaya mengintegrasikan lembaga yang mengurus pembangunan rumah rakyat. Jika sebelumnya pembangunan rumah rakyat dititik bebankan kepada pemerintah daerah, selanjutnya urusan rumah tersebar ke berbagai lembaga.

Hal ini dilakukan karena pembangunan rumah menyentuh banyak aspek lain seperti ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi. Pemerintah pusat juga memasukkan urusan pembangunan rumah rakyat ke dalam Rencana

Problematika Perumahan Tak Pernah Berubah Sejak Dekade 50an

Pembangunan Lima Tahun (Repelita).

Dalam Repelita itu pembangunan perumahan tak lagi berfokus pada masyarakat berpenghasilan rendah, tetapi juga menyebar ke berbagai lapisan masyarakat sehingga makna perumahan rakyat menjadi sangat luas.

Selanjutnya pada tahun 1974, guna membantu penyediaan rumah rakyat, pemerintah mendirikan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas). Pada saat yang sama, pemerintah pusat juga mengajak swasta untuk turut membantu penyediaan rumah rakyat. Lembaga swasta itu bernama Real Estate Indonesia (REI).

Meski sama-sama menyediakan rumah, Perumnas dan Real Estate Indonesia memiliki target *market* yang beda. Perumnas menyasar masyarakat berpenghasilan rendah, sementara REI menarget golongan berpenghasilan sedang dan tinggi.

Pengembangan tipe rumah keduanya pun berbeda. Perumnas mengembangkan tipe rumah inti atau tumbuh, yaitu rumah yang masih bisa dikembangkan oleh penghuni sesuai kemampuannya. Sedangkan REI mendirikan kompleks rumah kelas real estate. Ada kewajiban pula bagi REI untuk turut membangun rumah murah, tapi tak sebanyak Perumnas.

Baca juga: [“Jangan Remehkan Millenial Belum Punya Rumah”](#)

Selama satu dasawarsa (1974-1984), pembangunan rumah rakyat di Indonesia meningkat pesat. Banyak rakyat telah memiliki rumah. Namun kritik terhadap kebijaksanaan perumahan rakyat malah bermunculan.

Dalam laporan khusus “Pembangunan Perumahan Maju Pesat Dikhawatirkan Tumbuh Slum Baru” *Prisma*, No 4, April 1983 menuliskan “Mereka yang menghuni rumah Perum Perumnas, banyak yang mengeluh, jauh dari tempat pekerjaan.” Kritik lain sekitar penyaluran kredit rumah murah yang tak tepat sasaran dan kualitas fisik rumah murah.

Pembangunan rumah oleh REI juga dapat serangan. Onghokham, sejarawan Universitas Indonesia, mengancam perkembangan konsep rumah Real Estate yang menyerupai kompleks tertutup sehingga menghambat

Problematika Perumahan Tak Pernah Berubah Sejak Dekade 50an

pembauran masyarakat. “Hal itu sangat kami sayangkan dan pantas untuk dikecam,” tegas Ong dalam *Jakarta-Jakarta*, No 6, April 1981.

Menilik dari hal-hal lampau seputar sejarah perumahan nasional, sejatinya permasalahan yang terjadi tidaklah jauh berbeda dengan yang terjadi saat ini. Kelangkaan tanah, spesifikasi rumah rakyat, lokasi yang jauh dari tempat kerja, harga rumah yang naik tidak sebanding pendapatan, kesulitan uang muka dan masih banyak problematika klasik lainnya. Jika ini tidak diatasi maka berpuluh tahun mendatang pun permasalahan rumah ini masih berkutat disitu-situ saja.