

MASALAH PERUMAHAN DI JAKARTA

Nancy K. SUHUT*

Pertambahan jumlah penduduk Indonesia antara tahun 1971-1981 sekitar 3 juta jiwa setiap tahunnya atau lebih kurang 600.000 rumah tangga baru yang membutuhkan rumah setiap tahunnya (BPS-1971). Kebutuhan rumah yang paling besar adalah di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya dan Bandung. Dalam tahun 1981 jumlah penduduk Jakarta sudah mencapai sekitar 7 juta jiwa dan akibat perluasan Jakarta-Bogor-Tangerang-Bekasi (Jagorawi) dapat mencapai sekitar 11,5 juta jiwa. Data ini menunjukkan betapa padatnya Jakarta, kota terbesar dan ibukota Negara Indonesia. Hal ini dapat dimengerti karena hampir seluruh jenis industri terdapat di sekitar Jakarta dan pengangkutan baik dalam kota maupun antar kota, dari dan ke Jakarta adalah mudah. Akibat kepadatan penduduk ini timbul masalah perumahan bagi penduduk Jakarta, harga tanah menjadi cukup mahal dan penghasilan masih belum memadai. Sebagian besar dari mereka yang membutuhkan rumah termasuk kelompok berpenghasilan menengah bawah (the lower middle class) dan bawah (the lower class/the poor), sedangkan sebagian lainnya merupakan kelompok menengah atas (upper middle class). Untuk golongan yang disebutkan terakhir ini mungkin permasalahannya tidak begitu pelik seperti untuk mereka yang termasuk golongan pertama.

Dalam tulisan ini akan dikemukakan berbagai persoalan yang timbul yang berkaitan dengan masalah perumahan, terutama perumahan murah di daerah Jakarta. Seperti diketahui perumahan merupakan kebutuhan pokok rakyat yang pemenuhannya adalah salah satu sasaran pembangunan nasional kita.



PROGRAM RUMAH MURAH

Pemerintah melalui Menteri Muda Urusan Perumahan Rakyat telah membuat berbagai program dan bahkan telah pula merealisasinya dalam bentuk rumah-rumah Perumnas. Usaha nyata pemerintah ini tentu saja sangat membantu, terutama mereka yang termasuk kelompok bawah dan menengah bawah, karena harga rumah-rumah itu cukup murah, angsurannya ringan dan tingkat bunganya pun rendah, 5-9% setahun. Rumah-rumah Perumnas ini dibuat dalam berbagai bentuk dan ukuran, mulai dari yang kecil ($18/80\text{m}^2$) yang disebut rumah sub-inti sampai dengan yang baik dan luas ($70/200\text{m}^2$). Rumah sub-inti dan inti ($36/100\text{m}^2$) dapat dikembangkan lagi menjadi rumah yang lebih luas dan baik. Di samping rumah berlantai satu, terdapat juga rumah berlantai dua (*maisonnette*) dan rumah susun (*flat*). Rumah sub-inti dan inti dimaksud untuk golongan bawah, sedangkan rumah yang lebih luas, *maisonnette* dan rumah susun dimaksud untuk golongan menengah.

Walaupun pemerintah telah menyediakan cukup banyak rumah Perumnas, hal ini baru memenuhi sebagian kecil dari kebutuhan. Untuk menunjang usaha pemerintah dalam rangka menanggulangi masalah perumahan, partisipasi sektor swasta sangat menonjol, baik dalam pembangunan rumah murah dan sedang maupun mewah. Untuk menggairahkan sektor swasta dalam pembangunan rumah murah, pemerintah telah memberikan kemudahan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara (BTN) bagi mereka yang membutuhkan rumah. Tentunya KPR ini diberikan dengan beberapa persyaratan tertentu, seperti angsuran per bulan maksimum sepertiga gaji bersih, belum memiliki rumah sendiri dan lain-lain. Pembangunan rumah-rumah murah non Perumnas ini ditangani oleh Penyelenggara Proyek Perumahan (Perproper) yang memenuhi persyaratan yang diajukan oleh BTN. Para pembeli rumah diberi keringanan untuk mengangsurkannya 5 sampai 15 tahun sesuai dengan kemampuan yang dinilai oleh BTN. Kredit dari BTN ini cukup ringan karena bunganya hanya 9% setahun. Baik rumah Perumnas maupun non Perumnas yang menggunakan Kredit BTN sudah dilengkapi dengan sarana jalan raya, penerangan listrik, air minum yang bersih, sekolah, puskesmas dan lingkungan yang sehat dan teratur. Perumahan murah ini pada umumnya terletak di daerah pinggiran kota yang masih bersih dari polusi dan jauh dari kebisingan kota, tetapi prasarana angkutan telah tersedia, sehingga tidak menjadi masalah bagi para penghuninya. Untuk lokasi di tengah kota, yang penduduknya sudah cukup padat, diusahakan pemugaran perumahan penduduk yang tidak teratur dan kurang sehat menjadi rumah susun yang memenuhi persyaratan kebersihan dan

PERUMAHAN REAL ESTATE

Di samping perumahan yang menggunakan kredit BTN terdapat pula perumahan yang diusahakan oleh pengusaha swasta yang bergerak dalam bidang real estate. Mereka lebih memperhatikan unsur komersial daripada unsur sosiainya, karena mereka semata-mata bergerak dalam bidang bisnis perumahan dan tidak mendapatkan fasilitas kredit dari BTN. Uang muka yang dibebankan pada pembeli biasanya cukup besar, sekitar 50% dari harga jual rumah, dan angsurannya juga bersifat jangka pendek (1 sampai 5 tahun) dengan beban bunga 2½% setiap bulannya untuk sisa terhutang. Di sini tampak bahwa unsur komersial begitu dominan, walaupun tidak dapat dilupakan bahwa merekapun turut menunjang usaha pemerintah untuk mengatasi masalah perumahan, terutama untuk golongan menengah atas. Tidak berbeda dengan Perumnas dan non Perumnas yang menggunakan kredit BTN, perumahan real estate pun mengambil lokasi yang agak jauh dari pusat keramaian kota. Berbagai faktor penyebab pemilihan lokasi ini ialah mengurangi kepadatan penduduk di tengah kota, membuka daerah baru yang diperkirakan mempunyai masa depan yang cukup baik, sarana angkutan umum cukup banyak, tersedia air bersih dan bebas banjir. Alasan yang disebutkan terakhir itu seringkali meleset dan kadang-kadang memang semula tidak banjir tetapi kurangnya perhatian untuk sistem pembuangan air dapat menimbulkan banjir. Dewasa ini usaha real estate berkembang demikian cepat sehingga terdapat kenaikan harga tanah yang cukup menyolok di beberapa tempat.

LEMBAGA KEUANGAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH

Seperti telah disebutkan di muka, untuk memungkinkan orang memiliki sebuah rumah, pemerintah membantu dalam bidang keuangan melalui BTN. BTN memberikan KPR maksimum 95% dari harga rumah dan tanah dengan bunga 5-9% setahun. KPR BTN ini sifatnya jangka panjang (5-10 tahun) dan uang muka yang ditetapkan sekitar 5-10% dari harga rumah. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa KPR BTN ini cukup ringan dan dapat dijangkau oleh kelompok yang berpenghasilan menengah ke bawah. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pemberian KPR BTN ini akan dibahas dalam paragraf berikutnya.

Di samping BTN terdapat lembaga keuangan lain yang bukan bank, tetapi mempunyai fungsi yang hampir sama dengan BTN, yaitu PT Papan Sejahtera. Usaha pokok PT Papan Sejahtera adalah membantu golongan masyarakat

mewah dalam bentuk kredit jangka menengah/panjang. PT Papan Sejahtera memberikan kredit untuk rumah tidak mewah yang bernilai maksimum Rp. 30 juta untuk Jakarta dan Rp. 27 juta untuk luar Jakarta, tetapi di atas Rp. 7 juta supaya tidak terjadi tumpang-tindih bantuan dengan BTN. Hal ini dapat dimengerti karena BTN memberikan bantuan kredit pemilikan rumah untuk rumah-rumah yang nilainya kurang dari Rp. 7 juta. Tingkat bunga yang dibebankan oleh PT Papan Sejahtera pada peminjam adalah 18% setahun. Jangka waktu pinjaman antara 5-20 tahun, sesuai dengan kemampuan (angsuran maksimum sebesar $\frac{1}{3}$ penghasilan bersih). Sebagai salah satu persyaratan, pemohon harus mempunyai penghasilan bersih yang teratur setiap bulannya minimum Rp. 200.000,00 dan maksimum Rp. 1.200.000,00. Lokasi rumah ditentukan oleh peminjam dan harus mendapat persetujuan dari PT Papan Sejahtera, baik di dalam kompleks real estate maupun rumah-rumah yang didirikan sendiri yang umurnya kurang dari 3 tahun. Besar kredit maksimum ditetapkan 70% dari nilai tanah dan rumah tetapi apabila perusahaan tempat pemohon bekerja dapat memberikan garansi, pinjaman dapat dipertimbangkan untuk dinaikkan sampai maksimum 90%. Ketentuan lain pada umumnya sama dengan persyaratan yang diajukan oleh BTN.

PERMASALAHAN YANG TIMBUL

KPR yang disediakan oleh BTN seperti disyaratkan sebesar 90% dari harga jual rumah¹ ternyata hampir tidak dapat dipenuhi lagi, maksudnya jumlah yang diberikan berdasarkan persentase menjadi semakin berkurang. Sebagai contoh, perumahan di Blok Kopi (Klender, Jakarta Timur) yang dikelola oleh PT Masnaga Raya Real Estate. Dalam perincian harga tertulis sebagai berikut:

Harga jual rumah dan tanah type 57/135

PT Masnaga Raya Real Estate

Rp. 8.226.000,00

- Harga jual rumah dan tanah BTN Rp. 6.412.500,00

- Uang muka 10% (dibulatkan) Rp. 692.500,00

- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara

Rp. 5.720.000,00

- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%

Rp. 2.506.000,00

- Biaya provisi bank, asuransi kebakaran, Notaris

Rp. 55.460,00

- Jumlah yang harus dibayarkan oleh pembeli

Rp. 2.561.460,00

Dari perincian di atas dapat dikemukakan beberapa kejanggalan. Penetapan harga jual rumah dan tanah oleh perproper dan BTN ternyata berbeda dan

perbedaannya cukup besar, sekitar 22%, sehingga pemberian maksimum kreditpun hanya 70% dari harga jual yang ditetapkan oleh perproper. Dengan demikian uang muka yang harus dibayarkan oleh pembeli menjadi tidak kecil lagi (31% dari harga jual rumah yang ditetapkan perproper). Hal ini tentu saja dirasakan cukup berat oleh para pembeli yang termasuk golongan menengah ke bawah. Kejanggalan lain mengenai penetapan uang muka 10% dari harga jual rumah dan tanah BTN, karena ternyata pembulatannya pun melebihi 10%. Walaupun hal ini tampaknya tidak berarti, kelebihan-kelebihan ini dapat dipergunakan oleh perproper untuk meningkatkan harga rumah dan tanah sedikit demi sedikit, apalagi kalau jumlah rumah yang dibangun cukup banyak. Contoh lain, perumahan Taman Meruya Ilir Utara (Kebon Jeruk, Jakarta Barat) yang dikelola oleh PT Labrata Real Estate. Dengan cara perhitungan yang sama dengan PT Masnaga Raya Real Estate, PT Labrata menetapkan harga jual rumah dan tanah tipe T60/120 sebesar Rp. 7.890.000,00 dan jumlah yang harus dibayarkan oleh pembeli sebelum kenaikan harga BBM sebesar Rp. 1.746.780,00¹. Akibat kenaikan harga BBM, harga rumah tersebut dinaikkan sebesar 20% dari harga jual yang telah ditetapkan oleh perproper yaitu Rp. 1.578.000,00 dan kenaikan ini dibebankan seluruhnya pada uang muka yang harus dibayarkan oleh pembeli, sehingga jumlah yang harus dibayarkan meningkat menjadi Rp. 3.324.780,00 (sekitar 35% dari harga jual rumah dan tanah setelah dinaikkan 20%). Dengan demikian maksimum kredit yang diberikan oleh BTN hanya 65% dari harga jual rumah dan tanah yang riil. Keadaan-keadaan seperti inilah yang seringkali menjadi masalah baru bagi pembeli, karena mereka harus melunasi uang muka yang demikian besar sekaligus. Untuk memenuhi jumlah uang muka yang diminta seringkali mereka harus meminjam pula, dan akibatnya ada dua jenis hutang yang harus mereka angsur dalam waktu yang bersamaan, sehingga batasan angsuran maksimum sepertiga dari penghasilan sebulan ternyata hanya fiktif saja. Melihat keadaan di atas, apakah tidak mungkin bagi pihak BTN untuk meninjau kembali persyaratan kredit yang telah ada, dengan mengingat kondisi pada saat ini, atau dilakukan suatu kerja sama antara BTN, perproper dan perusahaan yang membutuhkan rumah untuk karyawannya sehingga penetapan besarnya uang muka dan angsuran dapat disesuaikan dengan kemampuan masing-masing karyawan (pembeli).

Pada akhir tulisan ini dilampirkan berbagai penetapan harga yang ditentukan oleh masing-masing perproper di daerah yang berbeda-beda di wilayah Jakarta dengan harapan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas dari apa yang telah diuraikan di atas.

Dari pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa masalah perumahan murah bagi sebagian besar penduduk Jakarta masih merupakan hal yang sulit dalam pelaksanaannya. Hal ini tidak berarti bahwa pemerintah tidak mau memperhatikan masalah ini, tetapi bahwa masalahnya tidak sesederhana yang diperkirakan. Semula diduga bahwa dengan adanya rumah-rumah Perumnas dan non Perumnas yang memperoleh kredit dari BTN sebagian besar dari masalah perumahan murah ini dapat diatasi, tetapi ternyata tidak demikian. Perumahan non Perumnas yang memperoleh kredit dari BTN masih dirasakan cukup berat bagi golongan menengah bawah, terutama karena jumlah uang muka yang harus dibayarkan hampir mencapai 35% dari harga jual rumah dan tanah. Walaupun tidak semua perproper menetapkan jumlah uang muka yang demikian tinggi, pada umumnya perproper yang dianggap "bonafide" akan melakukan penetapan jumlah uang muka yang tinggi tersebut, karena pada umumnya mereka banyak dicari oleh calon pembeli, bahkan seringkali dilakukan penjualan di bawah tangan dengan jumlah komisi tertentu. Hal ini tentu saja sangat merugikan calon pembeli yang benar-benar membutuhkan rumah dan kondisi keuangannya "tidak longgar". Apabila hal ini berlangsung terus-menerus dan bahkan semakin meluas, dikuatirkan bahwa spekulasi terhadap tanah akan semakin kuat dan sifat bantuan dari BTN tidak dapat dinikmati lagi oleh sebagian masyarakat. Memang masalah harga rumah dan tanah ini sangat sulit untuk diawasi secara ketat sejauh tanah masih merupakan barang investasi yang cukup menguntungkan. Jakarta yang begitu padat penduduknya dengan luas $\pm 650 \text{ km}^2$, ternyata tidak mampu untuk menampung seluruh warganya dalam suatu areal pemukiman yang sehat dan murah, sehingga mulai dibuka tanah-tanah baru di sekitarnya yang termasuk wilayah Jawa Barat, seperti Bekasi, Depok dan Tangerang. Perluasan daerah pemukiman ini seringkali menjadi incaran para spekulan tanah sehingga harga tanah di daerah tersebut meningkat dengan pesat dan mereka yang memiliki uang berlebih sering mempergunakan kesempatan tersebut. Bukan tidak mungkin harga tanah di suatu wilayah akan dapat melonjak dengan drastis setelah dibuka daerah pemukiman baru dengan berbagai prasarananya. Dalam tulisan ini tidak akan dibahas lebih lanjut masalah tanah yang berkaitan dengan masalah perumahan, tetapi hanya dilontarkan dengan maksud untuk memberikan gambaran mengenai kesulitan tanah perumahan yang harganya terus meningkat. Sebagai contoh, harga tanah di Blok Kopi Rp. 30.000,00 per m^2 , di Kebon Jeruk Rp. 35.000,00 per m^2 , di Jatiwaringin (Pondok Gede, Bekasi) dan Jakasampurna (Bekasi) berkisar antara Rp. 21.000,00 sampai Rp. 28.000,00 per m^2 .

Rupanya tidak hanya rumah-rumah yang dibiayai dengan kredit BTN saja yang menimbulkan masalah, tetapi juga kenyataan bahwa persyaratan yang diajukan oleh PT Papan Sejahtera cukup berat, apabila yang dijadikan sasaran

Tabel 1

KONDISI HIPOTEK YANG TERSEDIA UNTUK PEMBELI RUMAH PRIBADI, 1982¹

Kondisi	BTN	PT P S	RE
A. Perumahan			
Harga rumah maksimum di Jakarta (Rp. juta)	6,0	30	
Kota-kota lain	4,5	27	
Luas rumah maksimum (m ²)	70	150	
Luas tanah maksimum (m ²)	200	200	
B. Persyaratan			
Pinjaman maksimum (%)	95 ²	90 ³	75
Jangka waktu (tahun)	5-20 ⁴	5-20	1-5
Bunga per tahun (%)	5-9	18	20-25
Uang muka (%)	5-10	10-20	10-50
Angsuran bulanan sebagai bagian dari penghasilan bersih ⁵	1/3	1/3	-
C. Kelompok Sasaran⁵			
(Rp. ribu/bulan)	< 500	200-1200	-

Catatan: 1. Rangkuman dari beberapa brosur.
 2. 95% untuk rumah yang kurang dari Rp. 2,5 juta
 3. 90% untuk rumah yang lebih dari Rp. 2,5 juta
 4. 70% ditambah 20% apabila untuk kelebihannya (20%) ada surat jaminan dari perusahaan yang bersangkutan.
 5. 5 sampai 15 tahun untuk rumah non Perumnas
 6. 5 sampai 20 tahun untuk rumah Perumnas.
 7. Penghasilan bersih adalah penghasilan sendiri dan atau isteri/suami + penghasilan tambahan yang diterima secara tetap.

batas minimum penghasilan yang ditetapkan oleh PT Papan Sejahtera. Dalam Tabel 2 akan ditunjukkan besarnya angsuran dan besarnya pinjaman yang dapat diperoleh dari PT Papan Sejahtera.

Dari Tabel 2 kita dapat melihat bahwa masih terasa berat bagi mereka yang penghasilan per bulannya hanya sekitar Rp. 250.000,00 sampai Rp. 300.000,00, karena untuk mencari rumah yang memenuhi persyaratan PT Papan Sejahtera dibutuhkan sekurang-kurangnya Rp. 10.000.000,00. Di mana kekurangannya harus dicari, adalah masalah yang sama yang dihadapi oleh para pembeli rumah yang menggunakan kredit BTN. Sistem yang digunakan oleh PT Papan Sejahtera adalah rumah dicari sendiri oleh pembeli, dan baru setelah mendapat persetujuan dari PT Papan Sejahtera permohonan kredit

Tabel 2

ANGSURAN KREDIT RUMAH PT PAPAN SEJAHTERA SETIAP BULAN (Rp.)*

Pinjaman	Jangka Waktu				
	5 tahun	10 tahun	14 tahun	15 tahun	20 tahun
1.000.000	26.648	18.543	16.640	16.367	15.568
1.500.000	39.972	27.814	24.960	24.550	23.353
2.000.000	53.296	37.086	33.280	32.734	31.137
2.500.000	66.620	46.357	41.600	40.917	38.921
3.000.000	79.944	55.629	49.920	49.101	46.705
3.500.000	93.269	64.900	58.239	57.284	54.489
4.000.000	106.593	74.172	66.559	65.468	62.273
4.500.000	119.917	83.443	74.879	73.651	70.057
5.000.000	133.241	92.714	83.199	81.834	77.842
dst.

Sumber: PT Papan Sejahtera.

*Angsuran sudah termasuk bunga 18% setahun.

jaman ditentukan dari besarnya penghasilan per bulan dan jangka waktu angsuran yang dikehendaki. Misalnya kalau penghasilan per bulan sebesar Rp. 300.000,00 maka angsuran per bulan maksimum Rp. 100.000,00 dan apabila jangka waktu angsuran dipilih 5 tahun maka maksimum pinjaman Rp. 3.500.000,00 sedangkan untuk jangka waktu 10 tahun pinjamannya dapat lebih besar yaitu Rp. 5.000.000,00 dan seterusnya. Perbedaan BTN dengan PT Papan Sejahtera ialah bahwa BTN terlibat langsung dalam proses jual beli rumah, sedangkan PT Papan Sejahtera hanya merupakan pihak ketiga yang tidak terlibat secara langsung dalam proses jual beli rumah itu. PT Papan Sejahtera hanya bertindak sebagai pemberi pinjaman saja.

Suatu masalah yang tidak kalah pentingnya dengan masalah-masalah lain yang telah disebutkan di atas adalah hambatan yang dialami baik oleh perproper rumah kredit BTN maupun para pengusaha real estate dalam bentuk kesulitan mengurus pembebasan tanah, birokrasi yang ketat dalam pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Hak Guna Bangunan (HGB). Hal-hal ini seringkali membutuhkan "uang pelicin" yang tidak kecil jumlahnya. Karena adanya hambatan-hambatan semacam inilah seringkali biaya penyelesaiannya dibebankan kepada pembeli rumah. Keadaan semacam ini tentu saja hanya dapat diatasi dengan pengertian yang besar dari pihak-pihak yang berwenang untuk tidak mempersulit pihak perproper rumah kredit BTN dan pengusaha real estate, melalui sistem kerja yang lebih teratur dan sederhana serta penuh

Sebagai permasalahan terakhir dikemukakan di sini kondisi perumahan rakyat yang telah ada pada saat ini, berdasarkan data dari Kantor Sensus dan Statistik DKI Jakarta.

Tabel 3

**PERSENTASE BANYAKNYA RUMAH TANGGA MENURUT STATUS TEMPAT
TINGGAL TERTENTU DAN YANG MENIKMATI FASILITAS TAHUN 1977**

Status tempat tinggal	Yang menikmati fasilitas				Jumlah
	Listrik & Ledeng	Listrik tanpa Ledeng	Ledeng tanpa Listrik	Tanpa Ledeng & Listrik	
Sewa	15,08	12,60	3,18	69,14	100,00
Kontrak	3,31	9,82	1,42	85,45	100,00
Dinas	17,50	66,00	1,00	15,50	100,00
Bebas Bayar	10,42	12,55	1,41	75,62	100,00
Milik Sendiri	8,78	12,70	1,17	77,35	100,00
Jumlah	8,50	13,28	1,44	76,78	100,00

Sumber: Kantor Sensus dan Statistik DKI Jakarta (Jakarta dalam angka, 1979).

Sedangkan perincian data mengenai status tempat tinggal ditunjukkan dalam tabel berikut:

Tabel 4

**PERSENTASE BANYAKNYA RUMAH TANGGA MENURUT WILAYAH DAN
STATUS TEMPAT TINGGAL TAHUN 1977**

Wilayah	Status tempat tinggal					Jumlah
	Sewa	Kontrak	Dinas	Bebas Bayar	Milik Sendiri	
Jakarta Pusat	18,74	19,61	0,72	7,44	53,49	100,00
Jakarta Utara	8,50	25,36	2,63	6,85	56,66	100,00
Jakarta Barat	10,51	16,36	1,32	4,86	66,95	100,00
Jakarta Selatan	3,70	26,14	4,15	6,77	59,24	100,00
Jakarta Timur	7,37	22,37	2,60	6,53	61,13	100,00
Jumlah	9,82	22,03	2,31	6,55	59,29	100,00

Kedua tabel di atas menunjukkan bahwa sekitar 60% penduduk Jakarta telah memiliki rumah sendiri tetapi dengan fasilitas yang sangat minim, karena baru sekitar 22% yang memperoleh fasilitas listrik dan sekitar 10% yang memperoleh fasilitas air ledeng. Sebagian besar dari tempat tinggal tersebut belum memperoleh fasilitas baik listrik maupun ledeng. Dari Tabel 3 tampak bahwa rumah dinas memperoleh fasilitas yang paling baik di antara tempat-tempat tinggal. Dengan demikian usaha pembukaan daerah pemukiman baru bagi penduduk Jakarta ini sekaligus akan dapat membantu mengatasi masalah fasilitas tersebut, karena setiap daerah pemukiman baru selalu dilengkapi dengan prasarana jalan, penerangan dan air bersih.

PENUTUP

Jakarta sebagai kota terbesar dan ibukota Negara Indonesia merupakan salah satu contoh kota yang padat bahkan terpadat penduduknya di Indonesia dengan masalah perumahan yang tidak pernah selesai. Pertambahan jumlah penduduk baik pendatang maupun yang lahir selalu menimbulkan masalah baru bagi Pemerintah DKI Jakarta. Dalam tulisan ini diungkapkan berbagai masalah yang berkaitan dengan perumahan murah, terutama masalah persediaan rumah, harga rumah dan tanah serta lembaga keuangan yang membantu dalam pembiayaan rumah. Dari pembahasan tersebut dapat disimpulkan bahwa usaha pemerintah dalam bidang perumahan tidak kecil artinya bagi penduduk Jakarta walaupun tentu saja belum semua yang membutuhkan rumah dapat menikmati fasilitas ini. Di samping itu pihak swasta bersama dengan lembaga keuangan pemerintah telah mencari jalan lain, terutama untuk membantu golongan menengah, yaitu dengan mendirikan rumah-rumah murah yang menggunakan fasilitas kredit dari BTN. Walaupun usaha ini belum dapat dikatakan berhasil sepenuhnya, secara umum dapat dikatakan bahwa usaha ini banyak membantu program pemerintah untuk memenuhi kebutuhan akan rumah. Ada beberapa hal yang masih merupakan hambatan, yakni uang muka yang tinggi dan "permainan di bawah tangan" yang masih sering terjadi dalam proses jual beli rumah, di samping kesulitan yang datangnya dari birokrasi pihak pemerintah sendiri yang merupakan kontradiksi dengan program perumahan ini. Kerja sama yang baik antara pihak BTN, perproper, lembaga-lembaga pemerintah yang mengatur mengenai masalah tanah dan bangunan serta pembeli atau perusahaan di mana pembeli bekerja akan sangat membantu usaha pengadaan rumah-rumah ini, di samping usaha pihak BTN dan perproper untuk meninjau kembali kebijaksanaan yang telah diambil selama ini.

Walaupun dalam tulisan ini hanya Jakarta yang dijadikan sasaran pem-

Jakarta saja. Berbagai kota besar lainnya di seluruh Indonesia cepat atau lambat pasti tidak akan luput dari masalah perumahan seperti yang dihadapi oleh Jakarta, dan berdasarkan alasan itu pula tulisan ini dibuat agar dapat dipelajari kemungkinan-kemungkinan yang lebih baik dalam menghadapi masalah perumahan, terutama perumahan murah untuk golongan menengah bawah. Semoga tulisan ini dapat merupakan salah satu bahan untuk penelitian lebih lanjut dan mendetail.

LAMPIRAN

I. Blok Kopi, Klender, Jakarta Timur (PT Masnaga Raya Real Estate)

Terdapat 2 tipe rumah: 57/135 dan 70/165

a. Harga jual rumah dan tanah tipe 57/135

PT Masnaga Raya Real Estate		Rp. 8.226.000,00
- Harga jual rumah dan tanah BTN	Rp. 6.412.500,00	
- Uang muka 10% (dibulatkan)	Rp. 692.500,00	
- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara		Rp. 5.720.000,00
- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%		Rp. 2.506.000,00
- Biaya provisi, asuransi kebakaran, notaris		Rp. 55.460,00
- Jumlah yang harus dibayarkan oleh pembeli		Rp. 2.561.460,00

Angsuran per bulan:

- 5 tahun =	Rp. 122.550,00
- 10 tahun =	Rp. 74.280,00
- 15 tahun =	Rp. 59.140,00

b. Harga jual rumah dan tanah tipe 70/165

PT Masnaga Raya Real Estate		Rp. 10.450.000,00
- Harga jual rumah dan tanah BTN	Rp. 7.874.500,00	
- Uang muka 10% (dibulatkan)	Rp. 844.500,00	
- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara		Rp. 7.030.000,00
- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%		Rp. 3.420.000,00
- Biaya provisi bank, asuransi kebakaran, notaris		Rp. 62.180,00
- Jumlah yang akan dibayarkan oleh pembeli		Rp. 3.482.180,00

Angsuran per bulan:

- 5 tahun =	Rp. 150.620,00
- 10 tahun =	Rp. 91.290,00

II. Desa Jakasampurna, Bekasi, Jawa Barat (PT Sinar Hidayat Utama)

Terdapat 3 tipe rumah: 45/100, 57/135 dan 70/165

a. Harga jual rumah dan tanah tipe 45/100

PT Sinar Hidayat Utama

Harga jual rumah dan tanah BTN Rp. 5.366.700,00

Rp. 6.062.500,00

- Uang muka 10% (dibulatkan) Rp. 536.700,00

- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara

Rp. 4.830.000,00

- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%

Rp. 1.232.500,00

- Biaya provisi bank, asuransi kebakaran, notaris

Rp. 44.215,00

- Jumlah yang akan dibayarkan oleh pembeli

Rp. 1.276.715,00

Angsuran per bulan:

- 5 tahun = Rp. 103.980,00

- 10 tahun = Rp. 62.720,00

- 15 tahun = Rp. 49.940,00

b. Harga jual rumah dan tanah tipe 57/135

PT Sinar Hidayat Utama

Rp. 7.821.000,00

- Harga jual rumah dan tanah BTN Rp. 6.378.000,00

- Uang muka 10% (dibulatkan) Rp. 638.000,00

- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara

Rp. 5.740.000,00

- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%

Rp. 2.081.000,00

- Biaya provisi bank, asuransi kebakaran, notaris

Rp. 55.000,00

- Jumlah yang akan dibayarkan oleh pembeli

Rp. 2.136.460,00

Angsuran per bulan:

- 5 tahun = Rp. 122.980,00

- 10 tahun = Rp. 74.400,00

- 15 tahun = Rp. 59.240,00

c. Harga jual rumah dan tanah tipe 70/165

PT Sinar Hidayat Utama

Rp. 9.955.000,00

- Harga jual rumah dan tanah BTN Rp. 7.833.000,00

- Uang muka 10% (dibulatkan) Rp. 793.000,00

- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara

Rp. 7.040.000,00

- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%

Rp. 2.915.000,00

- Biaya provisi bank, asuransi kebakaran, notaris

Rp. 62.180,00

- Jumlah yang akan dibayarkan oleh pembeli

Rp. 2.977.180,00

Angsuran per bulan:

- 5 tahun = Rp. 150.830,00

- 10 tahun = Rp. 91.420,00

- 15 tahun = Rp. 72.790,00

III. Taman Meruya Ilir Utara, Kebon Jeruk, Jakarta Barat (PT Labrata RE & HD)

a. Harga jual rumah dan tanah tipe 60/120 PT Labrata Real Estate & HD	Rp. 7.890.000,00
- Harga jual rumah dan tanah BTN	Rp. 6.888.820,00*
- Uang muka 10% (dibulatkan)	Rp. 688.820,00*
- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara	Rp. 6.200.000,00
- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%	Rp. 1.690.000,00
- Biaya provisi bank, asuransi kebakaran, notaris	Rp. 56.780,00
	Rp. 1.746.780,00
- Kenaikan karena kenaikan harga BBM (20% dari harga jual rumah dan tanah PT Labrata RE & HD)	Rp. 1.578.000,00
- Jumlah yang akan dibayarkan oleh pembeli	Rp. 3.324.780,00
Angsuran per bulan:	
- 5 tahun = Rp. 132.840,00	
- 10 tahun = Rp. 80.510,00	
- 15 tahun = Rp. 64.100,00	

IV. Kampung Bulakmacan, Kelurahan Harapan Jaya, Bekasi

PT Barata Indonesia)

Terdapat 1 tipe rumah: T 70/200

a. Harga jual rumah dan tanah T 70/200	Rp. 10.000.000,00
- Maksimal KPR BTN (sementara)	Rp. 7.000.000,00
- Uang muka (sementara)	Rp. 3.000.000,00
- Uang muka pertama ditentukan minimal	Rp. 1.500.000,00

Angsuran per bulan:

- 5 tahun = Rp. 149.980,00
- 10 tahun = Rp. 90.900,00
- 15 tahun = Rp. 72.370,00

V. Jatiasih, Bekasi Jawa Barat (PT Sinar Waluyo)

Terdapat 4 tipe rumah: 40/100, 45/110, 54/135, 70/180

a. Harga jual rumah dan tanah SW 40/100	Rp. 5.175.000,00
- Harga jual rumah dan tanah BTN	Rp. 4.888.890,00*
- Uang muka 10% (dibulatkan)	Rp. 488.890,00*
- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara	Rp. 4.400.000,00
- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%	Rp. 775.000,00
- Biaya provisi bank, asuransi kebakaran, notaris	Rp. 72.000,00
- Jumlah yang akan dibayarkan oleh pembeli	Rp. 847.000,00

Angsuran per bulan:

- 5 tahun = Rp. 94.270,00
- 10 tahun = Rp. 57.140,00
- 15 tahun = Rp. 45.490,00

b. Harga jual rumah dan tanah SW 45/110		Rp. 5.950.000,00
- Harga jual rumah dan tanah BTN	Rp. 5.622.220,00*	
- Uang muka 10% (dibulatkan)	Rp. 562.220,00*	
- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara		Rp. 5.060.000,00
- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%		Rp. 890.000,00
- Biaya provisi bank, asuransi kebakaran, notaris		Rp. 77.000,00
- Jumlah yang akan dibayarkan oleh pembeli		Rp. 967.000,00

Angsuran per bulan:

- 5 tahun	= Rp. 108.410,00
- 10 tahun	= Rp. 65.710,00
- 15 tahun	= Rp. 52.320,00

c. Harga jual rumah dan tanah SW 54/135		Rp. 7.075.000,00
- Harga jual rumah dan tanah BTN	Rp. 6.666.660,00*	
- Uang muka 10% (dibulatkan)	Rp. 666.660,00*	
- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara		Rp. 6.000.000,00
- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%		Rp. 1.075.000,00
- Biaya provisi bank, asuransi kebakaran, notaris		Rp. 90.000,00
- Jumlah yang akan dibayarkan oleh pembeli		Rp. 1.165.000,00

Angsuran per bulan:

- 5 tahun	= Rp. 128.560,00
- 10 tahun	= Rp. 77.920,00
- 15 tahun	= Rp. 62.040,00

d. Harga jual rumah dan tanah SW 70/180		Rp. 9.100.000,00
- Harga jual rumah dan tanah BTN	Rp. 8.555.550,00*	
- Uang muka 10% (dibulatkan)	Rp. 855.550,00*	
- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara		Rp. 7.700.000,00
- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%		Rp. 1.400.000,00
- Biaya provisi bank, asuransi kebakaran, notaris		Rp. 110.000,00
- Jumlah yang akan dibayarkan oleh pembeli		Rp. 1.510.000,00

Angsuran per bulan:

- 5 tahun	= Rp. 164.980,00
- 10 tahun	= Rp. 99.990,00
- 15 tahun	= Rp. 79.620,00

VI. *Jakasampurna, Kranji, Bekasi (PT Bandar Sepuluh Coy.)*

Terdapat 1 tipe rumah: 65/130

- Yang didukung KPR-BTN

Luas tanah 130 m², luas bangunan 65 m²

Harga tanah beserta bangunan Rp. 7.296.200,00

- Perpetakan/perkavlingan yang ada

Luas kavling minimal 165 m²

Tambahan tanah 35 m² @ Rp. 28.000,00

Uang muka minimal 10% x Rp. 7.296.200,00

Provisi bank + notaris + asuransi

= Rp. 980.000,00

= Rp. 729.620,00

= Rp. 105.762,00

Rp. 1.815.382,00

Angsuran per bulan:

- 5 tahun = Rp. 140.700,00
- 10 tahun = Rp. 85.275,00
- 15 tahun = Rp. 67.910,00

VII. *Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi (PT Nasio sdn Electric co.)*

Terdapat 3 tipe rumah: K 45/120, T 54/150 dan T 70/200

a. Harga jual rumah dan tanah tipe K 45/120

PT Nasio sdn Electric co.		Rp. 5.242.450,00
- Harga jual rumah dan tanah BTN	Rp. 5.242.450,00	
- Uang muka 10% (dibulatkan)	Rp. 542.450,00	
- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara		Rp. 4.700.000,00
- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%*		Rp. 542.450,00
- Provisi bank, asuransi kebakaran, notaris		... **

Angsuran per bulan:

- 5 tahun = Rp. 100.700,00
- 10 tahun = Rp. 61.030,00
- 15 tahun = Rp. 48.590,00

b. Harga jual rumah dan tanah tipe T 54/150

PT Nasio sdn Electric co.		Rp. 6.517.000,00
- Harga jual rumah dan tanah BTN	Rp. 6.517.000,00	
- Uang muka 10% (dibulatkan)	Rp. 657.000,00	
- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara		Rp. 5.860.000,00
- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%*		Rp. 657.000,00
- Provisi bank, asuransi kebakaran, notaris		... **

Angsuran per bulan:

- 5 tahun = Rp. 125.550,00
- 10 tahun = Rp. 76.100,00
- 15 tahun = Rp. 60.590,00

c. Harga jual rumah dan tanah tipe T 70/200

PT Nasio sdn Electric co.		Rp. 8.389.850,00
- Harga jual rumah dan tanah BTN	Rp. 8.074.850,00***	
- Uang muka 10% (dibulatkan)	Rp. 814.850,00	
- Maksimal kredit Bank Tabungan Negara		Rp. 7.260.000,00
- Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10%		Rp. 1.129.850,00
- Provisi bank, asuransi kebakaran, notaris		... **

Angsuran per bulan:

- 5 tahun = Rp. 155.550,00
- 10 tahun = Rp. 94.280,00
- 15 tahun = Rp. 75.060,00

* Selisih harga jual rumah serta tanah dan uang muka 10% sama dengan uang muka 10% yang dibulatkan.
 ** Provisi bank, asuransi kebakaran, notaris sudah termasuk dalam harga jual rumah dan tanah.
 *** Harga jual rumah dan tanah BTN tipe 70/185, sedangkan perproper menyediakan rumah dan tanah tipe 70/200. Kelebihan tanah 15 m² harus dibayar @ Rp. 21.000,00 per m².