



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

**PERUMNAS BELIMBING DAN DAMPAK
PEMBANGUNANNYA BAGI MASYARAKAT KELURAHAN
KURANJI KOTA PADANG 1990-2009**

SKRIPSI



**WIDES TOSRI MORA
03181034**

**FAKULTAS SASTRA
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG 2010**

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, segala Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya yang begitu besar sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik yang berjudul **“Perumnas Belimbing dan Dampak Pembangunannya bagi Masyarakat Kelurahan Kuranji Kota Padang 1990-2009”**. Penulis juga sangat berhutang budi dan mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Pembimbing I Dr. Anatona M. Hum. atas bimbingan dan berbagai pelajaran yang sangat berharga dalam banyak hal sehingga banyak memperoleh kesempatan untuk belajar dan mengembangkan diri dan Dra. Eny May Msi, Sebagai Pembimbing II, dengan ketulusan hati, semangat, bimbingan dan atas dukungannya sehingga dapatnya terselesaikan skripsi ini.

Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada Ketua Jurusan Ilmu Sejarah dan Sekretaris, Bapak Drs. Sabar M.Hum dan Ibunda Dra. Eny May M.Si, yang merupakan pemimpin dan wakil ideal yang akan selalu dikenang dalam jurusan sejarah. Juga tidak lupa ucapan terima kasih penulis tujukan kepada seluruh staf pengajar Jurusan Ilmu Sejarah, Bapak Prof. Dr. Phil. Gusti Asnan., Bapak Prof. Dr. Herwandi, M. Hum., Bapak Drs. Syafrizal, M. Hum., Bapak Drs. Zulqayyim, M. Hum., Bapak Drs. Armansyah., Bapak Drs. Adrial Adli, M.Hum., Bapak Drs. Fachturrahman (Alm)., Bapak Drs. Purwohusodo, M. Hum., Bapak Drs. Zaiyardam Zubir, M. Hum., Bapak Drs. M. Djuir, Bapak Drs. Andi Asoka, M. Hum (Alm)., Bapak Drs. Nopriyasman, M. Hum., Bapak Witrianto, S.S, M. Hum, M.Si., Ibu Dra. Irianna, Ibu Yenni Narny, S.S, M.A., Ibu Dra.

Midawati, M. Hum., Ibu Dr. Lindayanti, M. Hum., Bapak Yudhi Andoni, S.S., Bapak Israr Iskandar, S.S, M.Si., dan Bapak Harry Effendi S.S., yang telah bersedia membagikan ilmunya kepada penulis selama mengikuti studi di Jurusan Ilmu Sejarah Fakultas Sastra Universitas Andalas.

Ungkapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam selesainya tulisan ini terutama kepada Pimpinan dan karyawan Perum Perumnas, Perpustakaan Jurusan Ilmu Sejarah, Perpustakaan Sastra, Perpustakaan Fisip dan Perpustakaan Universitas Andalas, Perpustakaan Daerah Sumatera Barat, Perpustakaan Universitas Negeri Padang, Balai kota Padang, Kantor Badan Pusat Statistik Kota Padang, Kantor Bappeda Padang, Kantor Tata Ruang Tata Bangunan Kota Padang, Kantor Camat Kec. Kuranji, Kantor Lurah Kuranji dan Masyarakat yang ada di Kelurahan Kuranji dan Perumnas yang telah memberikan kontribusinya dalam menyediakan informasi dan wawancara yang diperlukan penulis.

Hormat dan terima kasih yang dalam Penulis sampaikan kepada kedua orang tua Penulis yakni Ayahanda H. Suwirman dan Ibunda tercinta Hj. Djusniar yang telah berjasa dalam membesarkan dan membina penulis. Tanpa kasih sayang beliau penulis bukanlah siapa-siapa namun dengan semangat yang beliau berikan mampu menjadikan penulis seperti apa yang penulis cita-citakan. Mudah-mudahan harapan mereka dapat terwujud. Terima kasih juga penulis sampaikan kepada kakak penulis Weddy Vitrian, serta kepada adik penulis Robby Agustian, Nisa Mulyani dan Wenny Mellisa yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis, dan tidak lupa penulis sampaikan terima kasih kepada kakak ipar penulis Ruiza Sapasila dan keponakan yang lucu Nadhira

serta kak Luc, dan Rio Agusta yang turut juga memberikan semangat walaupun mereka jauh disana.

Berikutnya kepada adik-adik angkatan 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, dan 2009 yang begitu banyak tidak bisa disebutkan satu persatu serta tak lupa untuk teman-teman yang berada di kampung. Khususnya penulis ucapkan terima kasih kepada sahabat satu perjuangan yang pantang menyerah dan setia menghampiri walaupun dikala senang dan sedih menghampiri Dion Fernandes, Rahmad F.E, Robby Okta Hardinal, M. Yunus, Alfian, Rio Mardi, serta kepada rekan-rekan Generasi Emas 03” Kusasi, Adek, Heru, Riki G, Riki S, Rudi Ajo, Ulil Azmi, Dedi, Yasril, Taufik, Wahyu (Alm), Dayat, Faridz, Riki Ari, Tybalt, Fakhri, Merry, Dewi, Riva, Nonnie, Titin, Rini, Eza, May, Rika, Butet, Anita, Welia, Ella, Hesti, Fransiska, Mariati, Rani, Desi, Desi R, Siis, Malta, Aisyah, dan Adrina. Kalian adalah teman-teman yang selalu terukir dalam sejarah angkatan 2003.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan bermanfaat bagi pengembangan ilmu sejarah selanjutnya. Tulisan ini bukanlah karya yang sempurna, sehingga kritik dan saran sangat diharapkan dari pembaca.

Padang, Agustus 2010

Penulis

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "Perumnas Belimbing dan Dampak Pembangunannya bagi Masyarakat Kelurahan Kuranji Kota Padang 1990-2009". Penelitian ini bertujuan untuk melihat proses terjadinya pembangunan Perumnas Belimbing serta dampak yang timbul bagi pembangunan Perumnas tersebut. Pada umumnya pembangunan perumahan ini juga erat kaitannya dengan adanya Urbanisasi, perluasan wilayah Kota Padang dan perencanaan Perumnas. Ini dikarenakan pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Penulisan skripsi ini termasuk kedalam kajian sejarah sosial khususnya mengenai perkembangan pemukiman dan jumlah penduduk kota serta perubahan-perubahan yang terjadi sebagai dampak dari pelaksanaan pembangunan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian sejarah yang terdiri dari empat tahap yaitu heuristik (mencari dan mengumpulkan sumber), kritik sumber (yang terdiri dari kritik eksteren dan kritik interen), interpretasi (penafsiran sumber) dan historiografi (penulisan sejarah). Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan, studi kearsipan, dan studi lapangan (wawancara). Melalui proses seperti diatas diupayakan penelitian ini menghasilkan karya sejarah yang bersifat deskriptif-analitis dalam urutan waktu yang kronologis.

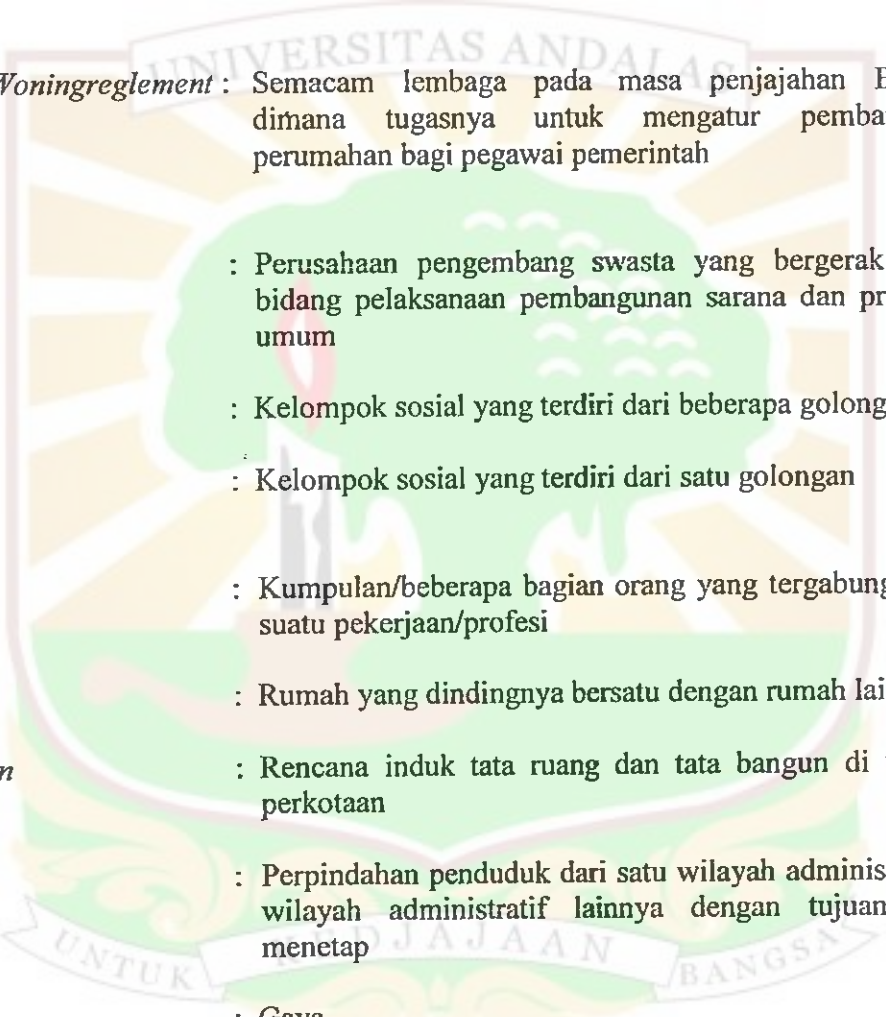
Dari penulisan skripsi ini dapat disimpulkan bahwa pembangunan Perumnas Belimbing telah dimulai pada tahun 1990 dan berakhir pada tahun 2009 karena Perumnas tidak mempunyai lahan lagi untuk membangun. Dalam kurun waktu tersebut telah dilakukan pembangunan sebanyak tujuh tahap tidak secara sekaligus tetapi dilakukan secara bertahap-tahap. Dengan dibangunnya Perumnas Belimbing ini juga berdampak kepada masyarakat yang tinggal di daerah tersebut baik yang berada diluar Perumnas maupun yang berada didalam Perumnas. Dimana terjadinya dampak perubahan sosial dan perubahan ekonomi. Secara sosial terjadinya perubahan dibidang pendidikan, terciptanya masyarakat yang majemuk dan terjadinya perubahan tingkah laku dan gaya hidup dengan adanya perumnas. Sedangkan di sektor ekonomi munculnya perubahan di mata pencaharian adanya pasar dan Ruko (Rumah Toko) yang dapat menggerakkan roda perekonomian masyarakat di Kelurahan Kuranji.

Dengan adanya skripsi ini penulis sangat berharap akan menjadi salah satu bahan bacaan dan masukan dalam kanzanah ilmu pengetahuan di masa yang akan datang. Di samping itu, skripsi ini juga diharapkan bermanfaat bagi masyarakat umumnya dan pemerintah khususnya.

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
GLOSARIUM	vi
DAFTAR SINGKATAN	viii
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Dan Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kerangka Analisis	10
E. Metode Penelitian dan Bahan Sumber	16
F. Sistematika Penulisan	17
BAB II GAMBARAN UMUM PERUMNAS	17
A. Sejarah Singkat Perumnas	17
B. Perumnas Di Kota Padang	32
C. Master Plan Kota Padang	43
BAB III PRAKONDISI PERUMNAS BELIMBING	47
A. Urbanisasi	47
B. Perluasan Wilayah Kota Padang	51
C. Perencanaan Perumnas	59
BAB IV PERUMNAS BELIMBING TAHUN 1990-2009	64
A. Proses Pembangunan Perumnas Belimbing 1990-2009	64
B. Perum Perumnas dalam memasarkan produk perumahannya	72
C. Dampak Perumnas Belimbing bagi Masyarakat di Kelurahan Kuranji.....	76
D. Pendapat Masyarakat sekitar mengenai Perumnas Belimbing	86
BAB V KESIMPULAN	89
DAFTAR KEPUSTAKAAN	93
DAFTAR INFORMAN	98
LAMPIRAN-LAMPIRAN	101

GLOSARIUM



Arsitektur	: Teknik untuk merancang/membuat suatu bangunan
By pass	: Jalan yang menghubungkan daerah pinggiran kota dengan daerah-daerah lainnya di dalam Kota Padang
<i>Burgelijke Woningreglement</i>	: Semacam lembaga pada masa penjajahan Belanda dimana tugasnya untuk mengatur pembangunan perumahan bagi pegawai pemerintah
<i>Developer</i>	: Perusahaan pengembang swasta yang bergerak dalam bidang pelaksanaan pembangunan sarana dan prasarana umum
Heterogen	: Kelompok sosial yang terdiri dari beberapa golongan
Homogen	: Kelompok sosial yang terdiri dari satu golongan
Komunitas	: Kumpulan/beberapa bagian orang yang tergabung dalam suatu pekerjaan/profesi
Kopel	: Rumah yang dindingnya bersatu dengan rumah lainnya
<i>Master Plan</i>	: Rencana induk tata ruang dan tata bangun di wilayah perkotaan
Migrasi	: Perpindahan penduduk dari satu wilayah administratif ke wilayah administratif lainnya dengan tujuan untuk menetap
<i>Mode</i>	: Gaya
<i>Marketing Property</i>	: Pemasaran perumahan
<i>Modern</i>	: Canggih/sangat maju
Notaris	: Orang yang berprofesi dalam membuat akta pertanahan
<i>Open house</i>	: Rumah contoh

<i>Personal selling</i>	: Pemasaran yang dilakukan dari mulut ke mulut
Pemukiman	: Tempat atau daerah untuk bermukim (menetap)
Penduduk	: Jumlah orang yang menempati suatu habitat geografi, memperoleh kehidupan dari habitat tersebut dan berinteraksi satu sama lain
Perubahan sosial	: Segala perubahan=perubahan pada struktur dan fungsi di dalam suatu masyarakat yang mempengaruhi sistem sosialnya. Termasuk di dalamnya nilai-nilai, sikap dan perilaku di antara kelompok dalam masyarakat.
Perubahan ekonomi	: Perubahan yang terjadi di bidang ekonomi. Misalnya mata pencaharian, profesi dan lain-lain
Produk	: Segala sesuatu yang ditawarkan kepada suatu pasar untuk memenuhi keinginan atau kebutuhan
Pemasaran	: Salah satu kegiatan yang dilakukan oleh para pengusaha untuk mendapatkan laba
<i>Property</i>	: Bidang Perumahan
<i>Real estate</i>	: Perumahan mewah yang dibangun untuk kalangan atas
<i>Regeringsreglement</i>	: Semacam peraturan perundang-undangan pada masa zaman penjajahan Belanda
Segmentasi Pasar	: Proses pembagian pasar keseluruhan menjadi kelompok-kelompok pasar yang terdiri dari orang-orang yang secara relatif memiliki kebutuhan produk yang serupa.
<i>Trend</i>	: Gaya yang terbaru
Urbanisasi	: Perpindahan penduduk dari desa ke kota dengan berbagai alasan

DAFTAR SINGKATAN



BTN	: Bank Tabungan Negara
BKPM	: Badan Koordinasi Penanaman Modal
BKPN	: Badan Kebijaksanaan Perumahan Nasional
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
BUMD	: Badan Usaha Milik Daerah
BNP	: Badan Pertanahan Nasional
DPMB	: Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan
DPRD	: Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
D- I	: Diploma I
GBHN	: Garis-Garis Besar Haluan Negara
Ha	: Hektar
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
IPPT	: Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah
IPL	: Izin Penetapan Lokasi
IHS	: International Housing Study
KAN	: Kerapatan Adat Nagari
Km	: Kilometer
Km ²	: Kilometer persegi
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
KUP	: Kantor Urusan Perumahan
LPMB	: Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan

LITBANG	: Lembaga Peneliti Bangunan
M	: Meter
No	: Nomor
PUTL	: Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik
PUSLITBANGKIM	: Pusat Penelitian dan Pengembangan Pemukiman
PT	: Perseroan Terbatas
PERUM PERUMNAS	: Perusahaan Pembangunan Perumahan Nasional
PIP	: Padang Industrial Project
Perda	: Peraturan Daerah
PJP	: Pembangunan Jangka Panjang
PNS	: Pegawai Negeri Sipil
PPUU	: Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
Perumnas	: Perumahan Nasional
RHC	: Regional Housing Centre
REPELITA	: Rencana Pembangunan Lima Tahun
RS	: Rumah Sederhana
RSS	: Rumah Sangat Sederhana
RUTR	: Rencana Umum Tata Ruang
RW	: Rukun Warga
RT	: Rukun Tetangga
Ruko	: Rumah Toko
SVO	: Stadsvormings Ordonantie
SVV	: Stadsvorming Verordening

SIP	: Surat Ijin Perumahan
SD	: Sekolah Dasar
SMP	: Sekolah Menengah Pertama
SMA	: Sekolah Menengah Atas
SI	: Sarjana I
TEPPEDA	: Team Perencana dan Pembangunan Daerah
UUD	: Undang-Undang Dasar
UN	: United Nation
UNAND	: Universitas Andalas
VOC	: Vereenigde Oost Indische Compagnie
YKP	: Yayasan Kas Pembangunan
%	: Persen



DAFTAR TABEL

	Halaman
1. Pembangunan perumnas di Kota Padang	6
2. Perumahan yang dibangun Perum Perumnas di Wilayah Indonesia dari Tahun 1974-2010	31
3. Pembangunan Perumahan di Air Tawar Tahun 1977	33
4. Pembangunan Perumahan di Siteba Tahun 1980	34
5. Pembangunan Perumahan di Pegambiran Tahun 1982	35
6. Nama, Luas Kecamatan dan Jumlah Kelurahan di Kotamadya Padang Tahun 1997.....	54
7. Pembangunan Perumnas Belimbing Tahun 1990-2008	71



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan papan atau rumah sebagai salah satu kebutuhan utama manusia setelah pangan dan sandang terutama untuk masyarakat yang berdiam di kota-kota besar telah menjadi masalah pokok yang amat penting baik sekarang maupun untuk masa-masa mendatang. Hal ini karena tingginya pertumbuhan penduduk di perkotaan yang disebabkan oleh kelahiran dan urbanisasi.¹ Salah satu fenomena sosial di Indonesia, termasuk di Sumatra Barat adalah terdapatnya urbanisasi yaitu suatu proses berpindahnya penduduk dari desa ke kota.²

Laju pertumbuhan penduduk Kota Padang pada tahun 1980-1990 cenderung memperlihatkan angka yang cukup tinggi bila dibandingkan dengan penambahan penduduk yang ada di kota-kota lain dalam Provinsi Sumatera Barat.³ Besarnya penambahan penduduk Kota Padang dipengaruhi oleh tingginya arus urbanisasi. Urbanisasi di Kota Padang terjadi karena adanya faktor pendorong tertentu yakni faktor kondisi tanah daerah asal pelaku urbanisasi yang diakibatkan mengecilnya pembagian tanah dan lapangan kerja lebih banyak di kota. Selain itu faktor pendidikan bagi segolongan kaum muda yang ingin belajar bergerak menuju ke kota.⁴

¹ Perum Perumnas, *Perum Perumnas di Sumatera Barat* (Perum Perumnas: Padang, 1997), hal. 2

² Chris Maning, et al., *Urbanisasi, Pengangguran dan Sektor-sektor Informal di Kota* (Jakarta: Gramedia), 1985.

³ Pemda, "Monografi Daerah Tingkat II Kota Madya Padang" (Padang: Pemda, 1990), hal. 24

⁴ Dahlizar Hasnil, et al., *Urbanisasi di Sumatera Barat*. Padang: Laporan Penelitian, Pusat Penelitian Unand, 1984, hal. 36-43

Sementara itu terdapat juga faktor daya tarik yang dimiliki Kota Padang. Kota Padang merupakan ibu kota Provinsi Sumatera Barat. Banyaknya berdiri industri-industri di Kota Padang mulai dari industri kecil, menengah sampai industri besar seperti: Industri Rumah tangga, Kerajinan, Bengkel dan Pabrik-pabrik. Dalam konteks itulah terjadi arus migrasi ke Kota Padang. Selain itu juga memiliki berbagai lembaga pendidikan tinggi yang beragam seperti: Universitas, Sekolah Tinggi, Institut dan Akademi, dan lain-lain. Beriringan dengan itu maka perkembangan perekonomian Kota Padang tidak terlepas dari jumlah angkatan kerjanya.⁵ ketersediaan berbagai sektor lapangan kerja membuat pendatang dari daerah lain makin bertambah banyak ke Kota Padang.

Akibat migrasi tersebut mengakibatkan terjadinya penambahan penduduk. Penduduk Kota Padang pada tahun 1980 tercatat 480.607 jiwa. Pada tahun 1988 jumlah ini mencapai 613.563 jiwa dengan kepadatan penduduk/kilometer persegi adalah 882 jiwa. Pada tahun 1990 jumlahnya meningkat menjadi 631.561 jiwa dengan kepadatan 909 jiwa/kilometer persegi dengan proporsi domisili penduduk sebanyak 51,3 % bermukim di pusat kota atau berjumlah 324.528 jiwa.⁶ Laju pertumbuhan penduduk rata-rata sebesar 3,1% per tahun. Hal ini melebihi laju pertumbuhan penduduk di Sumatera Barat yang hanya 2,1% per tahun.⁷ Untuk mengatasi penyebaran penduduk yang tidak merata itu maka pemerintah daerah mengembangkan kawasan perluasan kota. Dengan kepadatan penduduk rendah melalui cara membangun kawasan perumahan dan *real-estate*.⁸

⁵ Sadono Sukirno, *Pengantar Teori Ekonomi Makro*, Edisi kedua (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hal. 19-20

⁶ Bappeda. "Perencanaan Umum Program Pembangunan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang Tahun 1991-1992". Padang: Bappeda, 1992, hal.2.

⁷ Pemda Tingkat I Sumatera Barat, *loc.cit*.

⁸ Bappeda, *op. cit.* hal. 4

Akibat jumlah penduduk yang dari tahun ke tahun terus meningkat ini membuat kebutuhan manusia terhadap perumahan makin lama terus bertambah. Salah satu pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah adalah mengusahakan agar warga Kota Padang menempati rumah-rumah yang layak dan sehat.⁹ Dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) dinyatakan bahwa, pembangunan perumahan rakyat merupakan sasaran yang penting. Oleh karena itu dalam Repelita II tahun 1974 pembangunan perumahan rakyat memperoleh perhatian sepenuhnya. Hal itu bukan saja karena masalah perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat tetapi juga karena kegiatan pembangunan perumahan itu sendiri dapat menampung tenaga kerja dalam jumlah yang besar, baik tenaga kerja terampil maupun tenaga kerja kasar, serta memperluas pasaran hasil industri bahan bangunan.

Pada hakekatnya pembangunan perumahan adalah usaha masyarakat sendiri dan pemerintah membantu terciptanya iklim yang mendorong perkembangan usaha pembangunan perumahan.¹⁰ Tujuan pembangunan perumahan rakyat adalah untuk mewujudkan tersedianya rumah dalam jumlah yang memadai di dalam lingkungan yang sehat, serta memenuhi syarat-syarat sehat, kuat dan dalam jangkauan daya beli rakyat banyak. Penanganan pengadaan perumahan di daerah perkotaan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah ke bawah telah dipercayakan oleh pemerintah kepada Perum Perumnas melalui peraturan pemerintah Nomor. 12 tahun 1988 di bawah

⁹ Ilham, *Strategi Pembangunan Kota*. (Surabaya: Usaha Nasional), 1984, hal. 57

¹⁰ Kep, Presiden RI, No.29/1974. Tentang Pembentukan Perumnas

Departemen Pekerjaan Umum sebagai Pembina Teknis dan Departemen Keuangan sebagai pemilik modal.¹¹

Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping kebutuhan sandang dan pangan. Pada dasarnya pembangunan perumahan merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri, namun pemerintah akan memberikan dorongan dan bantuan dalam bentuk dana kepada perusahaan swasta dan BUMN (Badan Usaha Milik Negara) yang bergerak di bidang perumahan. Dengan beragamnya bentuk kebutuhan penduduk terhadap perumahan dan kemampuan ekonomi masyarakat, maka pemerintah mengandalkan BTN (Bank Tabungan Negara) sebagai sumber pendanaan dan pemberi kredit ke masyarakat melalui program KPR (Kredit Perumahan Rakyat).¹² Pembangunan tipe rumah sangat sederhana (RSS) sangatlah menonjol melalui perumnas mengingat terbatasnya kemampuan ekonomi masyarakat. Rumah tipe RSS itu terjangkau oleh masyarakat dari berbagai tingkat ekonomi. Bangunan perumahan itu tersedia dalam berbagai model dan tipe rumah seperti kopel dan rumah susun.¹³

Seiring pertambahan penduduk yang terus meningkat membuat kota semakin sesak begitu juga dengan perumahan di Kota Padang juga mengalami peningkatan dari tahun ketahun ditandai dengan munculnya kompleks perumahan di berbagai tempat di Kota Padang. Akibatnya peningkatan jumlah penduduk di Kota Padang tidak seimbang dengan jumlah luas tanah serta perumahan yang tersedia. Hal ini merupakan sebuah masalah bagi pemerintah kota khususnya

¹¹ Perum Perumnas, *Perum Perumnas di Sumbar* (Perum Perumnas: Padang, 1997), hal. 2

¹² Kep. Menteri Keuangan, No. B 49/MK/N/1/1974. Tentang BTN-KPR

¹³ Djanet Bele, *Pertumbuhan Pemukiman Masyarakat di Lingkungan Perairan* (Jakarta: DPK), hal. 7

dalam Tata Ruang dan Tata Bangunan sehingga pemerintah kota membuka daerah baru untuk pemukiman pembangunan yang letaknya berada di luar pusat kota sehingga jauh dari kebisingan kehidupan kota.

Salah satu daerah yang berada di pinggiran kota yang mempunyai lahan yang luas dan penduduknya masih jarang adalah di Belimbing di Kelurahan Kuranji, Kecamatan Kuranji. Belimbing adalah sebuah daerah yang terletak di pinggiran kota yang jaraknya 15 km dari pusat kota dan termasuk dalam daerah Kecamatan Kuranji. Kelurahan Kuranji ini merupakan salah satu Kelurahan di Kecamatan Kuranji yang mempunyai luas wilayah 900 hektar persegi dengan luas dataran 726 hektar dan perbukitan 174 hektar.¹⁴

Selain daerah datarannya yang subur dan luas untuk pertanian, dahulunya Kuranji merupakan daerah yang sebagian besar wilayahnya adalah berupa gurun/rimba dan rawa-rawa yang luas. Sehingga dengan usulan masyarakat serta para tokoh masyarakat di sana Kuranji cocok dijadikan sebagai daerah pemukiman. Oleh karena itu pada tahun 1990 pemerintah melalui Perum Perumnas mulai membangun Perumnas Belimbing yang merupakan perumahan terbesar di Pulau Sumatera. Pembangunan Perumnas Belimbing ini adalah pembangunan yang keempat. Sebelumnya pembangunan perumnas dilakukan di Air Tawar, Siteba, dan Pegambiran. Pembangunan Perumnas Belimbing ini dibangun secara bertahap dari tahun 1990-2009 luas lahannya 70 Hektar dan rumah yang dibangun tahun 1990 sebanyak 3.741 unit.¹⁵ Dengan Pembangunan Perumnas ini maka daerah Belimbing menjadi daerah yang ramai dan padat

¹⁴ Rencana Pembangunan Jangka Menengah 11 Kelurahan Kota Padang, Pembangunan Kota Padang, 2005

¹⁵ Perum Perumnas, *Perum Perumnas di Sumbar*. (Perum Perumnas: Padang, 1997), hal.2 dan 3

penduduknya. Minat konsumen untuk membeli rumah disana juga tinggi karena tersedia dalam beberapa tipe rumah. Hal yang tak kalah pentingnya Perumnas Belimbing dapat memenuhi minat seseorang untuk memilikinya adalah karena letaknya jauh dari kebisingan kota, aman dan sejuk karena dekat dengan perbukitan, Selain itu akses menuju ke sana juga lancar dengan adanya jalan Padang By Pass yang mendukung transportasi serta adanya sarana dan prasarana yang mendukung perekonomian seperti pasar, bank, ruko dan toko, dan sebagainya. Sehingga untuk Kota Padang sendiri Perum Perumnas telah membangun perumahan yang terdiri dari:

Tabel 1 : Pembangunan Perumnas di Kota Padang

Lokasi	Luas Lahan	Jumlah Unit	Tahun Pembangunan
Air Tawar	± 7.6 Ha	368 Unit	1977-1978
Siteba	± 20 Ha	1.400 Unit	1979-1980
Pegambiran	± 20 Ha	1.462 Unit	1982
Kuranji	± 70 Ha	3.741 Unit	1990

Sumber: Arsip Perum Perumnas Tahun 1997

Pembangunan Perumnas Belimbing ini dilakukan secara bertahap tidak sekaligus. Pembangunan ini dilakukan sebanyak tujuh tahap dengan masa waktu kurun dari tahun 1990-2009, Saat ini Perumnas tidak lagi membangun tahap yang baru karena keterbatasan lahan yang makin sempit.

Karya yang membahas tentang perumahan antara lain disinggung dalam buku C. Djemabud Blaang, berjudul "Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok". Buku ini menjelaskan bahwa masalah perumahan merupakan masalah yang kompleks

yang berkaitan dengan segi-segi politik, ekonomi, sosial, budaya, dan pertahanan. Perumahan menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia di samping kebutuhan lainnya, dan dijelaskan pula bahwa perumahan menjadi persoalan Nasional yang harus diperhatikan Pemerintah dan harus bertanggung jawab sepenuhnya terhadap perumahan masyarakat.¹⁶

Masalah perumahan di Kota Padang juga ada disinggung dalam buku yang ditulis oleh Freek Colombijn (1994) yang awalnya sebuah disertasi dengan judul *Patches of Padang, The History of an Indonesian Town In The Twentieth Century and The Use of Urban Space*. Colombijn menggambarkan perkembangan sejarah kota Padang dari tahun 1906 sampai tahun 1990, masalah tanah yang terdapat di Kota Padang, perencanaan kota dan infrastrukturnya termasuk pula tentang perumahan.¹⁷

Fenomena perumahan di Kota Padang telah mendapat perhatian oleh para peneliti diantaranya, Rima Fitria Z. melalui skripsinya yang berjudul “Dampak Pembangunan Perumahan terhadap Kehidupan Masyarakat di Kelurahan Gunung Sarik Kecamatan Kuranji Padang 1984-2000,”¹⁸ Skripsi tersebut menitik beratkan pembahasannya pada masalah-masalah yang timbul akibat pembangunan perumahan antara penduduk asli dengan penghuni baru yang tinggal di kawasan perumahan baru itu.

Karya lain adalah skripsi Etrismon yang berjudul “Dinamika Sosial Penduduk Air Tawar Kota Padang, Masa Orde Baru 1966-1998”¹⁹. Yang membahas juga tentang

¹⁶ C. Djemabud Blaang, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok* (Jakarta: Yayasan Bintang Obor, 1986)

¹⁷ Freek Colombijn, *Paco Paco Kota Padang* (Padang: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Padang, 1994)

¹⁸ Rima Fitria Z, “Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kehidupan Masyarakat di Kelurahan Gunung Sarik Kecamatan Kuranji Padang 1984-2000”. *Skripsi*. Padang: Fakultas Sastra Universitas Andalas, 2003.

¹⁹ Etrismon, “Dinamika Sosial Penduduk Air Tawar Kota Padang, Masa Orde Baru 1966-1998”. *Skripsi*. Padang: Fakultas Sastra Universitas Andalas, 2007.

perumahan di Air Tawar Kota Padang tetapi kajiannya lebih memfokuskan kepada dampak dari daerah Air Tawar setelah masuk kedaerah perluasan Kota Padang.

Dari beberapa tulisan diatas dapat dilihat bahwa pembahasan mengenai perumahan yang dilakukan oleh Perum Perumnas belum ada yang mengkaji dan boleh dikatakan masih sangat minim yang menulis. Alasan yang mendasari penulis tertarik dengan judul diatas adalah karena penulisan tentang perumnas masih sangat jarang yang membahas dan juga Perumnas Belimbing ini merupakan perumnas yang terbesar dan terpadat penduduknya di Kota Padang. Berdasarkan tinjauan pustaka di atas, maka penulis tertarik untuk mempelajari dan membahas tentang Perumnas Belimbing ini serta dampak keberadaannya bagi masyarakat di Kelurahan Kuranji. Dalam konteks itulah penelitian ini diberi judul **“Perumnas Belimbing dan Dampak Pembangunannya bagi Masyarakat Kelurahan Kuranji Kota Padang 1990-2009”**.

B. Batasan dan Perumusan Masalah

Agar studi ini tidak menyimpang dari sasaran yang dikaji, maka perlu dibuat pembatasan tentang fokus kajian meliputi batasan spasial dan temporalnya. Fokus penelitian adalah pembangunan perumahan terutama menyangkut perkembangan pembangunan perumahan dan dampak pembangunan Perumnas bagi daerah Belimbing dan masyarakat sekitarnya.

Adapun batasan spasial (lokasi) penelitian ini adalah Kota Padang tepatnya di daerah Belimbing Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji, sedangkan batasan temporalnya adalah tahun 1990-2009. Tahun 1990 diambil sebagai awal karena pada tahun inilah Perum Perumnas melakukan pembangunan awal Perumnas Belimbing

Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji.²⁰ Sementara tahun 2009 diambil sebagai batasan akhir dari pembahasan ini karena lahan yang akan di bangun untuk perumnas tidak ada lagi dan lahan yang semakin sempit serta harga jual tanah yang semakin tinggi, Berdasarkan batasan di atas maka pokok pertanyaan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses pembangunan Perumnas Belimbing dari tahun 1990-2009?
2. Bagaimanakah Perum Perumnas dalam memasarkan produk perumahannya?
3. Apa dampak pembangunan Perumnas Belimbing bagi masyarakat di Kelurahan Kuranji?
4. Bagaimana pendapat masyarakat sekitar dengan adanya Perumnas Belimbing ini?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hal-hal sebagai berikut:

1. Supaya dapat mengetahui proses pembangunan Perumnas Belimbing dari tahun 1990-2009.
2. Agar mengetahui bagaimana Perum Perumnas dalam memasarkan produk perumahannya.
3. Untuk mengetahui dampak pembangunan Perumnas Belimbing terhadap masyarakat di Kelurahan Kuranji.
4. Supaya kita mengetahui bagaimana pendapat masyarakat dengan adanya pembangunan Perumnas Belimbing ini.

²⁰ Perum Perumnas, *Perum Perumnas di Sumatera Barat* (Perum Perumnas: Padang, 1997), hal. 2

Hasil penelian ini diharapkan bermanfaat untuk menjadi salah satu bahagian dari model penulisan sejarah perkotaan di tanah air dan menjadi pedoman serta rujukan bagi pemegang kebijakan baik pusat maupun di daerah dalam pembangunan daerah, terutama di bidang perumahan. Di samping itu penelitian ini juga diharapkan menjadi mozaik bagian koleksi kepustakaan dan bacaan yang bermanfaat bagi orang banyak. Untuk civitas Perusahaan Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan yang ingin mengenal Perumnas Belimbing lebih dekat lagi, penulisan ini bisa menjadi bagian dari memorium yang banyak sekali manfaatnya.

D. Kerangka Analisis

Secara umum tulisan ini termasuk ke dalam sejarah sosial, khususnya mengenai perkembangan pemukiman dan jumlah penduduk kota serta perubahan-perubahan yang terjadi sebagai dampak dari pelaksanaan pembangunan. Kajian mengenai penduduk berdasarkan periode waktu selalu berkaitan dengan komposisi penduduk, perubahan-perubahan serta faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut. Di antara perubahan yang dimaksud adalah perubahan tempat tinggal atau pemukiman. Untuk memudahkan jalannya penulisan, beberapa konsep yang berhubungan dengan tulisan ini perlu dijelaskan. Konsep yang dimaksud antara lain: pemukiman, penduduk, migrasi, urbanisasi, kota dan perubahan sosial.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pemukiman adalah tempat atau daerah untuk bertempat tinggal.²¹ Sementara istilah penduduk diartikan sebagai jumlah orang-orang yang menempati suatu habitat geografi, memperoleh kehidupan dari habitat

²¹ Anton M. Moeliono, (ed), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), hlm. 760

tersebut dan berinteraksi satu sama lain. Penduduk juga diartikan sebagai jumlah individu-individu yang membentuk suatu kelompok tertentu, seperti jumlah orang-orang yang mendiami suatu kota atau negara.

Masalah pemukiman dan perubahan sosial di kota berawal dari laju urbanisasi yang tinggi di kota. Menurut Herlianto ada beberapa pengertian urbanisasi, Pertama, urbanisasi merupakan suatu proses pertumbuhan daerah pertanian atau pedesaan menjadi perkotaan. Kedua, urbanisasi merupakan daerah pedesaan yang berkembang menjadi kota atau desa yang memiliki ciri-ciri seperti kota. Ketiga, urbanisasi adalah proses yang dialami oleh manusia dari bentuk kehidupan agraris pedesaan menjadi kehidupan industri perkotaan. Keempat adalah proses perpindahan penduduk dari desa ke kota atau dari pekerjaan pertanian di desa ke pekerjaan industri dan perdagangan di kota.²²

Pertambahan penduduk yang terus terjadi membuat kota semakin sesak, berbagai persoalan muncul pula menyertainya seperti soal perumahan. Dalam menanggulangi masalah ini, maka salah satu usaha yang dilakukan pemerintah adalah membuka lahan perumahan di daerah yang jauh dari kebisingan kota. daerah yang dipilih adalah daerah yang relatif aman lingkungannya sesuai dengan kebutuhan manusia yang memerlukannya.²³

Menurut J.H. De Goede (1980) pada dasarnya urbanisasi meliputi gejala-gejala seperti: adanya arus perpindahan penduduk ke kota, bertambah besarnya jumlah tenaga kerja di sektor industri dan jasa, tumbuhnya pemukiman menjadi kota; munculnya daerah perkampungan kumuh (*slum*).²⁴ Bagian dari urbanisasi adalah migrasi. Migrasi adalah

²² Herlianto, *Urbanisasi dan Pembangunan Kota*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm.

²³ Drs. Paulus Hariyono, M.T, *Sosiologi Kota Untuk Arsitek* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2007)

²⁴ J. W. School, *Moderisasi: Pengantar Sosiologi Pembangunan Negara-negara Berkembang*, (Jakarta: Gramedia, 1980), hlm.285.

perpindahan penduduk dari suatu wilayah administratif ke wilayah administratif lainnya di dalam suatu negara dengan tujuan untuk menetap.

Kota secara struktur merupakan suatu area atau daerah yang secara administratif memiliki batasan-batasan dengan komponen-komponen yang meliputi penduduk, sistem ekonomi serta sarana dan infrastruktur. Sedangkan kota secara fungsional adalah sebagai pusat pemukiman maupun pertumbuhan secara kultural.²⁵ Menurut Bintarto dari segi geografi, kota dapat diartikan sebagai suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata sosial ekonomi yang heterogen dan coraknya yang materialistis, atau dapat pula diartikan sebagai bentang budaya yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alami dan non alami dengan gejala-gejala pemusatan penduduk yang cukup besar dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen dan materialistis dibandingkan dengan daerah belakangnya. Secara fakta kota merupakan tempat bermukim warga kota, tempat bekerja, tempat hidup dan tempat rekreasi. Oleh karena itu, kelangsungan dan kelestarian kota harus didukung oleh sarana dan prasarana yang memadai untuk waktu yang lama.²⁶ Ahli lainnya adalah Wirth (1975), menurutnya kota merupakan sebuah pemukiman yang relatif besar, padat dan permanen, dihuni oleh orang-orang yang heterogen kedudukan sosialnya sehingga hubungan sosial menjadi longgar.²⁷

Keadaan perumahan dan pemukiman di Kota Padang dapat dibedakan menjadi tiga kategori utama. Kategori pertama, adalah perumahan teratur dengan baik, ini meliputi kawasan perumahan yang direncanakan dengan baik, teratur dan rapi serta

²⁵ Ilham, *Strategi Pembangunan Kota*, (Surabaya: Usaha Nasional, 1984), hlm. 57,

²⁶ R. Bintarto, *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*, (Yogyakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hlm. 36

²⁷ P.J.M. Nas, *Kota di Dunia Ketiga, Bagian Pertama*, (Jakarta: Bhiratara Karya Aksara, 1979), hlm. 23.

memiliki prasarana utilitas dan fasilitas yang cukup memadai, seperti; Perumahan Belimbing. Kategori kedua adalah perumahan dan pemukiman setengah teratur yaitu perumahan-perumahan yang tidak sepenuhnya direncanakan dengan baik, sehingga ketersediaan utilitas dan prasarana kota kurang memadai. Perumahan yang setengah teratur ini sebahagian ada yang dibangun dengan fasilitas kredit KPR-BTN (Kredit Pemilikan Rumah-Bank Tabungan Negara) dan sebagian merupakan rumah-rumah yang letaknya berdekatan dan teratur. Kategori yang ketiga adalah perumahan dan pemukiman yang teratur, yaitu perumahan yang dikembangkan dan direncanakan.²⁸

Perumahan merupakan suatu kelompok pemukiman yang memiliki fungsi lingkungan tempat hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.²⁹ Wilayah pemukiman di perkotaan yang sering disebut sebagai kompleks perumahan memiliki keteraturan bentuk secara fisik, artinya sebagian besar rumah menghadap secara teratur ke arah kerangka jalan yang ada dan sebagian besar terdiri dari bangunan permanen, berdinding tembok dan dilengkapi dengan penerangan listrik.³⁰ Pembangunan perumahan merupakan aktivitas terus-menerus yang selalu meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk maupun dinamikanya. Dalam pembangunan nasional, perumahan merupakan salah satu unsur dasar kesejahteraan rakyat, di samping sandang dan pangan, serta merupakan dari pembangunan nasional yang dapat mendukung sektor pembangunan lainnya.³¹

²⁸ Pemda Kota Padang, *Rencana Strategi Pemerintah Kota Padang* (Padang: Pemerintah Kota Padang, 2002), hal. 42

²⁹ Raldi H. Koestoer, *Perspektif Lingkungan Desa Kota Teori dan Kasus* (Jakarta: Universitas Indonesia, 1995), hal. 9

³⁰ *Ibid.*, hal. 10

³¹ C. Djemabud Blaang, *Perumahan dan Pemukiman sebagai kebutuhan Pokok* (Jakarta: Yayasan Bintang Obor, 1986), hal.6

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting dan harus dipenuhi oleh manusia. Di dalam membahas mengenai perumahan maka masalah tersebut akan mempunyai hubungan pula dengan aspek yang mendukungnya, seperti: kependudukan, teknologi, pembiayaan, pertanahan, kelembagaan dan lain-lain.³² Dalam mengembangkan perumahan dan pemukiman pemerintah mengandalkan antara lain BTN (Bank Tabungan Negara) sebagai sumber pendanaan, dan mendistribusikannya ke masyarakat melalui program KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).

Pembangunan tipe rumah sangat sederhana (RSS) sangatlah menonjol melalui perumnas mengingat terbatasnya kemampuan ekonomi masyarakat. Rumah sangat sederhana (RSS) ini terdiri dari berbagai tipe yaitu: tipe 15, 18, 21, 29, 30, 33, 36 dan ada juga tipe yang lebih besar yaitu tipe: 41, 45, 54, dan 70.³³ Selain terjangkau oleh masyarakat dari berbagai tingkat ekonomi bangunan ini juga tersedia dalam berbagai model dan tipe rumah seperti: kopel dan rumah susun.³⁴ Dalam melakukan pembangunan perumahan pihak Perum Perumnas menerapkan konsep pola hunian 1 : 3 : 6 yaitu membangun fasilitas hunian dengan perbandingan satu rumah mewah, tiga rumah menengah, dan enam rumah sederhana (RS) dan sangat sederhana (RSS)³⁵ ini merupakan peraturan wajib dari pemerintah bagi pihak yang akan membangun proyek hunian berskala kota dalam satu lokasi.

Pembangunan perumahan dilakukan oleh pemerintah melalui Perum Perumnas dan developer dari kalangan swasta. Perum Perumnas merupakan pembangunan

³² *Ibid.*, hal.9

³³ Perum Perumnas, *Perum Perumnas di Sumatera Barat* (Perum Perumnas: Padang, 1997)

³⁴ Djanet Bele, *Pertumbuhan Pemukiman Masyarakat di Lingkungan Perairan*. Jakarta: DPK, hal.7

³⁵ Suparno Sastra M. dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: ANDI, 2006, hal. 26

perumahan yang ditujukan untuk rakyat yang berpenghasilan menengah ke bawah dan dibangun secara besar-besaran.³⁶ Sedangkan developer merupakan pihak swasta yang membangun perumahan yang lebih menitik beratkan pada masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas.³⁷

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.³⁸ Dalam membangun areal perumahan haruslah ada prasyarat yang mesti terpenuhi terlebih dahulu, yaitu tersedianya lahan dengan kondisi baik, memiliki kedekatan yang baik dengan fasilitas-fasilitas umum dan pusat kegiatan kehidupan penduduk. Selain itu, perlu adanya transportasi/pengangkutan yang lancar, dekat dengan fasilitas perdagangan dan pendidikan. Hal lain yang tak kalah pentingnya yaitu terlindungi dari berbagai kegiatan yang mengganggu atau jauh dari pabrik-pabrik industri yang berat.³⁹

Selain dari konsep di atas, konsep lainnya yang perlu dijelaskan adalah perubahan sosial dan masyarakat majemuk. Menurut Selo Soemartjan (1962), perubahan sosial adalah segala perubahan-perubahan pada lambang kemasyarakatan di dalam suatu masyarakat, yang mempengaruhi sistem sosialnya, termasuk di dalamnya nilai-nilai, sikap dan pola perilaku di antara kelompok-kelompok dalam masyarakat.⁴⁰ Agus salim

³⁶ Eko Budihardjo, *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung: Alumni, 1997, hal. 22

³⁷ J. Anthony Catanase dan C. James Snyder, *Perencanaan Kota Edisi 2*. Jakarta: Erlangga, 1992, hal. 55

³⁸ *Ensiklopedi Nasional Indonesia Jilid 13* (Jakarta: PT Cipta Adi Pustaka), 1990, hlm.

³⁹ R. Bintarto, *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya* (Jakarta: Ghalia Indonesia), 1989

⁴⁰ *Ibid.*, hlm.337

dalam bukunya ” *Perubahan Sosial* ” mengartikan perubahan sosial sebagai suatu peradaban umat manusia akibat adanya eskalasi perubahan dalam biologis dan fisik yang terjadi sepanjang kehidupan manusia.⁴¹

E. Metode Penelitian dan Bahan Sumber

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode sejarah. Metode sejarah terdiri dari empat tahap yaitu: heuristik (pengumpulan data), kritik (seleksi fakta), interpretasi (analisa), dan historiografi (penulisan).⁴² Pada tahap heuristik dilakukan pengumpulan data baik yang bersifat primer maupun sekunder. Kegiatan pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka dengan mengunjungi Perpustakaan Fakultas Sastra, Perpustakaan Jurusan Sejarah, Perpustakaan Fisip, Perpustakaan Universitas Andalas, Perpustakaan UNP, Kantor Perum Perumnas, Kantor Camat Kecamatan Kuranji, Kantor Lurah Belimbing, Kantor Badan Pusat Statistik Kota Padang, Kantor Bappeda Padang, Kantor Tata Ruang Tata Bangunan Kota Padang. Di samping itu juga melakukan wawancara dengan masyarakat sekitar Perumnas Belimbing dan pegawai yang bekerja di kantor Perum Perumnas.

Setelah data atau sumber dikumpulkan maka dilakukanlah kritik terhadap sumber tersebut sebagai tahap kedua untuk menganalisis secara kritis terhadap sumber-sumber yang dikumpulkan pada tahap ini diketahui asli atau tidaknya sumber tersebut. Kritik ini terdiri dari dua jenis yaitu kritik intern dan ekstern. Pada kritik intern ini merupakan analisa yang lebih mengacu pada isi sumber sehingga akan diketahui layak atau tidak layaknya sumber tersebut digunakan dalam penulisan.

⁴¹ Agus salim, *Perubahan Sosial*, (Yogyakarta: Tiara Wacana, 2002), hlm. 1

⁴² Kuntowijoyo, *Pengantar Ilmu Sejarah* (Jakarta : Yayasan Banteng Budaya, 1995),hal. 89

Pada kritik ekstern yaitu dilakukan dengan mencari otentik atau tidaknya data yang dikumpulkan. Setelah langkah ini selesai maka akan dilakukan interpretasi data yaitu merupakan tahap penafsiran terhadap sumber-sumber yang akan digunakan dalam proses historiografi. Tujuan dilakukannya interpretasi sumber adalah untuk menemukan fakta yang akurat untuk dijadikan sebagai fakta sejarah. Setelah melalui semua tahap tersebut barulah dilakukan historiografi sebagai tahap akhir penulisan sejarah.

F. Sistematika Penulisan

Penelitian tentang "Perumnas Belimbing dan Dampak Pembangunannya bagi Masyarakat Kelurahan Kuranji Kota Padang 1990-2009" terdiri dari Lima bab yang Antara satu bab dengan bab berikutnya saling berhubungan dan merupakan satu kesatuan. Untuk memperjelas apa yang akan diungkapkan maka penulisan ini dibagi atas beberapa pokok, antara lain: Bab I adalah berupa pendahuluan, yang mana bab ini memberikan informasi secara garis besar dan umum tentang penulisan ini. Pada bab pendahuluan ini berisi tentang latar belakang masalah, pembatasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka analisis, metode dan bahan sumber serta sistematika penulisan.

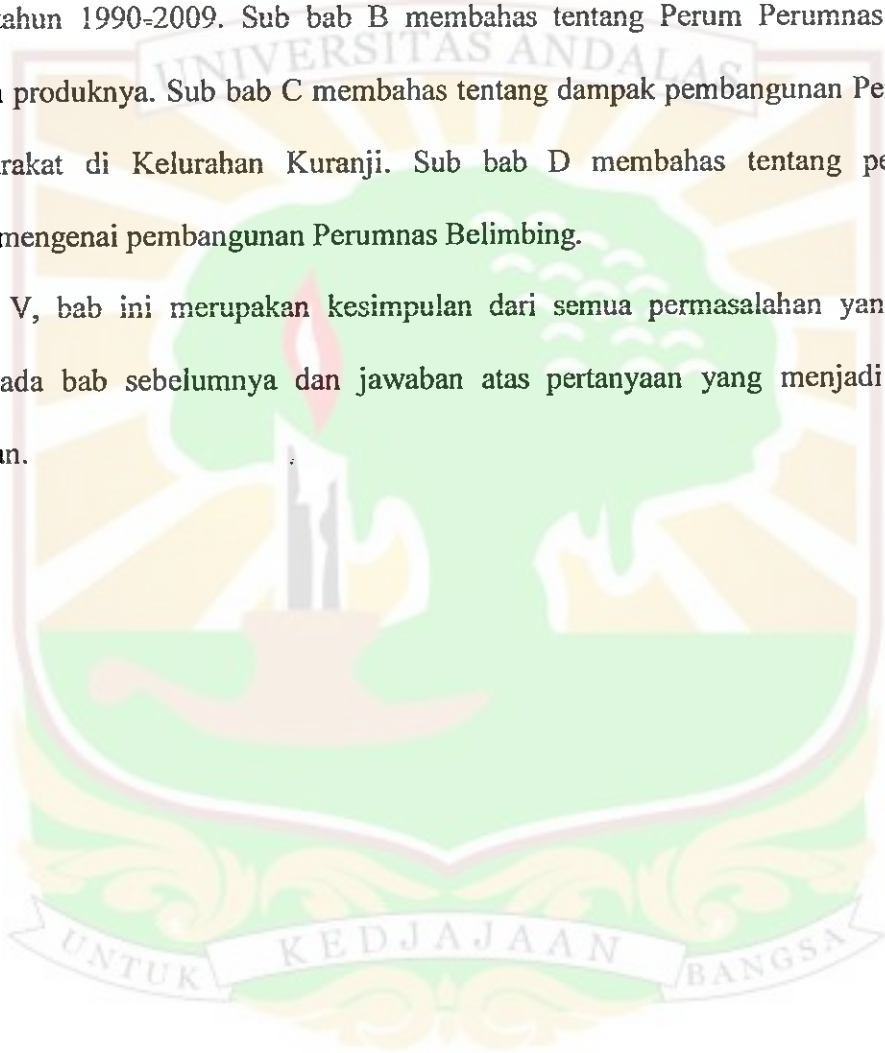
Bab II adalah menerangkan tentang gambaran umum Perumnas. Sub bab A membahas tentang Sejarah Singkat Perumnas. Pada Sub bab B membahas tentang Perumnas di Kota Padang. Sub bab C membahas tentang *Master Plan* Kota Padang.

Bab III adalah tentang pre kondisi pembangunan Perumnas Belimbing. Pada bab ini terdiri dari tiga poin yakni pada Sub bab A membahas tentang urbanisasi. Sub bab B

membahas tentang perluasan wilayah Kota Padang. Sub bab C membahas tentang perencanaan Perumnas.

Bab IV adalah mengenai pembangunan Perumnas Belimbing tahun 1990-2009. terdiri dari tiga bab. Sub bab A membahas tentang proses pembangunan Perumnas Belimbing tahun 1990-2009. Sub bab B membahas tentang Perum Perumnas dalam memasarkan produknya. Sub bab C membahas tentang dampak pembangunan Perumnas bagi masyarakat di Kelurahan Kuranji. Sub bab D membahas tentang pendapat masyarakat mengenai pembangunan Perumnas Belimbing.

Bab V, bab ini merupakan kesimpulan dari semua permasalahan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya dan jawaban atas pertanyaan yang menjadi pokok permasalahan.



BAB II

GAMBARAN UMUM PERUMNAS

A. Sejarah Singkat Perumnas

Cikal bakal pendirian Perumnas ini sejatinya sudah ada sejak Belanda berkuasa di Indonesia, dimana waktu Belanda berkuasa di abad XIX. Pola pemukiman baru dibangun bagi penduduk Eropa dan mereka yang dianggap setingkat mengikuti pola yang ada di Eropa hampir tanpa penyesuaian dengan pendekatan rasional dan formal. Ini berbeda kontras dengan pola yang dibuat sendiri oleh penduduk sesuai dengan gaya hidup dan tuntutan iklim tropis basah. Pemukiman baru dibangun membatasi dan mengelilingi kampung yang telah ada; dilengkapi dengan pelayanan kota yang "baru" dan baik. Akibatnya terjadi polarisasi perumahan. Dibandingkan dengan yang baru maka yang lama lebih kecil, "semi-permanen", rapat dan sesak serta dengan fasilitas yang sederhana dan terbatas. Tipe perumahan kampung ini umumnya dihuni oleh penduduk pribumi. Perumahan baru lebih besar, permanen, berkepadatan jarang dan bergaya Barat; dilengkapi fasilitas yang baik, diperuntukkan bagi penduduk yang lebih mampu dan berkedudukan, utamanya warga Belanda.¹

Untuk perkembangan perumahan kota, menurut Dr. F de Haan dikeluarkan statuta oleh VOC (1642) yang menetapkan bahwa Dewan Kota Batavia bertanggung jawab atas prasarana umum, baik jalan maupun saluran. Sedang pembangunan perumahan diserahkan pada pengusaha swasta; terutama bagi kelompok masyarakat mampu. Akibat perkembangan di atas, polarisasi dualistik antara perumahan formal dengan perumahan

¹ Johan Silas, *Perjalanan Panjang Perumahan Indonesia dalam dan sekitar abad XX* (Bandung: Penerbit ITB), 1989, hal. 6

privat perumahan di kota menjadi semakin kontras. Kelanjutan pola dualistis ini dikuatkan oleh *Regeringsreglement* 1845, yang menetapkan bahwa kampung kota boleh bertahan namun berada di luar wewenang pemerintah kota. Kampung selanjutnya diatur oleh pemerintah pusat dengan perantara para Bupati. Walaupun kelak pemerintah kota mengatur kotanya secara utuh, namun pola perumahan dualistis ini bertahan sampai sekarang. Dalam melaksanakan pembangunan sampai kini, kecenderungan dan perhatian sebagian besar pemerintah kota umumnya condong pada perumahan pola formal dari pada yang diusahakan masyarakat sendiri.²

Selain membangun perumahan untuk rakyat banyak, di pusat (Batavia) pemerintah telah memikirkan keadaan kampung kota yang dianggap amat menyedihkan (*allertreurigst*); seperti tercatat di dalam *Gedenkboek van Nederlandsch Indie* 1889-1923. yang hendak dituju adalah kampung yang dibangun oleh penghuninya sendiri. Sejak pembentukan pemerintahan kota (1904), pemerintah di pusat mengingatkan dewan kota untuk memperhatikan kesehatan masyarakat kampung dan mengusahakan perbaikannya di kota masing-masing. Ini sejalan dengan politik etis yang berkembang setelah perang dunia pertama.³

Tanggal 20 Maret 1934 *Burgelijke Woningreglement* ditetapkan untuk mengatur pembangunan perumahan bagi pegawai pemerintah; menentukan besarnya sewa dan kelengkapan pemukiman. Ini mencatat babak baru dalam pembangunan rumah oleh pemerintah untuk dipakai karyawan sendiri. Hingga kini peraturan ini belum pernah secara resmi dicabut dan berlanjut dengan pembentukan Yayasan Kas Pembangunan (YKP) yang meneruskan pembangunan perumahan diperuntukan bagi pegawai negeri

² *Ibid.*, hal. 6

³ L. Cobban, di tulis dalam disertasinya yang berjudul: *The City on Java : an Essay in Historical Geography*, 1970

setelah kemerdekaan. Usaha ini secara tidak langsung dan tidak sengaja dilanjutkan oleh PERUM PERUMNAS; yang mulanya juga mendahulukan kebutuhan pegawai negeri.⁴

Sistem pengadaan perumahan kota sampai perang dunia II, dapat dibagi dalam tiga pola. Pertama, perumahan yang dibangun oleh swasta; bermutu baik, mahal dan diperuntukkan bagi penduduk berpenghasilan menengah ke atas, utamanya bagi orang Eropa dan Timur-asing. Sebagian dijual untuk dimiliki, sedang sisanya disewakan; besar sewa diatur oleh pemerintah. Karena bentuk dasarnya sama dan mencolok, rumah-rumah ini mudah dikenal. Pola kedua adalah yang pengadaan untuk dipakai sendiri; baik pribadi maupun oleh sebuah badan usaha. Termasuk di dalam pola ini adalah perumahan dinas untuk pegawai negeri maupun perusahaan swasta. Pola ini dianjurkan pemerintah untuk meringankan kekurangan rumah yang ada tiap tahun. Bentuk dari perumahan pola ini lebih bervariasi. Ketiga adalah pola perumahan di kampung dan jumlahnya mencapai dua pertiga rumah yang ada ditinjau dari jumlah penghuninya. Umumnya perumahan ini dibangun penghuninya sendiri, menurut pola dan bentuk yang berkembang secara inkremental, oleh karenanya selalu berubah secara dinamis.⁵

Setelah Proklamasi Kemerdekaan, masalah perumahan mendapat perhatian cukup dini. Menjelang penyerahan kedaulatan, ditetapkan *Stadsvormings Ordonantie* (SVO) 1948 dan *Stadsvorming Verordening* (SVV) 1949. Kedua peraturan ini hendak menanggapi perkembangan kota yang mendesak, yaitu mengatasi kerusakan akibat perang; termasuk pembangunan perumahan yang masih terus diperhatikan pemerintah.

⁴ Johan Silas, *Perjalanan Panjang Perumahan Indonesia dalam dan sekitar abad XX* (Bandung: Penerbit ITB, 1989), hal. 7

⁵ Johan Silas, *Perkembangan Perumahan Indonesia* (Bandung: Intermedia, 1990)

Namun SVO dan SVV hanya berlaku bagi limabelas dari limapuluh kotapraja yang ada. Dan pelaksanaannya juga sebatas pemeliharaan kota, bukan pembangunan.⁶

Di samping itu diselenggarakan pula Kongres Perumahan Rakyat Sehat (25-30 Agustus 1950).⁷ Pembukaan dilakukan oleh wakil Presiden R.I. Drs. Moh. Hatta, yang menghasilkan tiga keputusan penting berikut ini:

1. Menganjurkan kepada pemerintah, agar diusahakan pendirian perusahaan pembangunan perumahan yang dibantu pemerintah di setiap propinsi.
2. Pembangunan perumahan rakyat agar memakai syarat/norma minimum, yaitu rumah induk dengan dua kamar tidur dan luas 36m²; di tambah lagi rumah-samping luas 17,5m². Syarat minimum ini hendaknya jadi undang-undang.
3. Agar segera dibentuk Badan/Lembaga Perumahan yang pembiayaannya dimasukkan dalam anggaran pemerintah.

Sebagai tindak lanjutnya, pada tanggal 1 Januari 1951 dalam Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga dibentuk Jawatan Perumahan Rakyat yang dikukuhkan dengan Surat Keputusan Presiden R.I. No.65/1952. Sedang Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga membentuk Badan Pembantu Perumahan Rakyat (20 Maret 1951). Ini disusul dengan pembentukan Yayasan Kas Pembangunan Perumahan Rakyat (YKP) di daerah otonom tingkat II serta Bank Pembangunan Perumahan. Tahun 1952 Pemerintah Pusat menganjurkan pemerintah daerah membentuk YKP; dalam periode sekitar dua tahun terbentuk lebih kurang 200 YKP. Modal dasar YKP yang berbentuk koperasi ini diperoleh dari anggaran Jawatan Perumahan Rakyat, karena Bank Pembangunan Perumahan belum terbentuk. Awalnya YKP hanya melayani pegawai negeri yang tidak

⁶ *Ibid.*, hal. 7

⁷ Sardjono, *Dari Kongres Perumahan Rakyat Sehat 1950, sampai Lokakarya Kebijakan Perumahan di Bina Graha 1972* (Majalah Cipta: 1977), hal. 4 - 6

b. Kebijaksanaan pengembangan fisik kota

Dengan adanya ditetapkan beberapa kebijakan oleh pemerintahan kota Padang, di dalam mengembangkan kota merupakan suatu faktor yang sangat berpengaruh pula di dalam pola pembangunan. Kebijakan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah kota Padang ini seperti adanya penetapan lima lokasi pengembangan wilayah baik itu sebagai kawasan industri, pendidikan, perumahan, pusat kota dan terminal. Namun tidak semua apa yang telah direncanakan itu dapat semuanya terlaksana, seperti dalam pembangunan perumahan. Walaupun kawasan Koto Tengah telah ditetapkan sebagai kawasan perumahan, namun ada kalanya pembangunan perumahan itu dilakukan di luar kawasan tersebut.

Pemukiman penduduk dan mobilitas penduduk mempunyai kaitan yang sangat erat sekali, pemukiman yang layak dengan lokasi yang tepat cenderung membawa pengaruh yang positif bagi perkembangan kota. Pemukiman yang padat pada suatu kecamatan telah menyebabkan tingginya kepadatan penduduk di daerah tersebut, sehingga memunculkan wilayah pusat kota dan wilayah pinggiran kota. Wilayah pusat kota merupakan pusat dari segala kegiatan yang dilakukan oleh penduduk kota. Dengan kata lain pusat kota adalah unsur yang sangat vital sekali dalam kehidupan.²⁹

Wilayah pinggiran kota Padang lebih banyak digunakan untuk kawasan perumahan, sebagai pusat pendidikan tinggi, kawasan industri dan juga merupakan kawasan pertanian. Pemukiman yang terletak di pusat kota Padang terlihat lebih padat dibandingkan dengan pemukiman yang terdapat di wilayah pinggiran kota. Sehingga berdampak pada pembentukan pusat-pusat pemukiman secara tersebar dengan arah yang tidak teratur.

²⁹ Hadi Sabari Yunus, *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2005

Daerah perumahan merupakan faktor yang sangat berpengaruh di dalam pembentukan suatu kota. Penyebaran daerah perumahan akan menentukan dalam pembentukan struktur fisik kota. Kawasan perumahan yang telah dibangun di Kota Padang dapat dibagi menjadi dua, yaitu kawasan perumahan di areal pengembangan koridor intensif dan kawasan di areal sub pengembangan pemukiman.³⁰

a. Kawasan perumahan di areal pengembangan koridor intensif

Pada kawasan ini kepadatan bangunannya relatif tinggi. Pola rumah yang terdapat di dalam kawasan ini biasanya rumah toko, rumah yang ditujukan untuk kegiatan tertentu (pendidikan, industri dan lain-lain). Daerah-daerah yang termasuk dalam kawasan ini adalah Padang Timur, Padang Selatan, Lubuk Begalung, Kuranji, Pauh, Nanggalo dan Lubuk Kilangan.

b. Kawasan perumahan di areal sub pengembangan pemukiman

Pada kawasan ini kepadatan bangunannya rendah. Dan juga kebanyakan daerah di kawasan rendah ini rata-ratanya tanahnya luas dan datar sehingga cocok dijadikan sebagai kawasan daerah pengembangan pemukiman. Daerah-daerah yang termasuk ke dalamnya adalah Kecamatan Koto Tangah, Kecamatan Bungus Teluk Kabung dan Kecamatan Kuranji.

Dalam pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Perumnas, pemerintah pusat telah mengeluarkan Peraturan No. 29 Tahun 1974 tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional, dalam peraturan ini tujuan Perumnas adalah mengadakan kegiatan produktif dibidang perumahan rakyat dan prasarana lingkungan.

³⁰ Pemda TK II Padang, "Revisi RUTR Kota Padang". (Padang: Pemda TK II Padang), hal. 63

Kemudian diikuti oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 12 Tahun 1988 tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional, peraturan ini berisi tujuan untuk melaksanakan pembangunan perumahan beserta sarana dan prasarananya yang mewujudkan lingkungan pemukiman sesuai dengan rencana pembangunan wilayah kota.³¹ Dari peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat tersebut, terlihat bahwa Perumnas Kota Padang telah melakukan tugasnya untuk membangun perumahan rakyat beserta sarana dan prasarananya. Selain membangun rumah, perumnas juga membangun pasar, sekolah yang telah ditetapkan oleh pemerintah, puskesmas dan lainnya, dan juga membangun sesuai dengan rencana Pemerintah Kotamadya Padang yang ingin menyebar pemukiman penduduk ke daerah Perluasan kota.³²

Beberapa peraturan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah pusat tersebut juga berpengaruh terhadap pembangunan perumahan yang dilakukan di Kota Padang. Selain peraturan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah pusat juga diiringi dengan adanya pemerintah Kota Padang mengeluarkan peraturan daerah (Perda) yang mendukung terjadinya proses pembangunan. Perda itu ialah Peraturan Daerah No. 188.45.181/SK-SEK/1983 dan Peraturan Daerah No.14 Tahun 1985 Dalam Perda ini menjelaskan tentang perencanaan lingkungan yakni pemetaan tanah yang berguna untuk memberikan rekomendasi tentang surat izin lokasi usaha, lokasi galian, lokasi perumahan, perumnas, *real estate* dan lain-lain. Kedua peraturan ini mengatur tentang tata cara mendirikan bangunan dan redistribusi izin bangunan yang ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan semasa walikota Syahrul Ujud.³³ Kemudian diikuti dengan dikeluarkannya SK Nomor

³¹ Perum Perumnas, *Perum Perumnas di Sumatera Barat* (Perum Perumnas: Padang, 1997), hal. 2

³² *Ibid.*,

³³ Bappeda Kota Madya Padang, RUTR Kota Madya Padang 1983/1984-2003/2004. 1985

188.45.1.00/SK-SEK/88, peraturan ini mengatur tentang redistribusi atas keterangan rencana kota yang menjelaskan tentang rencana tata letak bangunan yang akan didirikan.

Untuk mengatur masalah tata ruang, Pemerintah Kota Padang telah menetapkan beberapa kebijakan di antaranya dalam menentukan pendekatan perencanaan secara keruangan yang merupakan integrasi dari berbagai perencanaan sektoral pada suatu lokasi.³⁴ Sehingga dapat diharapkan adanya penempatan pembangunan yang tepat dan tidak berdampak secara negatif pada ruang-ruang atau lokasi yang ada di Kota Padang.

Pada kawasan sedang atau yang memiliki potensi untuk tumbuh dengan cepat serta kawasan yang memiliki karakteristik khusus, mendapat prioritas di dalam perencanaan pembangunan di Kota Padang. Hal ini memudahkan pemerintah Kota Padang untuk mengidentifikasi masalah, potensi dan peluang pengembangan dan juga dapat merumuskan kebutuhan pengembangannya.³⁵

Pemerintah Kota Padang membuat kebijakan yang memprioritaskan lima daerah untuk dikembangkan. Hal ini mulai dilakukan di dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota Padang yang dimulai dari tahun 1983. dimana terdapat satu kawasan yang diprioritaskan untuk pembangunan perumahan, yakni di Kecamatan Koto Tangah. Kawasan ini dipilih dengan adanya pertimbangan bahwa daerah ini memiliki luas yang cukup baik, dan adanya rencana pemerintah Provinsi Sumatera Barat untuk membangun pelabuhan pesawat yang baru disamping kawasan ini berdekatan dengan pusat industri.

Rencana yang telah disusun oleh Pemerintah Kota Padang ini di dalam pelaksanaannya telah menempatkan kawasan ini tumbuh dengan pesat sebagai kawasan

³⁴ Pemda TK II Padang, "Revisi RUTR Kota Padang" (Padang: Pemda TK II Padang, 1990), hal. 22

³⁵ Pemda TK II Padang, "Data Pokok Perencanaan Pembangunan Tahun 1998" (Padang: Kerjasama Bappeda dan Kantor PDE Kota Padang, 1989), hal. 6

hunian yang baru dengan tingkat penduduk yang tinggi pula. Dari sejumlah peraturan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Padang, pelaksanaannya di lapangan terdapat beberapa kelemahan yakni: belum adanya peraturan yang memadai tentang mekanisme pemberian izin untuk melaksanakan rencana tata ruang. Seringkali terjadi tidak sinkron antara rencana tata letak bangunan di Dinas Tata Kota dengan izin mendirikan bangunan. Seperti terdapat kelemahan di dalam rencana induk yang menentukan daerah Lubuk Buaya sebagai daerah pemukiman. Di lapangan masih banyak pembangunan dilakukan di luar daerah Lubuk Buaya seperti di Siteba, Padang Timur, Padang Selatan, Kuranji, Lubuk Begalung dan lain-lain. Hal ini dikarenakan adanya pembangunan yang dilakukan di kawasan lainnya seperti, di Kuranji, Nanggalo, Pauh, dan lain-lain yang memiliki areal yang memungkinkan untuk melakukan pembangunan perumahan.³⁶

Selain itu untuk urusan perumahan, pemerintah sudah menyerahkan kepada Pemda Kota Padang, di antaranya dengan membentuk Dinas Perumahan Kota Padang. Dinas ini dibentuk berdasarkan kepada:

- a. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Sumatera Barat No. 56/GSB/1977, tentang penyerahan sebagian urusan pemerintah di bidang urusan perumahan.
- b. Perda Kota Padang Nomor. 2 Tahun 1996 tentang pembentukan susunan Organisasi dan tata kerja Dinas Perumahan Kota Padang.³⁷

Dalam membangun perumahan, baik pihak Perum Perumnas, maupun developer menggunakan tipe-tipe perumahan yang telah ditetapkan dari pemerintah pusat yang tergolong atas:

³⁶ Pemda TK II Padang, "Data Pokok Perencanaan Pembangunan Tahun 1998" (Padang: Kerjasama Bappeda dan Kantor PDE Kota Padang, 1989), hal. 11

³⁷ *Ibid*, hal. 11

”Perumahan tipe besar dengan luas minimal 600 m²
Perumahan tipe sedang dengan luas 300-500 m²
Perumahan tipe kecil dengan luas 150-250 m²”³⁸

Dengan pengelompokan tipe perumahan ini masyarakat di dalam membeli rumah mereka dapat menyesuaikan dengan kebutuhan dan ekonomi yang mereka miliki. Di dalam perkembangannya perumahan tipe sedang dan kecil merupakan tipe yang banyak diminati oleh masyarakat selain harganya terjangkau.

Pembangunan perumahan di kota-kota di Indonesia telah ditetapkan dengan adanya komposisi standar dari Perum Perumnas yaitu dengan komposisi 1 : 3 : 6.³⁹ dengan arti kata konsep ini mampu memberikan pengembang yang proporsional, dengan membangun 1 unit rumah mewah, 3 unit rumah menengah dan 6 unit rumah sederhana. Setidaknya mampu membentuk suatu pola pengembang dengan konsep yang baik sehingga masyarakat golongan pendapatan rendah mampu memiliki rumah dengan harga yang terjangkau.⁴⁰

Dalam melakukan pembangunan perumahan untuk masyarakat, Perum Perumnas tidak bekerja secara sendirian saja namun ada tim yang terdiri dari Bappeda, PU, Camat, Lurah, BPN yang ada di Kota Padang. Tim inilah yang akan memutuskan dimana saja perumahan akan dibangun. Membangun rumah memerlukan tanah yang memadai pula. Dilihat dari segi status, 75% tanah di Kotamadya Padang merupakan tanah milik perorangan yang umumnya berada di pusat kota, sedangkan 25% lagi merupakan tanah milik ulayat atau kaum.⁴¹ Untuk memudahkan proses pembebasan tanah ini Perum Perumnas bekerja sama dengan KAN (Kerapatan Adat Nagari), kepada pemilik tanah

³⁸ Eko Budihardjo, *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung: Alumni, 1997, hal. 25

³⁹ Suparno Sastra M. dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan* (Yogyakarta: ANDI, 2006), hal. 26

⁴⁰ *Ibid.*,

⁴¹ Pemda TK II Padang, “Padang Statistik 1987” (Padang: Pemda TK II Padang, 1987), hal. 34

BAB III

PRAKONDISI PERUMNAS BELIMBING

A. Urbanisasi

Penduduk merupakan modal dasar pembangunan. Dilihat dari asal usulnya penduduk Kota Padang menurut Rusli Amran berasal dari Solok Selayo dan dari Agam.¹ Penduduk yang mula-mula datang berasal dari arah timur yakni dari Kubung XIII daerah Solok, migrasi tersebut melalui jalan setapak lewat pegunungan sebelah timur Kota Padang dan terjadi secara bergelombang.² Arus migrasi ke Padang semakin meningkat karena yang datang pada gelombang berikutnya bukan hanya pembuka daerah-daerah baru untuk pertanian tetapi juga para pembuat atau pemasak garam dan pedagang-pedagang.³ Sedangkan menurut catatan Belanda yang datang lebih dahulu ke Padang adalah dari Agam. Mereka kemudian menempati Padang di seberang kiri Batang Arau yang kemudian dikenal dengan seberang Padang, sesudah itu baru dari Solok.

Berkembangnya Kota Padang sebagai pusat pertumbuhan dan ekonomi maka Kota Padang menjadi tujuan utama oleh para pendatang terutama di Sumatera Barat, sehingga berakibat membuat pertumbuhan penduduk kota relatif semakin tinggi. Pertambahan penduduk kota yang tinggi menuntut peningkatan fasilitas-fasilitas untuk kebutuhan masyarakat seperti perumahan, kesehatan, pasar, pendidikan, transportasi, dan lain-lain. Pembangunan semua fasilitas tersebut membutuhkan ruang yang tidak lain adalah tanah, sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas dan dirasa sempit.⁴

¹ Rusli Amran, *Padang Riwayatmu dulu*. (Jakarta: Mutiara Sumber Widya, 1986), hal. 119

² Mardanas Sofwan, et al, *Sejarah Kota Padang*. (Jakarta:Depdikbud, 1987), hal 9

³ *Ibid.*, hal 10

⁴ Raldi Hendro Koestoer, *Penduduk dan Aksebiliitas Kota* (Jakarta: UI Press, 1996), hal 42



sisanya sebanyak 22,08% merupakan jalan kerekel dan 38,96% adalah tanah.²⁹ Dalam arti kata sebanyak 61,04% jalan yang ada tidak dapat dilalui oleh kendaraan roda empat. Ini berarti kondisi jalan di Kotamadya Padang tidak sebanding dengan kebutuhan wilayah serta teknologi kendaraan bermotor.³⁰ Maka pada tahun 1994, hampir semua wilayah di Kotamadya Padang telah terjangkau oleh jaringan jalan yang dapat dilalui oleh kendaraan roda empat sehingga dapat dikatakan tidak ada lagi kawasan terbangun yang terisolir. Apalagi dengan dibangunnya jalan Padang By Pass yang selain membantu mengurangi volume lalu lintas yang membebani jaringan jalan di pusat kota juga berdampak semakin mudahnya akses untuk masuk ke daerah-daerah perluasan kota, sehingga harapan untuk meningkatkan perekonomian masyarakat terutama di daerah pinggiran dapat segera terwujud.³¹

Sejak adanya pembangunan sarana ekonomi, sosial dan transportasi yang lancar, mendorong terbukanya lapangan pekerjaan baru. Masyarakat tidak lagi bergantung pada sektor pertanian saja tetapi mencoba melihat ke lapangan pekerjaan baru seperti mendirikan warung, menjadi tukang ojek, membuka berbagai macam bengkel dan pertukangan. Pembangunan jalan Padang By Pass sangat besar peranannya bagi pembukaan lapangan pekerjaan, yakni dengan banyaknya di dirikan ruko-ruko, pabrik-pabrik, dan industri yang cukup banyak menyerap tenaga kerja.

Kota Padang yang merupakan ibu kota propinsi Sumatera Barat, dilihat dari pola perkembangannya mengacu kepada teori banyak pusat karena sejak tahun 1990-an terjadi perkembangan yang melompat-lompat, hal ini terjadi karena sulitnya pengalihan hak atas

²⁹ Pemerintah Daerah TK II Padang, "Laporan Survey Daerah Kritis Dalam Rangka Pengembangan Wilayah Kotamadya Padang" Padang: Bappeda, 1985, hal. 10-11

³⁰ *Ibid.*,

³¹ Jalan Padang By Pass sudah mulai direncanakan pembangunannya semenjak tahun 1985 dan selesai dibangun pada tahun 1995

tanah pada beberapa tempat dan seringkali pada pembebasan tanah untuk keperluan pembangunan membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang mahal, sehingga pemerintah berusaha untuk mendapatkan tanah yang murah dan mudah terutama di daerah pinggiran kota.³² Akibatnya berbagai kegiatan industri, perumahan dan perkantoran tumbuh secara melompat/sporadis dimana setiap daerah/kecamatan merupakan pusat dari satu jenis kegiatan tertentu. Hal ini dapat dilihat dari *master plan* Kota Padang 1983-2003.³³ Tiga kecamatan yang telah terdapat sebelumnya (kecamatan Padang Barat, Padang Timur, Padang Selatan) ditambah kecamatan Padang Utara menjadi daerah pusat kota. Sementara kecamatan-kecamatan baru yang terdapat di daerah pinggiran kota lebih cocok dikembangkan sebagai tempat pemukiman baru untuk penyebaran penduduk.

Pembangunan sarana dan prasarana yang dilakukan oleh pemerintah di daerah perluasan menjadikan laju penduduk yang tinggal di pusat Kota Padang tumbuh dengan angka yang semakin menurun. Hal ini dikarenakan semakin menyebarnya lokasi perumahan ke daerah perluasan kota sehingga kecamatan-kecamatan di pusat kota dapat berkurang penghuninya. Sehingga memudahkan penyebaran penduduk ke daerah kecamatan-kecamatan baru yang terdapat di pinggiran Kota Padang semakin merata.

Bergabungnya kecamatan yang menjadi wilayah perluasan ke dalam Kota Padang menyebabkan aset yang ada di kecamatan tersebut masuk ke Kota Padang sehingga secara tidak langsung berpengaruh terhadap kemajuan dan perkembangan Kota Padang. Pemerintah menempatkan sentra perdagangan dan pembangunan sarana ekonomi seperti perumahan, industri dan jasa di daerah perluasan sehingga dapat menyerap tenaga kerja.

³² T. Johara Jayadinata, *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah* (Bandung: Penerbit ITB, 1999)

³³ Pemda TK II Padang. "RUTR Kota Padang Hasil Evaluasi dan Revisi 1983-2003".

Pada umumnya setelah perluasan kota beberapa sektor ekonomi masyarakat mengalami perkembangan, hal itu disebabkan karena adanya pembangunan yang pesat di Kota Padang sehingga berpengaruh pada pertumbuhan dan perkembangan sektor tersebut.

C. Perencanaan Perumnas

Membuat sebuah perencanaan perumahan yang betul-betul dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan dan pemukiman maka Perum Perumnas selaku pihak perintis pengembangan perumahan perlu mempertimbangkan secara matang aspek-aspek perencanaannya. Keberhasilan pembangunan perumahan sebagai bagian dari program pembangunan nasional memang tidak lepas dari aspek-aspek perencanaan yang harus dipenuhinya. Implementasinya dapat dilihat pada hasil yang sudah dicapai selama PJP I yang meliputi pengembangan konsep pembangunan perumahan dan permukiman maupun pembangunan fisik perumahan dan permukiman yang selanjutnya diimplementasikan oleh pemerintah dalam bentuk kegiatan, program, dan proyek pembangunan perumahan dan permukiman.³⁴

Meningkatnya pembangunan perumahan, baik yang dilakukan oleh pemerintah, swasta maupun perorangan, perlu ditunjang dengan ketentuan-ketentuan yang dapat dijadikan pedoman baik dalam persiapan, perencanaan, pelaksanaan, maupun pengawasan dan pembiayaannya. Pembangunan perumahan harus direncanakan pada daerah yang telah ditentukan bagi pengembangan perumahan seperti yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang suatu wilayah. Agar dapat merencanakan pembangunan perumahan dengan benar maka pihak Perum Perumnas sebagai

³⁴ Suparno Sastra M. dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. (Yogyakarta: ANDI, 2006), hal. 30

pengembang misi pemerintah dalam menyediakan perumahan dan pemukiman juga mempertimbangkan beberapa aspek yang mendasari perencanaan perumahan tersebut antara lain:

1. Lingkungan

Hal utama yang harus dipertimbangkan dalam perencanaan perumahan adalah manajemen lingkungan yang baik dan terarah, karena lingkungan suatu perumahan merupakan faktor yang sangat menentukan dan keberadaannya tidak boleh diabaikan. Hal tersebut dapat terjadi karena baik-buruknya kondisi lingkungan akan berdampak terhadap penghuni perumahan.³⁵

Pertimbangan terhadap faktor-faktor lingkungan dalam perencanaan lingkungan perumahan mutlak diperlukan karena pada hakikatnya proses terbentuknya lingkungan perumahan merupakan akumulasi dari unit-unit rumah sebagai pembentuk perumahan tersebut. Oleh karena itu dalam perencanaan perumahan diperlukan juga perencanaan terhadap lingkungan perumahan tersebut, terkait secara mikro (perencanaan secara detail terhadap unit-unit rumah) serta makro (perencanaan dan pencermatan terhadap lingkungan di mana perumahan tersebut berada).³⁶

Wawasan makro dapat diimplementasikan dengan menciptakan kondisi yang seimbang antara lingkungan perumahan dengan lingkungan sebelum didirikannya perumahan tersebut. Kita perlu memikirkan bahwa sebaiknya proses perubahan yang terjadi merupakan suatu proses perubahan yang mengarah kepada keseimbangan.

³⁵ Djoko Setiarso, *Strategi dan Kelembagaan Pembangunan Bidang Perumahan dan Permukiman di Daerah, Apresiasi Gerakan Nasional Perumahan dan Permukiman Sehat (GNPPS)* (Yogyakarta: Bappeda, 1995), hal. 23-24

³⁶ *Ibid.*, hal. 24

Seandainya terjadi perubahan maka perubahan itu tetap masih berada pada batas ambang toleransi. Apabila ternyata daya dukung alami lingkungan sudah tidak dapat mengimbangi lagi maka perlu dilakukan intervensi treatment lingkungan, agar kelestarian lingkungan dapat tercipta. Dengan adanya upaya tersebut maka pembangunan perumahan tidak akan menimbulkan dampak yang negatif, terutama bagi lingkungan perumahan tersebut.³⁷

2. Daya Beli

Perencanaan bangunan diharapkan dapat mendukung tercapainya tujuan pembangunan yang telah dicanangkan sesuai dengan programnya. Dalam perencanaan perumahan tersebut dipikirkan kesesuaian antara ukuran bangunan, kebutuhan ruang, konstruksi bangunan, maupun bahan bangunan yang digunakan dengan jangkauan pelayanannya. Hal ini perlu diantisipasi mengingat kemampuan rata-rata daya beli masyarakat pada wilayah yang satu dengan yang lain tidak sama. Bahkan jika melihat data tentang kebutuhan akan rumah tinggal di Indonesia secara umum, maka kemampuan masyarakat untuk membeli rumah masih berada di bawah garis kemampuan standar.³⁸

Adanya faktor-faktor yang lain mempengaruhi daya beli masyarakat seperti sebagian besar masyarakat masih memiliki pendapat relatif rendah (di bawah standar). Tingkat pendidikan masyarakat terutama di daerah pedesaan yang masih relatif rendah, juga mendorong keinginan masyarakat untuk membeli rumah di Perumnas Belimbing. Pembangunan yang belum merata pada berbagai daerah juga memicu timbulnya kesenjangan, baik pada bidang sosial ataupun ekonomi. Dimana hal ini mengakibatkan

³⁷ *Ibid.*,

³⁸ Siswono Yudhohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat* (Jakarta: Yayasan Padamu Negeri, 1991)

adanya persaingan antara masyarakat yang berpenghasilan tinggi dengan masyarakat yang berpenghasilan rendah, seolah-olah fasilitas dan kemajuan pembangunan (termasuk perumahan) hanya dapat dinikmati oleh kaum yang berpenghasilan tinggi saja. Di sisi lain Situasi politik dan keamanan yang cenderung tidak stabil sehingga mempengaruhi minat dan daya beli masyarakat untuk berinvestasi dan mengembangkan modal. Selain itu inflasi yang tinggi yang menyebabkan naiknya harga bahan bangunan, yang berdampak dengan melambungnya harga rumah, baik untuk kategori rumah sederhana, menengah, maupun mewah.³⁹

3. Kelembagaan

Faktor kelembagaan berperan penting dalam pengembangan perumahan dan pemukiman. Faktor ini berfungsi sebagai pendukung kebijakan. Oleh karena itu pemerintah membentuk Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai lembaga pendukung dalam hal penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) pada tahun 1974.⁴⁰ pada tahap selanjutnya sejumlah bank pemerintah dan swasta pun mendukung program ini dengan menyediakan layanan penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR). Saat ini penyediaan perumahan tidak saja dilakukan oleh Perum Perumnas namun juga oleh developer swasta dengan beragam kelas perumahan sesuai dengan diversifikasi kebutuhan konsumen, dari kelas menengah atas hingga kelas bawah.

Keberhasilan pembangunan perumahan dalam suatu wilayah, baik di perkotaan maupun di pedesaan, tidak terlepas dari peran pemerintah sebagai pihak yang

³⁹ *Ibid.*,

⁴⁰ Kep Presiden RI, No.29/1974. Tentang Pembentukan Perumnas

berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing, serta menciptakan suasana yang kondusif bagi terciptanya keberhasilan itu. Masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan memegang peranan penting dalam setiap program pembangunan yang dijalankan. Apabila dikaji lebih jauh lagi tentang unsur pelaku pembangunan perumahan, maka peran swasta dalam hal ini pengembang (kontraktor) sangatlah menentukan terciptanya arah dan laju pertumbuhan menuju masyarakat yang adil dan sejahtera dengan tercukupinya segala kebutuhan, termasuk kebutuhan perumahan.⁴¹



⁴¹ Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman* (Bandung: Alumni, 1997)

BAB IV

PERUMNAS BELIMBING TAHUN 1990-2009

A. Proses Pembangunan Perumnas Belimbing 1990-2009

Pembangunan perumahan Belimbing merupakan pembangunan yang ke 4 (empat) yang dilakukan oleh Perum Perumnas di Kota Padang. Sebelumnya Perum Perumnas juga telah melakukan pembangunan ditiga tempat daerah di Kota Padang yang berbeda yakni di Air Tawar tahun 1977, di Sitébá tahun 1980 dan Pégambirán tahun 1982.¹ Daerah Kuranji ini dipilih sebagai daerah untuk perumahan selanjutnya karena sesuai dengan Rencana Induk Kota Padang 1983-2003 dimana daerah pinggiran dijadikan sebagai daerah kawasan hunian baru untuk perkembangan pembangunan perkotaan dan sebagai penyebaran penduduk karena sudah mulai padatnya penduduk dipusat Kota Padang.²

Kuranji yang memiliki daerah dataran yang subur dan luas untuk pertanian juga merupakan daerah yang sebagian besar wilayahnya berupa gurun/rimba dan rawa-rawa. Sehingga dengan usulan masyarakat serta para tokoh masyarakat Kuranji cocok dijadikan sebagai daerah pemukiman/perumahan di pinggiran Kota Padang. Makanya pada tahun 1990 pemerintah bersama Perum Perumnas membangun Perumnas Belimbing yang merupakan perumahan terbesar di Pulau Sumatera.³ Pembangunan perumnas di Belimbing ini merupakan pembangunan yang dilaksanakan dalam jumlah yang besar

¹ Perum Perumnas, *Perum Perumnas di Sumbar* (Perum Perumnas: Padang, 1997) hal. 2 dan 3

² Bappeda Kota Madya Padang, "Revisi RUTR Kota Padang 1983-2003". 1990

³ Rencana Pembangunan Jangka Menengah 11 Kelurahan Kota Padang, Pembangunan Kota Padang. 2005

yakni mencakup 3.741 unit dimana luas tanah yang digunakan adalah 70 Ha⁴ pada awalnya perumahan yang dibangun sebanyak ini tidaklah mendapat reaksi yang antusias dari masyarakat seperti pembangunan di tiga lokasi sebelumnya. Hal ini dikarenakan lokasi perumahan yang jauh dari pusat kota dan rute angkot yang ada tidak lancar pula ditambah pula belum selesainya jalan Padang By Pass dibangun.⁵

Melakukan pembangunan perumahan Perum Perumnas tidak bekerja secara sendirian saja namun ada tim yang terdiri dari Bappeda, PU, Camat, Lurah, BPN yang ada di Kota Padang. Tim inilah yang akan memutuskan di mana saja perumahan akan dilakukan. Membangun perumahan memerlukan tanah yang memadai pula. Dilihat dari segi status, 75% tanah di Kotamadya Padang merupakan tanah milik perorangan yang umumnya berada di pusat kota, sedangkan 25% lagi merupakan tanah milik ulayat atau kaum.⁶ Untuk memudahkan proses pembebasan tanah ini Perum Perumnas bekerja sama dengan KAN (Kerapatan Adat Nagari) yang terdiri dari para penghulu, tokoh adat dan agama. Kepada pemilik tanah yang telah dipakai itu akan dibeli berupa uang yang telah disepakati secara bersama.⁷

Seperti pembangunan perumahan di Indonesia pada umumnya, sebelum pembangunan Perumnas Belimbing ini juga adanya pembebasan tanah yang dilakukan oleh Perum Perumnas dengan para pemilik tanah di Kuranji. Pembebasan tanah ini terjadi pada tahun 1986 dimana pada saat itu harga tanah masih 2500/m. dari pemerintah yang di berikan kepada Ninik Mamak.⁸ Tanah mempunyai arti penting dari segi filsafat

⁴ *Ibid.*,

⁵ Wawancara dengan Syahrir di Belimbing pada tanggal 7 April 2010.

⁶ Pemda TK II Padang, "Padang Statistik 1987", (Padang: Pemda TK II Padang, 1987), hal. 34

⁷ Wawancara dengan Bapak Zulkarnaen, Pegawai Perum Perumnas. Selasa 13 April 2010 di Belimbing

⁸ Wawancara dengan Namar salah satu tokoh Ninik Mamak di Kuranji pada tanggal 11 Februari 2010

adat,⁹ karena kepemilikan tanah merupakan lambang prestise suatu kaum dalam kehidupan masyarakat, sehingga harus dipertahankan keberadaannya.¹⁰ Dalam konteks itulah bisa dipahami kalau proses pembebasan tanah kaum itu tidaklah mudah, seperti pernahnya ada konflik antara pihak Perum Perumnas dengan seorang pemilik tanah pada tahun 1992 tepatnya di sebuah areal pertanahan di jalan Salak, yang dimana pada saat itu pihak Perumnas telah membeli tanah tersebut kepada pemilik secara sah. Namun setelah sekian tahun tanah tersebut kembali dipersengketaan oleh pemilik tanah karena si pemilik ingin mengambil tanah itu kembali dengan alasan untuk diberikan kepada anak kamanakannya yang sudah dewasa. Tetapi masalah tersebut kemudian dapat di rundingkan kembali dan kemudian diselesaikan dengan secara kekeluargaan.¹¹ Selain itu konflik antara Mamak dan Kamanakan juga pernah terjadi yaitu adanya konflik karena tidak meratanya pembagian hasil sebuah penjualan tanah. Seperti yang dialami oleh Faisal dengan Mamak kandungnya sendiri yang merasa dirugikan karena hanya mendapat warisan dari mamaknya hanya sekedar saja, hal ini disebabkan ia tidak mempunyai saudara perempuan.¹² Dalam masyarakat, pembagian harta atas tanah dihitung menurut ibu, kalau ibu bersaudara banyak, maka hasilnya dibagi sebanyak jumlahnya, kemudian ibu tadi membagi-bagikannya lagi kepada anak-anaknya terutama sekali anak perempuan yang mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan anak laki-laki karena pada masyarakat Minang Kabau menganut sistem kekerabatan matrilineal menarik garis keturunan pada garis keturunan ibu.

⁹ A.A Navis, *Alam Berkembang Jadi Guru* (Jakarta: Graffiti: 1984), hal. 152

¹⁰ *Ibid.*,

¹¹ Wawancara dengan Zulkarnaen (Pegawai kantor Perumnas), Selasa 25 Januari 2011 di Belimbing.

¹² Wawancara dengan Faisal, Selasa 25 Januari 2011 di Belimbing.

Proses pembebasan tanah di Kuranji ini dilakukan dengan kegiatan musyawarah kaum yang dipimpin oleh mamak kaum bersangkutan. Rapat itu biasanya dilakukan pada hari Minggu agar bisa dihadiri oleh orang dewasa. Setelah warga kaum bersepakat untuk melepas tanah sesuai dengan harga yang telah disepakati maka dibuatlah surat kedudukan tanah di Kantor Kelurahan Kuranji. Bilamana tidak ada gugatan dari warga kaum atau suku bersangkutan, maka proses administratif dilanjutkan ke Kantor Camat Kuranji guna membuat surat persetujuan dari Camat Kuranji yaitu Drs. Desmon Danus, M.Si yang kemudian dibawa ke hadapan notaris, untuk melakukan transaksi jual beli berupa uang yang telah disepakati secara bersama. Dalam kesepakatan itu harus hadir mamak dan kemenakannya yang akan melepas tanah tersebut yang telah disetujui oleh seluruh anggota kaumnya secara menyeluruh ke hadapan pihak Perum Perumnas yang akan membeli tanah tersebut.¹³ Setelah semua proses itu selesai, maka secara otomatis tanah yang dikuasai oleh kaum tadi berpindah ke pihak Perum Perumnas dengan istilah berita pelepasan hak atas tanah.¹⁴

Setelah selesainya pembebasan tanah maka Perum Perumnas mulailah melakukan pembangunan awal Perumnas Belimbing pada tahun 1990. Dilihat dari segi proses pembangunan yang dilakukan, pihak perumnas tidak melakukannya secara sekaligus akan tetapi melakukannya secara bertahap-tahap dimana pada proses pembangunan Perumnas Belimbing ini dilakukan sebanyak tujuh tahap. Dalam melakukan pembangunan perumnas ini pihak Perum Perumnas bekerja sama dengan *developer* swasta dimana untuk menentukan siapa yang mengambil tender pihak Perum Perumnas juga memilih *developer* yang maju perusahaannya. Sebelumnya pihak *developer* juga

¹³ *Ibid.*,

¹⁴ Berita Acara Pelepasan Hak Atas Tanah, No. 32 Tahun 1997.

telah melakukan kerja sama dengan berbagai pihak seperti diantaranya Dinas Tata Kota dan Tata Ruang untuk memperoleh izin bangunannya. Setelah semua persyaratan dipenuhi maka mulailah pembangunan menurut tipe yang telah ditetapkan oleh pihak Perum Perumnas.¹⁵

Pada tahap pertama pembangunan tepatnya 1990 developer yang memenangkan tender dalam pelaksanaan pembangunan adalah PT. IMAKO dan PT. Pembangunan Perumahan. Rumah yang di bangun sekitar 2000 unit yang terdiri atas dua tipe rumah yaitu tipe RS- D.21 dan tipe RS- D.36. jenis rumah yang dibangun kesemuanya adalah jenis rumah kopel yaitu rumah yang dindingnya bersatu dengan rumah lainnya.¹⁶

Pada tahap kedua pembangunan pada tahun 1993 pihak Perum Perumnas Cuma membangun satu tipe yaitu tipe RSS- D.21 yang dibangun sekitar 342 unit. Pembangunan ini adalah jenis kopel rumah sangat sederhana (RSS) yang dimana rumah itu dibangun dengan menggunakan dinding batu bata. Sama juga dengan tahap kedua pada tahap ketiga pembangunan pada tahun 1994 pihak Perum Perumnas juga masih membangun satu tipe rumah yang sama yakni tipe RSS- D.21 karena permintaan akan rumah tipe ini dari konsumen semakin tinggi maka jumlah unit yang dibangun semakin meningkat yaitu sekitar 509 unit yang juga masih jenis kopel RSS. Pada tahap keempat pembangunan yang dilakukan pada tahun 1995 peningkatan pembangunan tipe rumah mulai dilakukan oleh pihak perumnas karena minat konsumen untuk mengambil rumah di daerah Belimbing ini semakin tinggi. Salah satu faktornya telah selesainya pembangunan jalan Padang By Pass dibangun sehingga sarana jalan kesana mudah ditempuh dan daerah

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Bustanul Arifin, pegawai Perum Perumnas. Rabu 4 Agustus 2010 di Belimbing

¹⁶ Djanet Bele, *Pertumbuhan Pemukiman Masyarakat di Lingkungan Perairan* (Jakarta: DPK), hal. 7

Belimbing ini mulai dikenal dimata masyarakat. Pada tahun 1995 ini pihak perumnas membangun rumah yang terdiri atas tipe RSS- D.21 sebanyak 28 unit, tipe RSS- D.36 sebanyak 152 unit, tipe RS- D.45 sebanyak 62 unit, tipe RSS- D.21 sebanyak 110 unit, tipe RSS- D.36 sebanyak 533 unit, tipe RS- D.45 sebanyak 52 unit, tipe RS- D.54 sebanyak 2 unit dan terakhir tipe RS- D.70 sebanyak 2 unit. Dari pembangunan pada tahun 1995 ini terlihat bahwa tipe RSS- D.21 dan tipe RSS- D.36 masih merupakan tipe yang laris dibangun oleh pihak perumnas karena minat konsumen terhadap tipe ini boleh dikatakan sangat tinggi dibandingkan dengan tipe-tipe lain. Secara keseluruhan pada tahun ini perumnas membangun rumah sekitar 941 unit.

Pada tahap pembangunan selanjutnya yaitu pada tahap kelima pada tahun 1996 rumah yang dibangun oleh perumnas mulai sedikit menurun dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya. Pada tahun ini untuk pertama kalinya perumnas membangun Ruko (Rumah Toko) sebanyak 8 unit, dan rumah tipe RS- D.36 sebanyak 22 unit, tipe RS- D.54 sebanyak 10 unit serta yang terakhir tipe RS- D.70 sebanyak 10 unit. Secara keseluruhannya pada tahun ini rumah yang dibangun adalah sebanyak 50 unit. Pada tahun ini boleh dikatakan sudah mulainya menjamur developer perumahan swasta di Kota Padang sehingga mengakibatkan daya saing semakin tinggi di bidang perumahan.¹⁷

Pada pembangunan tahap yang keenam pada tahun 2005 perumnas hanya membangun satu tipe rumah saja yaitu tipe RS- D.36 yang dibangun sebanyak 35 unit saja. Pada tahun ini dapat dikatakan pembangunan perumnas Belimbing ini menurun drastis ini diakibatkan sudah semakin sempitnya lahan yang akan dibangun untuk perumahan tersebut dan juga tanah-tanah disekitar daerah Kuranji sudah banyak juga

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Amir, pegawai Perum Perumnas. Senin 2 Agustus 2010 di Belimbing

dijadikan perumahan oleh developer swasta yang dari tahun ke tahun tumbuh semakin banyak.

Pada pembangunan tahap yang ketujuh tahun 2008 ini adalah pembangunan perumahan yang terakhir dilakukan oleh Perum Perumnas di Belimbing. Sama dengan tahun 2005 pada tahap ini perumnas membangun rumah juga masih mengandalkan tipe RS- D.36 yang terdiri atas dua tipe yaitu tipe RS- D.36/Bougenville sebanyak 50 unit dan tipe RS- D.36/Fanindo sebanyak 20 unit. Secara keseluruhannya pada tahun 2008 ini perumnas membangun sebanyak 70 unit. Pada umumnya bentuk rumah yang dibangun di Perumnas Belimbing ini adalah rumah sangat sederhana (RSS) dengan tipe 36. kemudian setelah sah dimiliki oleh pemiliknya terkadang ada sebagian yang dirubah dan menghilangkan bentuk aslinya. Sehingga ada bentuk bangunan yang berubah menjadi rumah minimalis, mewah dan lain-lain. Semua ini tergantung pada dana yang dimiliki.¹⁸

Memasuki pada tahun 2009 Perum Perumnas tidak lagi membangun perumahan di Belimbing karena lahan yang untuk dibangun perumahan sudah tidak ada lagi disamping harganya semakin mahal. Boleh dikatakan lahan sudah semakin sempit karena sudah banyaknya perumahan yang dibangun di Belimbing.¹⁹ Belum lagi adanya pembangunan perumahan oleh pihak developer swasta yang makin menjamur dan membuat persaingan di bidang perumahan semakin ketat. Pada saat ini pihak Perum Perumnas juga disuruh berdiri sendiri oleh pemerintah sehingga tidak lagi mengandalkan bantuan dari pemerintah pusat sehingga mengakibatkan perumnas tidak lagi mendapatkan

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Zulkarnaen, pegawai Perum Perumnas, Jumat 9 April 2010 di Belimbing

¹⁹ *Ibid.*,

bantuan berupa dana untuk membangun perumahan atau pun mencari tanah kosong untuk membangun yang memerlukan biaya yang besar sekali untuk membelinya.²⁰

Untuk lebih jelasnya tentang Pembangunan Perumnas Belimbing dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 7
Pembangunan Perumnas Belimbing dari tahun 1990-2008

No	Tahun	Tipe	Jumlah (Unit)
1	1990	RS - D.21 RS - D.36	2000
2	1993	RSS - D.21	342
3	1994	RSS - D.21	509
4	1995	RSS - D.21	28
	1995	RSS - D.36	152
		RS - D.45	62
	1995	RSS - D.21	110
		RSS - D.36	533
		RS - D.45	52
		RS - D.54	2
		RS - D.70	2
5	1996	RS - D.36	22
		RS - D.54	10
		RS - D.70	10
		RUKO	8
6	2005	RS - D.36	35
7	2008	RS - D.36/Boug.	50
		RS - D.36/Fanindo	20
		JUMLAH	3.947 Unit

Sumber: Perum Perumnas Tahun 2009

Dilihat dari tabel 7 diatas dapat di ketahui bahwa Perum Perumnas telah membangun perumahan sekitar 3.947 unit di Belimbing, dimana pembangunan yang

²⁰ Wawancara dengan Bapak Bustanul Arifin, pegawai Perum Perumnas. Rabu 4 Agustus 2010 di Belimbing

dimulai pada tahun 1990 sampai 2008 itu telah dilakukan dalam tujuh tahap pembangunan yang terdiri dari berbagai rumah tipe RS dan tipe RSS serta beberapa buah Ruko. Dari data diatas dapat dilihat pembangunan awal pada tahun 1990 merupakan pembangunan rumah yang paling banyak dibangun yakni sekitar 2000 unit dan kemudian setelah itu dari tahun ke tahun pembangunan mulai menunjukkan angka yang tidak stabil.

Berdasarkan tabel diatas maka secara keseluruhannya Perum Perumnas sudah membangun 3.947 unit rumah di Perumnas Belimbing dari kurun waktu 1990 sampai tahun 2008.

B. Perum Perumnas dalam memasarkan produk perumahannya

Dalam pemasaran proyek perumahan, pihak Perum Perumnas selaku pengembang misi perumahan harus berlandaskan pada konsekuensi target pasar yang akan dilayani. Kenyataan menunjukkan bahwa Perum Perumnas tidak dapat mengesampingkan segmentasi pasar untuk target penjualan produknya. Segmentasi pasar sangat diperlukan untuk mengetahui kondisi pasar yang homogen (golongan yang ingin direkrut dalam penjualan produk) karena kebanyakan konsumen perumahan biasanya bersifat heterogen.²¹

Penetapan segmentasi pasar mutlak harus dilakukan oleh pihak Perum Perumnas karena biasanya pruduk perumahan yang akan dipasarkan mempunyai beberapa varian. Dalam menjalankannya Perum Perumnas sebagai pengembang perumahan harus mengetahui dulu kondisi pasar yang homogen (golongan yang ingin direkrut dalam penjualan produk) karena kebanyakan konsumen perumahan biasanya bersifat heterogen,

²¹ *Majalah Bisnis Properti*, Edisi Bulan Mei-Juni 2004.

bagaimana corak pembeliannya, pola pembelian dan respon terhadap berbagai macam penawaran. Segmen pasar ini perlu dilakukan oleh Perum Perumnas agar dapat melayani pasar dengan baik dalam memasarkan perumahan. Adapun hal-hal yang perlu diketahui Perum Perumnas dalam menyikapi kondisi pasar produk perumahan antara lain menyikapi keinginan yang spesifik dari konsumen yang ditargetkan, seperti: adanya kemampuan ekonomi target pemasaran (kondisi keuangan), adanya aksesibilitas (pencapaian lokasi), adanya perilaku konsumsivitas dari target pemasaran (konsumen) serta adanya tingkat kemampuan daya beli konsumen.²²

Dengan adanya penetapan segmentasi pasar dalam bisnis perumahan (perumahan, baik perumahan sederhana, menengah maupun mewah) sangat mempengaruhi kelancaran dan kesuksesan dalam pemasarannya. Untuk menetapkan segmen pasar produk perumahan, Perum Perumnas juga memperhatikan beberapa aspek utama, yaitu aspek geografis (suku bangsa, negara, propinsi, kabupaten/kotamadya), aspek demografis (jenis kelamin, tingkat penghasilan, usia, profesi), aspek psikologis (strata sosial, lingkungan dan gaya hidup, mental dan kepribadian), serta aspek perilaku (tingkat kebutuhan akan tempat tinggal, kesempatan untuk membeli rumah, kemampuan daya beli dan sikap terhadap keberadaan hunian).²³

Dalam menetapkan segmen pasar produk perumahan, Perum Perumnas biasanya menggunakan tingkat harga perolehan tanah untuk lokasi perumahan tersebut. Misalnya, klasifikasi tingkat harga perolehan tanah untuk perumahan sederhana (RS) maupun untuk perumahan rumah sangat sederhana (RSS) biasanya berkisar antara 25.000/m² pada tahun 1986 kemudian pada tahun 1990 untuk perumahan RS dan RSS menjadi 35.000/m²

²² Wawancara dengan Bapak Amir, pegawai Perum Perumnas. Jumat 6 Agustus 2010 di Belimbing

²³ *Ibid.*,

hingga pada tahun 2000 mencapai 40.000/m². Sedangkan pada tahun 2009 sudah mencapai 310.000/m² dan untuk perumahan menengah ke atas biasanya rata-rata tingkat harga perolehan tanah sudah berkisar Rp. 350.000/m² ke atas, dan untuk jenis perumahan mewah biasanya tingkat perolehan harga tanah (lahan) sudah di atas Rp. 500.000/m². Untuk bisa dijadikan kapling siap bangun (Kasiba), pihak Perum Perumnas menambahkan harga pokok perolehan lahan dengan biaya pematangan lahan dan biaya-biaya perizinan untuk pelaksanaan proyek tersebut.²⁴

Adapun jenis-jenis perizinan proyek yang harus dipenuhi Perum Perumnas dalam pelaksanaan proyek perumahan adalah harus adanya izin peruntukan dan penggunaan tanah (IPPT), izin penetapan lokasi (IPL), pengajuan dan pengesahan *site plan*, izin mendirikan bangunan (IMB) serta pengesahan sertifikat tanah. Jenis segmentasi untuk perumahan sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS) biasanya merupakan jenis pelayanan diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan mempunyai keterbatasan daya beli seperti karyawan Pemda, karyawan PT. (pabrik), pensiunan PNS serta masyarakat umum yang lain. Perumahan sederhana ini biasanya memiliki sarana dan prasarana yang masih minim, antara lain disebabkan oleh karena pada jenis perumahan sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS) pihak Perum Perumnas tidak dapat menaikkan harga jual bangunan dan fasilitas pendukung operasional seperti halnya pada perumahan menengah atas dan mewah, dimana harga sarana dan prasarana perumahan ikut dibebankan pada pembeli rumah tersebut.²⁵

Pemanfaatan sebuah momentum yang baik dalam bisnis perumahan merupakan salah satu factor pemicu keberhasilan pemasaran produk. Hal ini bisa terjadi karena

²⁴ Wulfram Ervianto I., *Manajemen Proyek* (Yogyakarta: ANDI Offset, 2005)

²⁵ Wawancara dengan Bapak Amir, pegawai Perum Perumnas. Jumat 6 Agustus 2010 di Belimbing

dalam memasarkan proyek perumahan, perhitungan waktu (*timing*) merupakan salah satu aspek penentu keberhasilan penjualan, disamping juga lokasi serta kelancaran dalam pembiayaan pembangunannya.²⁶

Pada kenyataanya Perum Perumnas yang bergerak pada bidang perumahan biasanya menjual produk perumahan yang berupa proyek pemasaran atau memasarkan penjualan produk perumahan dalam bentuk gambar desain visual yang menarik, dimana pelaksanaan proyek tersebut dilakukan setelah terjadi transaksi dengan konsumen. Pertimbangan lain yang harus dilakukan Perum Perumnas pada saat akan memasarkan produk adalah analisis lebih lanjut atas keadaan dan kondisi pasar yang memakai produk, yaitu apakah perumahan yang akan dipasarkan itu untuk menciptakan pasar atau hanya mengikuti pasar saja. Menciptakan pasar dan mengikuti pasar dilakukan pada prinsipnya untuk menganalisis pasar yang lebih mendalam lagi sehingga produk perumahan yang dipasarkan sesuai dengan target pemasaran (konsumen). Analisis tersebut meliputi kesesuaian dengan kebutuhan konsumen atas rumah serta apa saja yang tidak dibutuhkannya. Dengan cara demikian maka keinginan dan harapan serta kebutuhan konsumen akan perumahan dapat terpenuhi dengan baik.

Upaya yang biasa dilakukan oleh Perum Perumnas untuk memasarkan produk perumahan agar waktu pemasarannya sesuai dengan yang ditargetkan adalah dengan melaunching produk perumahan (pameran) pada suatu tempat tertentu untuk membantu mengenalkan produk tersebut kepada masyarakat luas, adanya jalinan hubungan dengan perusahaan pemasaran perumahan (*marketing property*) sehingga setiap saat produk dapat dipamerkan oleh perusahaan tersebut tanpa mengganggu aktivitas pelaksanaan proyek yang sedang dikerjakan, melakukan *open house* rumah contoh pada lokasi

²⁶ *Ibid.*,

perumahan, memasang iklan pada media televisi, surat kabar, radio, dan media lain, melakukan *personal selling* (pemasaran langsung dari mulut ke mulut), memasang displai pada ruang terbuka (memasang baliho, billboard, spanduk), membuat brosur, leaflet, maupun media cetak langsung yang lain, memasarkannya melalui internet (*web site*), serta mengadakan even dan pameran perumahan.²⁷ Setelah menentukan segmentasi pasar untuk produknya maka Perum Perumnas biasanya melakukan analisis pesaing untuk penjualan produknya. Sebagai contoh, perusahaan melakukan penelitian terhadap suatu segmen pasar tertentu yang sudah dilayani oleh pengembang yang lain sehingga perusahaan dapat mengetahui jumlah produk perumahan yang ditawarkan pada segmen itu serta peluang yang masih tersisa (stok yang tersedia). Dengan cara ini maka perusahaan akan dapat memahami para pesaingnya dan sekaligus mengetahui stok unit yang sudah terjual. Adapun bentuk data produk yang ditawarkan, jenis, dan tipe rumah berikut harga yang dapat dipergunakan sebagai pembandingan atas produk yang dipasarkan.²⁸

C. Dampak Perumnas Belimbing bagi masyarakat di Kelurahan Kuranji

Dengan dibangunnya perumahan oleh Perum Perumnas di Belimbing ini secara langsung maupun tidak langsung membawa dampak perubahan yang sangat besar sekali terhadap aktivitas maupun kelangsungan hidup bagi masyarakat di Kelurahan Kuranji dimana ditandai dengan adanya perubahan. Perubahan itu dapat dilihat pada sektor sosial dan ekonomi yang merupakan gejala umum yang terjadi di setiap masyarakat.

²⁷ Wawancara dengan Bapak Amir, pegawai Perum Perumnas..Jumat 6 Agustus 2010 di Belimbing

²⁸ *Ibid.*,

A. Perubahan Sosial

1. Pendidikan

Pembangunan Perumnas Belimbing ini juga menimbulkan perubahan sosial dalam masyarakat. Perubahan sosial secara umum merupakan perubahan yang terjadi pada lembaga kemasyarakatan dalam suatu masyarakat, yang mempengaruhi sistem sosialnya termasuk di dalamnya nilai-nilai, sikap-sikap dan pola-pola perilaku di antara sejumlah kelompok dalam masyarakat.²⁹ Perubahan sosial yang terjadi dimana adanya kehadiran warga pendatang yang menempati Perumnas Belimbing di Kelurahan Kuranji ini salah satu bentuk perubahannya adalah pada sektor pendidikan.

Sebelum adanya warga pendatang yang menempati perumnas, motivasi generasi muda di Kelurahan Kuranji ini untuk mengikuti pendidikan sangat rendah. Biasanya setelah menamatkan pendidikan sekolah dasar mereka tidak lagi meneruskan pendidikan ke tingkat yang lebih tinggi. Alasannya adalah percuma saja bersekolah, karena untuk memenuhi kebutuhan ekonomi mereka bisa mendapatkannya dari pertanian di atas tanah kaum mereka. Sementara bagi anak-anak perempuan mereka juga enggan melanjutkan pendidikan karena pada akhirnya hanya menjadi ibu rumah tangga yang mengurus suami dan anak-anaknya.

Tetapi setelah hadirnya para pendatang di Perumnas Belimbing ini telah memunculkan kesadaran di kalangan anak-anak dan pemuda terhadap dunia pendidikan. Penduduk asli Kuranji hampir setiap hari menyaksikan warga pendatang keluar rumah dengan pakaian necis menuju lokasi pekerjaannya masing-masing, baik sebagai pegawai negeri, swasta dan lain-lain. Pekerjaan itu bisa mereka dapatkan karena mereka mempunyai latar belakang pendidikan yang memadai, sehingga tak satupun di antara

²⁹ REM Soeryanegoro, *Sosiologi* (Bandung: PT. Angkasa Bandung, 1994), hal 28

mereka yang tidak mempunyai pekerjaan. Penduduk asli melihat warga pendatang begitu enak dalam mendapatkan uang, sementara mereka harus bekerja di tengah-tengah terik matahari dan berpakaian kotor ketika menggarap lahan pertanian mereka. Hal ini dirasakan oleh Yamin yang mempunyai pekerjaan petani dengan pendidikan rendah, sehingga ia merasakan bagaimana pentingnya pendidikan bagi anak-anak mereka.³⁰ Dalam konteks itulah penduduk asli Kuranji memberikan motivasi kepada anak-anak mereka agar tekun dalam mengikuti pendidikan sehingga pada suatu saat mereka diharapkan tidak lagi sebagai petani.

Dilihat dari tingkat pendidikan masyarakat di Kelurahan Kuranji pada tahun 2005 yang tidak tamat SD sebanyak 4.521 orang, tamat SD 3.390 orang, tamat SMP 3.375 orang, tamat SMA 8.890 orang, tamat Akademi (D I-D III) 803 orang, S.I 214 orang, S.2 116 orang, dan S.3 30 orang.³¹ Masyarakat diluar perumnas tingkat pendidikannya rata-rata hanya tamatan SMA bahkan ada sebahagiannya yang tamatan SMP, SD dan juga ada yang buta aksara dengan angka sekitar 755 orang. Sedangkan masyarakat yang didalam perumnas rata-rata pendidikannya diatas tamatan SMA dan banyak juga dari tamatan perguruan tinggi. Masyarakat diluar perumnas banyak yang kurang mampu melanjutkan pendidikan anak-anaknya untuk sampai keperguruan tinggi disamping lemahnya kemamuan anak-anak dalam meningkatkan mutu pembelajarannya.³²

Selain itu terjadi pula hubungan pergaulan antara generasi muda dari kalangan penduduk asli Kuranji dengan remaja warga perumnas. Dari hubungan semacam itulah remaja perumnas sebagai pendatang mendorong teman-temannya dari kalangan penduduk

³⁰ Wawancara dengan Yamin warga asli Kuranji Minggu 8 Agustus 2010 di Kuranji

³¹ Rencana Pembangunan Jangka Menengah 11 Kelurahan Kota Padang, Pembangunan Kota Padang, 2005

³² *ibid.*,

asli agar melanjutkan pendidikan ke tingkat yang lebih tinggi sehingga bisa mendapatkan peluang pekerjaan yang lebih baik di kemudian hari. Interaksi antara penduduk asli dengan warga pendatang yang demikian turut menentukan kemajuan pendidikan masyarakat di Kelurahan Kuranji saat sekarang.

2. Terciptanya Masyarakat Majemuk

Adanya Perumnas Belimbing ini turut membuat hadirnya kelompok warga pendatang dari berbagai daerah maupun suku yang secara bertahap telah merubah penduduk yang homogen menjadi heterogen. Hal ini menyebabkan terciptanya masyarakat majemuk dan pada akhirnya menimbulkan suatu perubahan. Perubahan-perubahan tersebut dengan sendirinya membawa pengaruh dan menimbulkan akibat pada pola hidup, tata nilai budaya, pola mata pencaharian dan lain sebagainya, yang dalam hal ini adalah aktivitas sosial masyarakat setempat. Kemajemukan yang tercipta berawal dari tingginya minat warga pendatang untuk mempunyai rumah di Perumnas Belimbing ini yang berasal dari daerah-daerah di Sumatera Barat dan daerah-daerah lainnya di Indonesia. Penduduk pendatang kebanyakan berasal dari Pegawai Negeri Sipil (PNS), Pegawai BUMN/BUMD, pegawai swasta, buruh industri, usaha pertambangan, pedagang dan lain-lain. Belum lagi adanya etnis-etnis yang terdiri dari etnis Minang, Batak, Jawa, Aceh dan lain-lain. Sehingga terciptanya masyarakat yang heterogen dalam Masyarakat di dalam Perumnas Belimbing.

Terciptanya masyarakat majemuk di Perumnas Belimbing ternyata berdampak pula pada beberapa hal seperti terciptanya hubungan sesama masyarakat pendatang dengan penduduk asli. Hubungan yang tercipta sesama masyarakat pendatang dan dengan

penduduk asli terjadi setelah adanya Perumnas Belimbing ini. Karena mereka mulai saling mengenal dan saling beradaptasi pada lingkungan yang sama. Hubungan yang terjadi antara warga pendatang dengan penduduk asli dapat berlangsung ketika keduanya terikat pada satu kebutuhan. Terciptanya hubungan antara warga pendatang dengan penduduk asli adalah ketika Ridwan yang seorang Pegawai Negeri Sipil (PNS) mempunyai bengkel langganannya di luar perumnas yaitu bengkel milik Iskandar seorang warga asli Kuranji dimana mereka ini telah berhubungan menjalin keakraban lebih kurang enam tahun. Ridwan ini adalah seorang warga pendatang yang sudah tinggal di Perumnas Belimbing sejak tahun 2001 dimana dulunya dia pindah dari Pariaman. Beliau ini juga mempunyai sebuah motor yang dibeli pada tahun 2004, pada awal terjalannya keakraban mereka ini terjadi ketika ban motor Ridwan ini bocor di tengah perjalanan pulang disaat yang sama untung ada bengkel Iskandar yang dekat jaraknya dengan tempat kejadian bocornya ban motor tersebut. Tanpa perkenalan lagi mereka langsung akrab karena Ridwan sering juga bertanya-tanya tentang mesin motornya kepada Iskandar, apa lagi sejak kejadian saat itu Ridwan sering memperbaiki motornya pada bengkel Iskandar sehingga membuat keduanya makin akrab. Kadang-kadang pak Ridwan ini sering bercanda dengan Iskandar karena dialek bahasa mereka juga sangat kental dari daerah masing-masing.³³ Lambat laun dari perkenalan ini muncullah hubungan timbal balik antara warga pendatang dengan masyarakat asli Kuranji.

Terciptanya masyarakat majemuk di Perumnas Belimbing tidak saja menimbulkan hubungan antara penduduk asli dan pendatang tetapi juga sesama pendatang. Berbagai budaya dan kebiasaan yang dibawa oleh penduduk pendatang ke

³³ Wawancara dengan Ridwan dan Iskandar Sabtu 7 Agustus 2010 di Kuranji

Perumnas Belimbing telah menciptakan kemajemukan dalam masyarakat di Kelurahan Kuranji.

3. Tingkah Laku dan Gaya

Sebelum adanya Perumnas Belimbing masyarakat di Kelurahan Kuranji sangat menjunjung tinggi sopan santun antara sesama penduduk. Kegiatan gotong royong dan kegiatan untuk kepentingan bersama sering diutamakan. Namun semenjak adanya Perumnas Belimbing dan masuknya warga pendatang maka terjadilah suatu perubahan sosial di dalam masyarakat itu sendiri.

Hubungan di antara sesama penduduk asli menjadi longgar. Kebersamaan di antara sesama mereka tidak ada lagi. Setiap individu yang memiliki kelebihan dalam bidang ekonomi akan memandang rendah individu lain yang tidak sederajat dengan mereka. Keadaan ini terjadi semenjak masuknya budaya masyarakat kota ke Kuranji setelah tahun 1980-an ketika terjadi pemekaran Kota Padang. Budaya kota dikenalkan oleh para pegawai negeri yang tinggal di Perumnas Belimbing umumnya bekerja pada kantor Pemerintah Kota Padang dan Kantor Pemerintah Daerah Sumatera Barat. Mereka setiap hari melakukan aktivitas di pusat kota pergi pagi dan pulang sore sehingga waktu untuk berkenalan atau pun mengenal sesama di lingkungan tempat tinggal pun tidak ada sehingga mengakibatkan terjadinya tingkah laku individualis. Hal-hal baru yang mereka kenal melalui teman atau kenalan mereka akan dibawa ke komunitas mereka di perumnas. Sehingga penduduk asli juga melihat kebiasaan warga pendatang tersebut dan mengikutinya.

Selain itu perubahan juga terjadi pada gaya dan penampilan. Menurut Sartono Kartodirdjo kehidupan masyarakat pada waktu tertentu, mencerminkan suatu gaya hidup dari peradabannya. Misalnya bentuk arsitektur rumah dan berbagai mode pakaian. Gaya hidup juga dapat tercermin pada kehidupan sehari-hari.³⁴ Saat awal hadirnya Perumnas Belimbing pada tahun 1990 masyarakat asli tidak mengenal gaya berpakaian yang modern dan mengikuti perkembangan. Pakaian yang dipakai merupakan pakaian yang sopan dan tidak menampakkan aurat. Akan tetapi setelah adanya Perumnas Belimbing ini penampilan penduduk di Kelurahan Kuranji ini khususnya masyarakat asli telah mengalami perubahan. Mereka telah mengenal adanya pola pakaian yang *Modern. Trend* dan perkembangan penampilan dan gaya berpakaian baru banyak diikuti oleh masyarakat Kelurahan Kuranji. Tidak saja para pemuda dan remaja yang mengikuti penampilan baru tersebut. Ibu-ibu juga banyak mengikutinya. Ibu-ibu dan para remaja suka memakai celana pensil dan ditambah memakai jilbab ketika pergi keluar rumah. Sehingga gaya mereka itu cepat ditiru oleh masyarakat sekitarnya. Kebiasaan berpakaian yang demikian dikarenakan banyak warga pendatang yang berasal dari daerah kota yang tinggal di Perumnas Belimbing dan mengenalkannya pada masyarakat setempat.

B. Perubahan Ekonomi

1. Mata Pencaharian

Kehadiran Perumnas Belimbing juga menimbulkan perubahan dalam kegiatan ekonomi masyarakat di Kelurahan Kuranji ini. Seperti diketahui sebagian besar masyarakat di Kelurahan Kuranji bermata pencaharian petani ini dikarenakan oleh letak

³⁴ Sartono Kartodirdjo, *Pendekatan Ilmu-ilmu Sosial dalam Metodologi Sejarah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1993), hal 159

geografis daerahnya yang berada dikaki bukit dan dialiri oleh Sungai Batang Kuranji dan Guo sehingga menjadikan daerah Kuranji ini memiliki tanah yang subur. Tetapi setelah Kuranji dijadikan sebagai daerah pemukiman/perumahan terbesar dan terpadat di Kota Padang yaitu dengan dibangunnya Perumnas Belimbing. Maka membuat mata pencaharian masyarakat di Kelurahan Kuranji ini mengalami perubahan yakni munculnya berbagai mata pekerjaan baru sehingga masyarakat tidak lagi mengandalkan pertanian. Tidak ketinggalan juga warga pendatang di perumnas sendiri juga ikut-ikutan membuka lapangan usaha sendiri tanpa bergantung dengan profesi mereka yang sebagian rata-rata pegawai negeri sipil (PNS).

Diantara lapangan kerja itu adalah menjamurnya usaha warung keci-kecilan yang menjual berbagai barang dagangan. Pekerjaan ini dilakoni oleh Eni yang menjual bensin eceran selain itu juga menjual berbagai macam makanan dan minuman di warung miliknya di jalan Raya Belimbing. Ibu dari empat anak ini telah menekuni pekerjaan ini sejak tujuh tahun terakhir, sebelum membuka warung Eni dan suaminya berprofesi sebagai petani biasa yang pergi pagi pulang sore dari sawah. Akan tetapi setelah suaminya meninggal Eni berpikir bagaimana cara untuk menghidupi keempat anaknya yang masih sekolah. Setelah melihat bertambah ramainya orang tinggal di perumnas dan banyaknya kendaraan yang melintas di depan rumahnya maka Eni mengambil keputusan untuk membuka usaha warung kecil-kecilan di rumahnya. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Eni,

“Dengan adanya kehadiran Perumnas Belimbing ini benar-benar menguntungkan saya, karena sampai saat ini saya masih bisa menjual kebutuhan sehari-hari dengan membuka warung di depan rumah. *Alhamdulillah* pendapatan saya bertambah sehingga bisa menyekolahkan anak sampai perguruan tinggi karena saya menghidupi keluarga seorang diri”³⁵

³⁵ Wawancara dengan, Eni Selasa 3 Agustus 2010 di Kuranji

Selain itu perubahan mata pencaharian akibat dari keberadaan Perumnas Belimbing ini juga dialami oleh seorang pedagang sate yang bernama Mun yang berasal dari Pariaman datang ke Kuranji pada tahun 2003. Beliau ini juga masih tinggal disekitar daerah Kuranji pada awalnya beliau bekerja sebagai petani. Melihat adanya peluang untuk membuka usaha sate dan ditambah pula dengan kemampuan memasak yang dimilikinya maka Mun beralih pekerjaan menjadi pedagang sate yang biasa menjajakannya ke sekitar perumnas. Semula Mun hanya berjualan bersama istrinya, dan mempunyai satu buah gerobak sate. Tahun 2006 usaha Mun mengalami perkembangan sehingga dia sudah memiliki karyawan tambahan sebanyak empat orang dan sekarang gerobak satenya jauh lebih banyak dari sebelumnya.³⁶

Profesi yang unik juga ditekuni oleh Khaidir warga pendatang di perumnas beliau ini berprofesi sebagai seorang PNS di lingkungan bagian peternakan di Kota Padang. Beliau ini berasal dari Bukittinggi dan sudah menetap di Perumnas Belimbing sejak tahun 1996. disamping berprofesi sebagai PNS beliau juga membuka usaha warung kopi dan makanan di rumah nya. Pada hari Sabtu dan Minggu dia beralih profesi sebagai seorang petani.³⁷

Perubahan mata pencaharian ini juga turut dialami oleh pak Syahrir seorang penjahit. Beliau ini adalah masyarakat asli Kuranji, sebelum perumnas berdiri pada tahun 1990 rumah beliau sudah ada juga disana, akan tetapi seiring dengan pembangunan perumnas beliau akhirnya juga mengambil rumah di lahan yang ditempati sekarang. Beliau ini dulunya adalah seorang pedagang, akan tetapi setelah di bangunnya perumnas dan makin ramainya orang tinggal disana maka beliau ini beralih profesi dengan

³⁶ Wawancara dengan, Mun Sabtu 7 Agustus 2010 di Kuranji

³⁷ Wawancara dengan, Khaidir Sabtu 7 Agustus 2010 di Belimbing

membuka usaha menjadi penjahit karena bakat ini sudah ada juga pada dirinya. Dengan dibukanya usaha jahit beliau maka warga di sekitar perumahan tempat tinggal pak Syahrir tidak perlu lagi jauh-jauh ke pasar untuk mencari toko jahit.³⁸

2. Pasar dan Ruko

Semakin padatnya penduduk di Perumnas Belimbing ini maka perlu dibangun juga sarana dan prasarana perekonomian dimana berdirinya pasar di Perumnas Belimbing ini sebagai tempat aktivitas jual beli dan perdagangan masyarakat. Menurut ceritanya sebelum perumahan berdiri pasar belimbing ini sudah ada juga disana. Waktu itu pasarnya masih tradisional dimana orang masih menggelar dagangannya dengan menggunakan lapak-lapak sederhana akan tetapi seiring dengan berjalannya waktu maka pasar perumahan tumbuh dan berkembang menjadi pasar yang modern. Pasar Belimbing ini memberikan pengaruh yang sangat besar sekali bagi perekonomian masyarakat terutama di Kelurahan Kuranji ini.

Keberadaan pasar Belimbing membuat masyarakat Kuranji yang biasa menjual barang dagangannya semacam sayur, cabe, dan buah-buahan ke pasar raya sekarang tidak perlu lagi jauh-jauh untuk menjualnya kesana. Karena dengan kehadiran pasar Belimbing ini membuat mereka bisa menjual barang dagangan dengan jarak yang tidak jauh karena dekat dengan tempat tinggal dan tidak perlu lagi buang ongkos jauh-jauh ke pasar raya.

Dibangunnya Perumnas Belimbing juga diikuti oleh menjamurnya Ruko-ruko (Rumah Toko). Pedagang yang membuka Ruko ini pada umumnya adalah warga pendatang walaupun demikian penduduk asli banyak juga yang menjadi pedagang. Dibangunnya Ruko ini turut pula menggerakkan perekonomian masyarakat dan aktivitas

³⁸ Wawancara dengan, Syahrir Minggu 8 Agustus 2010 di Belimbing

jual beli. Rata-rata Ruko ini diisi oleh berbagai macam barang dagangan dan jasa mulai dari kelontong-, pakaian, toko bangunan, menjual kebutuhan pendidikan, foto copy, rental computer, internet sampai dijadikan sebagai usaha bengkel dan alat-alat aksesoris serta banyak lagi barang yang diperjual belikan di Ruko-ruko ini. Selain itu untuk melayani masyarakat juga didirikannya tiga buah unit bank yang terdiri dari satu unit Bank BRI, satu unit Bank Nagari dan satu unit Bank BTN.

D. Pendapat masyarakat sekitar mengenai Perumnas Belimbing

Beragam pendapat masyarakat tentang Perumnas Belimbing. Ajis, bahwa dengan adanya Perumnas Belimbing maka keluarganya tidak perlu jauh-jauh lagi menjual barang dagangannya ke pasar raya. Sekarang dia bisa menjualnya di pasar Belimbing yang jaraknya tidak jauh dari rumahnya. Dahulu sebelum dibangun perumnas dia harus menjajakan barang dagangannya ke pasar raya apa lagi jaraknya yang jauh dan memakan waktu yang lama.³⁹

Selain itu pendapat Syahrir yang membuka usaha jahitan di rumahnya, dengan adanya perumnas ini maka memberikan peluang usaha dimana masyarakat di sekitar perumnas tidak perlu lagi jauh-jauh ke pasar untuk menjahit baju cukup pergi ke rumahnya saja. Ibu Endang seorang pedagang sayur mengatakan dengan adanya Perumnas Belimbing ini turut mempengaruhi kehidupannya dimana dia bisa menjajakan barang dagangannya dari rumah ke rumah di sekitar perumnas.⁴⁰

Ijul, seorang tukang ojek menyatakan dengan adanya Perumnas Belimbing maka dia tidak perlu lagi mencari sewa jauh-jauh ke simpang Kuranji. Dia cukup menunggu

³⁹ Wawancara dengan Ajis, Rabu 4 Agustus 2010 di Belimbing

⁴⁰ Wawancara dengan Endang, Senin 2 Agustus 2010 di Belimbing

pénumpang di simpang perumnas.⁴¹ Begitu pula dengan Jon, seorang pengusaha depot air minum. Adanya Perumnas Belimbing ini dia sudah membuka usaha depot air minum lagi di sekitar perumnas. Sebelumnya usahanya juga sudah ada di Balai Baru, dia buka usaha karena banyaknya minat warga disekitar perumnas akan isi ulang air minum disamping itu warga di Perumnas Belimbing ini juga sangat ramai.⁴²

Pendapat lainnya datang dari Munyar seorang warga asli Kuranji dengan berdirinya Perumnas Belimbing ini maka transportasi angkot ke Kuranji ini jadi lancar karena adanya jalur trayek ke perumnas. Maka bagi masyarakat yang tinggal disekitar Kuranji tidak perlu cemas lagi akan transportasi karena angkot ini mulai menambang jam 03.00 dinihari sampai jam 9 malam.⁴³

Di lain pihak penulis juga mewancarai Alizar seorang warga asli Kuranji dia berpendapat dengan dibangunnya Perumnas Belimbing maka daerah Kuranji bisa menjadi lebih semakin maju lagi di masa yang akan datang terutama dengan dibangunnya perumnas. Sehingga Kuranji bisa dikenal oleh orang banyak sebagai salah satu daerah perumahan yang terbesar di Indonesia dan Kota Padang khususnya.⁴⁴ Lain tempat Can seorang warga pendatang dari daerah Solok yang tinggal di perumnas. Menurut Can seharusnya pemerintah harus mengaspal jalan di dalam komplek perumnas karena jalannya ada yang masih tanah dan berlubang-lubang, apa lagi sudah banyak juga terjadi kecelakaan di muka rumahnya. Menurut dia pemerintah hanya pandai membangun rumah saja tanpa melihat jalan yang harus di lalui masyarakat.⁴⁵

⁴¹ Wawancara dengan Ijul, Senin 2 Agustus di Belimbing

⁴² Wawancara dengan Jon, Selasa 3 Agustus di Belimbing

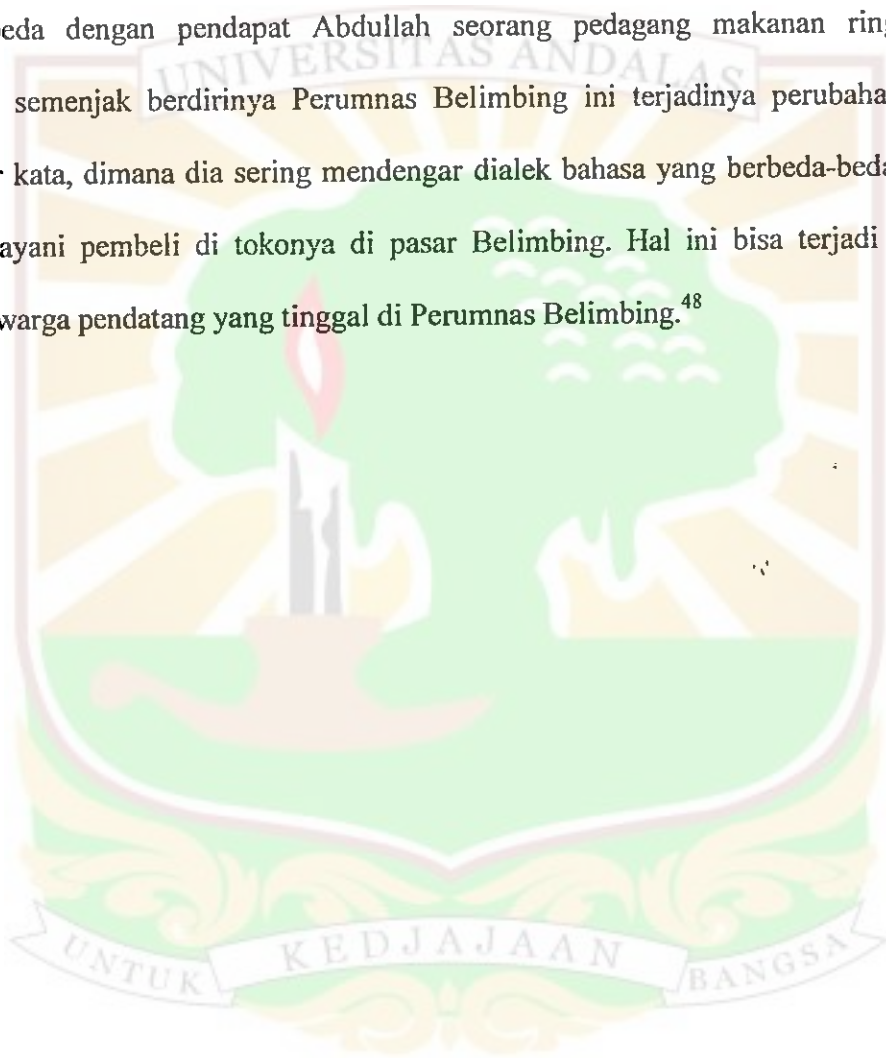
⁴³ Wawancara dengan Munyar, 3 Agustus di Kuranji

⁴⁴ Wawancara dengan Alizar, Rabu 4 Agustus 2010 di Kuranji

⁴⁵ Wawancara dengan Can, Rabu 4 Agustus 2010 di Kuranji

Pendapat Eni tentang keberadaan Perumnas Belimbing adalah melalui jalan Raya Belimbing semakin ramai maka, dia menggunakan kesempatan ini dengan membuka usaha menjual bensin.⁴⁶ Begitu juga dengan Heri dengan dibangunnya perumnas dia juga membuka usaha bengkel dan tempat tambal ban di jalan Raya Belimbing.⁴⁷

Berbeda dengan pendapat Abdullah seorang pedagang makanan ringan ia mengatakan semenjak berdirinya Perumnas Belimbing ini terjadinya perubahan pola bahasa tutur kata, dimana dia sering mendengar dialek bahasa yang berbeda-beda kalau sedang melayani pembeli di tokonya di pasar Belimbing. Hal ini bisa terjadi karena banyaknya warga pendatang yang tinggal di Perumnas Belimbing.⁴⁸



⁴⁶ Wawancara dengan Eni, Selasa 3 Agustus 2010 di Kuranji

⁴⁷ Wawancara dengan Heri, Selasa 3 Agustus di Kuranji

⁴⁸ Wawancara dengan Abdullah, Kamis 5 Agustus di Belimbing

BAB V

KESIMPULAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Sejak dahulu kebutuhan akan perumahan terus meningkat sejalan dengan penambahan penduduk. Namun peningkatan ini belum diimbangi dengan penyediaan yang merata.

Permintaan akan perumahan terus meningkat sesuai dengan angka pertumbuhan penduduk yang terus terjadi setiap tahunnya. Hal ini merupakan suatu tantangan bagi Perum Perumnas sebagai pengembang misi pemerintah dalam menyediakan kebutuhan pokok masyarakat yaitu perumahan dan pemukiman. Sebagai perusahaan penanganan pengadaan rumah di daerah perkotaan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah ke bawah, Perum Perumnas juga telah melaksanakan pembangunan perumahan di daerah Tingkat II, kota, dan Kabupaten di wilayah Sumatera Barat, salah satunya di Kota Padang.

Untuk Kota Padang sendiri permintaan akan perumahan tergolong tinggi. Pihak Perum Perumnas telah melakukan pembangunan sebanyak empat kali yaitu di Air Tawar, Siteba, Pegambiran, dan terakhir di Belimbing yang merupakan perumnas terbesar di Kota Padang maupun di pulau Sumatera. Awal pembangunan Perumnas Belimbing ini dilakukan pada tahun 1990. Pembangunan ini dilakukan secara bertahap yang terdiri atas tujuh tahap mulai dari kurun waktu 1990-2009. Pada umumnya bentuk rumah yang dibangun di Perumnas Belimbing adalah tipe Rumah Sederhana (RS) dan tipe Rumah Sangat Sederhana (RSS). Kemudian setelah sah dimiliki oleh pemiliknya terkadang ada sebagian yang dirubah dan menghilangkan bentuk aslinya, sehingga ada bentuk bangunan yang berubah menjadi rumah minimalis, mewah dan lain-lain.

Dari penelitian yang dilakukan didapat data bahwa rumah yang telah dibangun oleh Perum Perumnas di Belimbing Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji ini dari tahun 1990-2008 adalah sekitar 3.947 unit yang terdiri dari berbagai tipe. Sedangkan pada tahun 2009 Perum Perumnas tidak lagi membangun di Belimbing karena lahan untuk dibangun perumahan sudah tidak ada lagi. Disamping itu juga tanah di perkotaan sekarang harganya sudah semakin mahal dan juga sekarang adanya pembangunan perumahan oleh pihak developer swasta yang makin menjamur dan membuat persaingan di bidang perumahan semakin ketat. Selain itu juga Perum Perumnas disuruh berdiri sendiri oleh pemerintah sehingga tidak lagi mengandalkan bantuan dari pemerintah pusat. Akibatnya Perum Perumnas tidak lagi mendapatkan bantuan berupa dana untuk membangun perumahan maupun untuk mencari tanah kosong yang memerlukan biaya yang besar sekali untuk membelinya.

Dalam pemasaran perumahan, Perum Perumnas selaku pengembang misi perumahan juga berlandaskan pada konsekuensi target pasar yang akan dilayani. Kenyataan menunjukkan bahwa Perum Perumnas tidak dapat mengesampingkan segmentasi pasar untuk target penjualan produknya. Dengan adanya segmentasi pasar dalam bisnis perumahan maka sangat mempengaruhi kelancaran dan kesuksesan dalam pemasarannya.

Pembangunan Perumnas Belimbing ini secara langsung maupun tidak langsung menimbulkan dampak terhadap aktivitas maupun kelangsungan hidup bagi masyarakat di Kelurahan Kuranji. Hal ini ditandai dengan adanya perubahan. Perubahan itu dapat dilihat pada sektor sosial dan ekonomi yang merupakan gejala umum yang terjadi di setiap masyarakat. Pada perubahan sosial ini ditemukan adanya perubahan di bidang

pendidikan dimana adanya keinginan bagi penduduk asli Kuranji untuk melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi. Mereka termotivasi karena melihat warga pendatang di perumnas yang memiliki pekerjaan yang lebih baik sehingga adanya kesadaran bagi mereka untuk suatu saat nanti mencari pekerjaan yang lebih baik dan tidak lagi mengandalkan menjadi petani.

Perubahan lain adalah hadirnya kelompok warga pendatang dari berbagai daerah maupun suku yang secara bertahap telah merubah penduduk yang homogen menjadi heterogen. Sehingga menyebabkan terciptanya masyarakat majemuk dan pada akhirnya menimbulkan suatu perubahan. Perubahan itu dapat dilihat dengan terciptanya hubungan sesama masyarakat pendatang dengan penduduk asli. Mereka mulai saling mengenal dan saling beradaptasi pada lingkungan yang sama.

Akibat adanya Perumnas Belimbing ini juga berdampak terjadinya perubahan pada tingkah laku dimana semakin longgarnya hubungan antara sesama penduduk asli. Hal ini diakibatkan oleh warga pendatang yang membawa tingkah laku individualis karena adanya pengaruh dari pekerjaan dan budaya dari asal kota mereka. Disamping itu juga terjadinya perubahan gaya dimana adanya gaya berpakaian yang modern dan mengikuti perkembangan ini diakibatkan oleh warga pendatang yang tinggal di perumnas yang cenderung berpakaian modern dan secara tidak langsung mengenalkannya pada masyarakat setempat sehingga timbullah perubahan gaya pada lingkungan masyarakat itu sendiri.

Kehadiran Perumnas Belimbing ini juga turut merubah pola ekonomi masyarakat diantaranya dengan munculnya berbagai mata pencaharian yang baru. Masyarakat di Kelurahan Kuranji ini tidak lagi mengandalkan pertanian yang biasanya menjadi tumpuan

hidup mereka. Diantaranya banyaknya masyarakat yang membuka usaha baru dirumah-rumah mereka seperti warung kecil-kecilan, usaha jahit. foto copy, rental computer, internet, depot air minum dan lain-lain. Disamping adanya perumnas juga adanya pasar Belimbing yang menjadi jantung perekonomian di daerah tersebut yang membawa dampak yang sangat besar timbul bagi masyarakat di Kelurahan Kuranji. Adanya pasar ini membuat masyarakat yang berprofesi pedagang tidak perlu jauh-jauh ke pasar raya dalam menjual dagangannya. Selain pasar juga adanya kehadiran ruko-ruko yang makin membuat aktivitas jual beli semakin bergairah ini ditandai dengan banyaknya menjamur ruko-ruko tersebut di sekitar Perumnas Belimbing. Rata-rata ruko ini diisi oleh berbagai macam barang dagangan dan jasa mulai dari kelontong, pakaian, toko bangunan, menjual alat-alat pendidikan, alat-alat aksesoris, bengkel serta banyak lagi barang yang diperjual belikan di Ruko-ruko ini. Kebanyakan pedagang yang membuka ruko ini pada umumnya adalah warga pendatang. Walaupun demikian penduduk asli banyak juga yang menjadi pedagang. Selain itu untuk melayani masyarakat juga didirikan tiga buah unit bank yang terdiri dari satu unit Bank BRI, satu unit Bank Nagari dan satu unit Bank BTN. Terbukanya lapangan kerja dan usaha baru ini membuat masyarakat baik warga pendatang maupun penduduk asli berlomba-lomba untuk membuka usaha sendiri demi kelangsungan hidup mereka.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Amran, Rusli. *Padang Riwayatmu Dulu*. Jakarta: Mutiara Sumber Widya, 1986.
- Buana Sakti, Mandala. *Padang Pintu Gerbang Pantai Barat Indonesia*. Padang: Sumatera offset Padang, 1989.
- Bintarto, R. *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1989.
- Budihardjo, Eko. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung: Alumni, 1997.
- Bele, Djanet. *Pertumbuhan Pemukiman Masyarakat di Lingkungan Perairan*. Jakarta: DPK, 1989.
- Blaang, C. Djemabud. *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Bintang Obor, 1986.
- Catanase, J Anthony dan C. James Snyder. *Perencanaan Kota Edisi 2*. Jakarta: Erlangga, 1992.
- Cobban, L. *The City on Java "an Essay in Historical Geography"*. 1970.
- Colombijn, Freek. *Paco Paco Kota Padang*. Padang: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Padang.
- Ervianto, Wulfram I. *Manajemen Proyek*. Yogyakarta: ANDI offset, 2005.
- Hasnil, Dahlizar. *Urbanisasi di Sumatera Barat*. Padang: Pusat Penelitian Unand, 1984.
- Iiham. *Strategi Pembangunan Kota*. Surabaya: Usaha Nasional, 1984.
- Jayadinata, T.Johara. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB Bandung, 1999.
- Koestoer, Raldi H. *Perspektif Lingkungan Desa Kota Teori dan Kasus*. Jakarta: Universitas Indonesia, 1995.

- Koestoer, Raldi H. *Penduduk dan Aksebilitas Kota*. Jakarta: UI Press, 1996.
- Kuntowijoyo. *Pengantar Ilmu Sejarah*. Jakarta: Yayasan Banteng Budaya, 1995.
- Komarudin. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. Bandung: Alumni, 1997.
- Kartodirdjo, Sartono. *Pendekatan Ilmu-ilmu Sosial Dalam Metodologi Sejarah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1993.
- Maning, Chris. *Urbanisasi, Pengangguran dan Sektor-sektor Informal di Kota*. Jakarta: Gramedia, 1985.
- Marbun, BN. *Kota Indonesia Masa Depan*. Jakarta: Erlangga, 1990.
- Navis, A. A. *Alam Berkembang Jadi Guru*. Jakarta: Graffiti, 1984.
- Nas, PJM. *Kota di Dunia Ketiga, Bagian Pertama*. Jakarta: Bhratana Karya Aksara, 1979.
- Perum Perumnas. *Perum Perumnas di Sumatera Barat*. Padang: Perum Perumnas, 1997.
- Pakpahan, Deddy. *Potret Industri Properti Nasional 1997-2003*. Jakarta: Media Headline Publishing, 2003.
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah 11 Kelurahan Kota Padang, Pembangunan Kota Padang. 2005.
- Sukirno, Sadono. *Pengantar Teori Ekonomi Makro*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- Silas, Johan. *Perjalanan Panjang Perumahan Indonesia dalam dan Sekitar Abad XX*. Bandung: Penerbit ITB, 1989.
- Salim, Agus. *Perubahan Sosial*. Yogyakarta: Tiara Wacana, 2002.
- Silas, Johan. *Perkembangan Perumahan Indonesia*. Bandung: Intermedia, 1990.
- Sastra M, Suparno dan Endy Marlina. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: ANDI, 2006.

Setiarso, Djoko. *Strategi dan Kelembagaan Pembangunan Bidang Perumahan dan Permukiman di Daerah, Apresiasi Gerakan Nasional Perumahan dan Pemukiman Sehat (GNPPS) Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Yogyakarta: BAPPEDA, 1995.

Sofwan, Mardanas. *Sejarah Kota Padang*. Jakarta: Depdikbud, 1987.

Soeryanegoro, REM. *Sosiologi*. Bandung: PT. Angkasa Bandung, 1994.

School, JW. *Moderisasi: Pengantar Sosiologi Pembangunan Negara-negara Berkembang*. Jakarta: Gramedia: 1980.

Yudhohusodo, Siswono. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri, 1991.

Yunus, Hadi Sabari. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2005.

-----, *Ensiklopedia Nasional Indonesia Jilid 13*. Jakarta: PT. Cipta Adi Pustaka, 1990.

-----, *Penjelasan Materi Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana tidak Bertingkat*. Bandung: Yayasan LPMB Direktorat Jenderal Cipta Karya, 1981.

-----, *Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota*. Bandung: Yayasan LPMB Direktorat Jenderal Cipta Karya, 1983.

-----, *Berita Acara Pelepasan Hak Atas Tanah*. No. 32 Tahun 1997.

B. Skripsi

Rima Fitria Z, "Dampak Pembangunan Perumahan terhadap Kehidupan Masyarakat di Kelurahan Sarik Kecamatan Kuranji Padang 1984-2000". *Skripsi*. Padang: Fakultas Sastra Unand, 2003.

Etrismom, "Dinamika Sosial Penduduk Air Tawar Kota Padang, Masa Orde Baru (1966-1998)". *Skripsi*. Padang: Fakultas Sastra Unand, 2007.

Firmadona, "Perluasan Kota dan Perkembangan Ekonomi Masyarakat Kota Padang (1980-1998)". *Skripsi*. Padang: Universitas Negeri Padang, 2006.

C. Arsip/Dokumen

BPS. *Kelurahan Kurunji dalam Angka 2001*.

BPS. *Statistik Perumahan dan Pemukiman Indonesia Tahun 1986*.

Pemda. *Monografi Daerah Tingkat II Kota Madya Padang*. Padang: Pemda, 1990.

Pemda Kota Madya Padang. *Padang Statistik 1978 dan Rencana Umum Tata Ruang Kota Padang*. Padang: Pemda, 1978.

Pemda TK II Padang. *Padang Statistik 1987*. Padang: Pemda TK II Padang, 1987.

Pemda TK II Padang. *RUTR 1983-2003*. Padang: Pemda TK II Padang.

Pemda TK II Padang. *Rencana Evaluasi dan Pelaksanaan Pembangunan Tahunan Daerah Kota Madya Padang*. Padang: Bappeda, 1993.

Pemda TK II Padang. *Laporan Survey Daerah Kritis Dalam Rangka Pengembangan Wilayah Kota Madya Padang*. Padang: Bappeda. 1985.

Pemda TK II Padang. *"Rencana dan Evaluasi Pelaksanaan Pembangunan Tahunan Daerah Kota Madya Padang"*. Padang: Bappeda, 1998.

Pemda TK II Padang. *Rencana dan Evaluasi Pelaksanaan Pembangunan Tahunan Daerah Kota Madya Padang*. Padang: Bappeda, 1993.

Pemda TK II Padang. *"Revisi RUTR Kota Padang"*. Padang: Pemda TK II Padang.

Pemda TK II Padang. *Revisi RUTR Kota Padang*. Padang: Pemda TK II Padang, 1990.

Pemda TK II Padang. *"Data Pokok Perencanaan Pembangunan Tahun 1998"*. Padang: Kerja sama Bappeda dan Kantor PDE Kota Padang, 1989.

Bappeda Kota Madya Padang. *"Revisi RUTR Kota Padang 1983-2003"*. 1990.

Bappeda. *Monografi Kota Madya Daerah TK II Padang*. 1980.

Bappeda Kota Madya Padang. *RUTR Kota Madya Padang 1983/1984-2003/2004*. Padang: Bappeda, 1985.

Keputusan Presiden RI Tentang Pembentukan Perum Perumnas. No.29 Tahun 1974 dan No.15 Tahun 2004.

Koran/Majalah

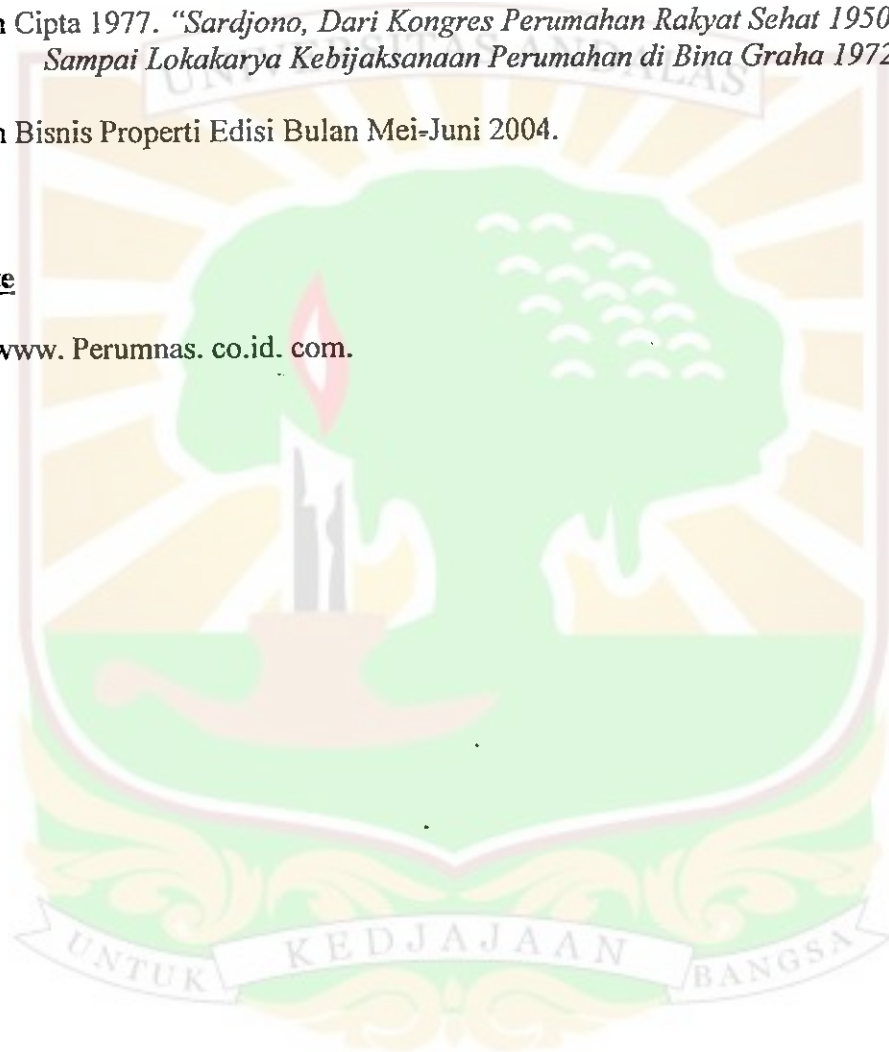
Harian Umum Haluan, Tanggal 19 Maret 1980 No. 76 Tahun XXXI.

Majalah Cipta 1977. *“Sardjono, Dari Kongres Perumahan Rakyat Sehat 1950 Sampai Lokakarya Kebijakan Perumahan di Bina Graha 1972”*.

Majalah Bisnis Properti Edisi Bulan Mei-Juni 2004.

Website

[Http://www.Perumnas.co.id.com](http://www.Perumnas.co.id.com).



DAFTAR INFORMAN

1. Nama : Alizar
Umur : 52 Tahun
Pekerjaan : Petani
Alamat : Kuranji - Padang
2. Nama : Abdullah
Umur : 58 Tahun
Pekerjaan : Penjahit
Alamat : Belimbing - Padang
3. Nama : Amir
Umur : 54 Tahun
Pekerjaan : Pegawai Perum Perumnas
Alamat : Kuranji - Padang
4. Nama : Ajis
Umur : 60 Tahun
Pekerjaan : Pedagang
Alamat : Kuranji - Padang
5. Nama : Bustanul Arifin
Umur : 52 Tahun
Pekerjaan : Pegawai Perum Perumnas
Alamat : Belimbing - Padang
6. Nama : Candra
Umur : 60 Tahun
Pekerjaan : Pedagang
Alamat : Belimbing - Padang
7. Nama : Eni
Umur : 51 Tahun
Pekerjaan : Pedagang
Alamat : Kuranji - Padang
8. Nama : Endang
Umur : 48 Tahun
Pekerjaan : Pedagang
Alamat : Kuranji - Padang



9. Nama : Heri
 Umur : 35 Tahun
 Pekerjaan : Pedagang
 Alamat : Kuranji = Padang
10. Nama : Ijul
 Umur : 23 Tahun
 Pekerjaan : Ojek
 Alamat : Kuranji - Padang
11. Nama : Iskandar
 Umur : 33 Tahun
 Pekerjaan : Pedagang
 Alamat : Kuranji = Padang
12. Nama : Jon
 Umur : 38 Tahun
 Pekerjaan : Pedagang
 Alamat : Balai Baru - Padang
13. Nama : Khaidir
 Umur : 50 Tahun
 Pekerjaan : PNS
 Alamat : Belimbing - Padang
14. Nama : Munyar
 Umur : 60
 Pekerjaan : Petani
 Alamat : Kuranji - Padang
15. Nama : Mun
 Umur : 54 Tahun
 Pekerjaan : Pedagang
 Alamat : Kuranji = Padang
16. Nama : Namar
 Umur : 62 Tahun
 Pekerjaan : Pedagang
 Alamat : Kuranji - Padang
17. Nama : Respoldi
 Umur : 52 Tahun
 Pekerjaan : PNS
 Alamat : Belimbing = Padang



18. Nama : Ridwan
Umur : 36 Tahun
Pekerjaan : PNS
Alamat : Belimbing = Padang

19. Nama : Syahrir
Umur : 46 Tahun
Pekerjaan : Penjahit
Alamat : Belimbing - Padang

20. Nama : Suardios SH.
Umur : 53 Tahun
Pekerjaan : Pegawai Kantor Camat
Alamat : Kuranji = Padang

21. Nama : Yamin
Umur : 50 Tahun
Pekerjaan : Petani
Alamat : Kuranji - Padang

22. Nama : Zulkarnaen
Umur : 52 Tahun
Pekerjaan : Pegawai Perum Perumnas
Alamat : Lubeg - Padang

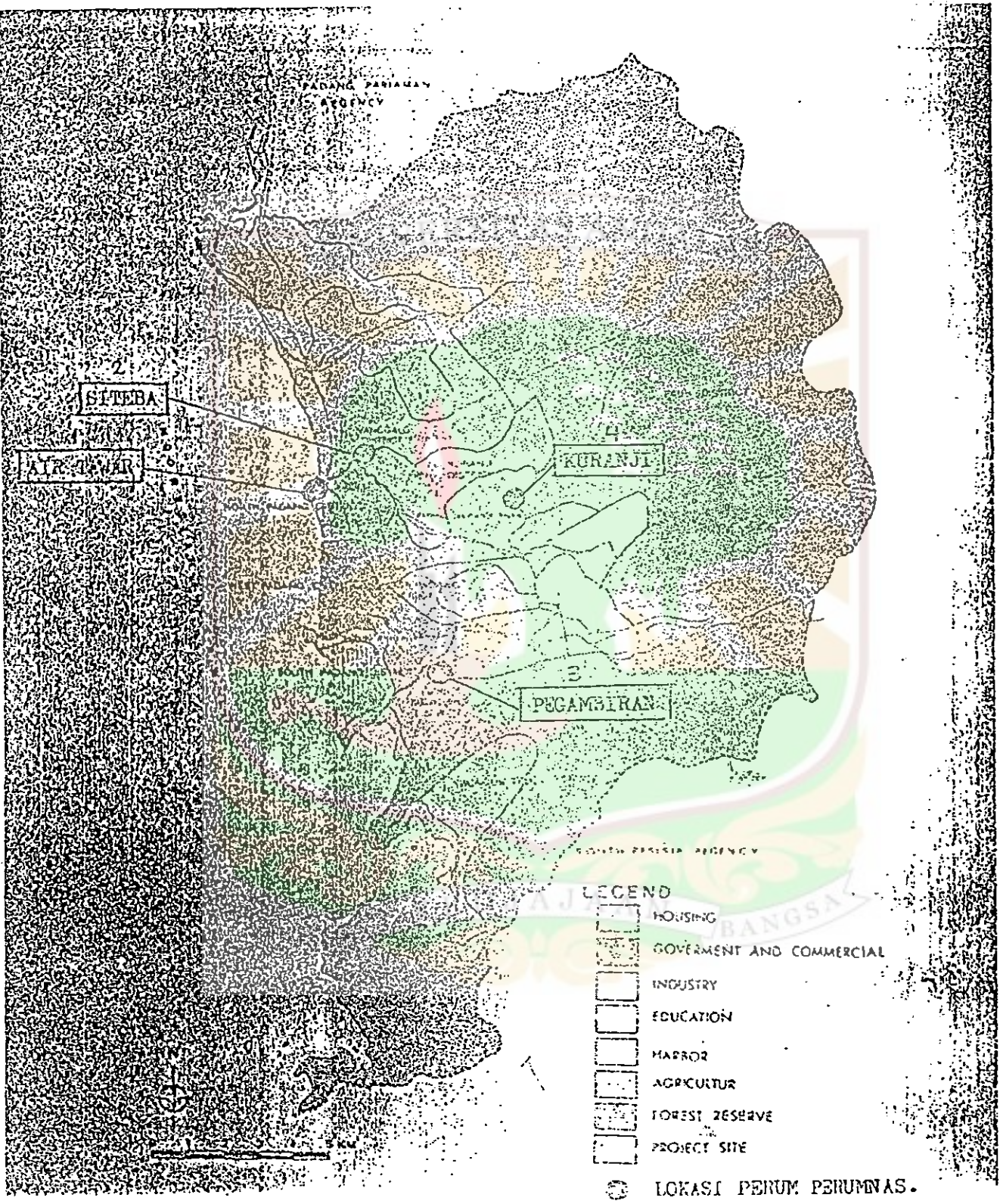




LAMPIRAN-LAMPIRAN

KOTAMADYA PADANG

Lampiran 1.



PETA KEMUKAHAN KURANJI

LEGENDA

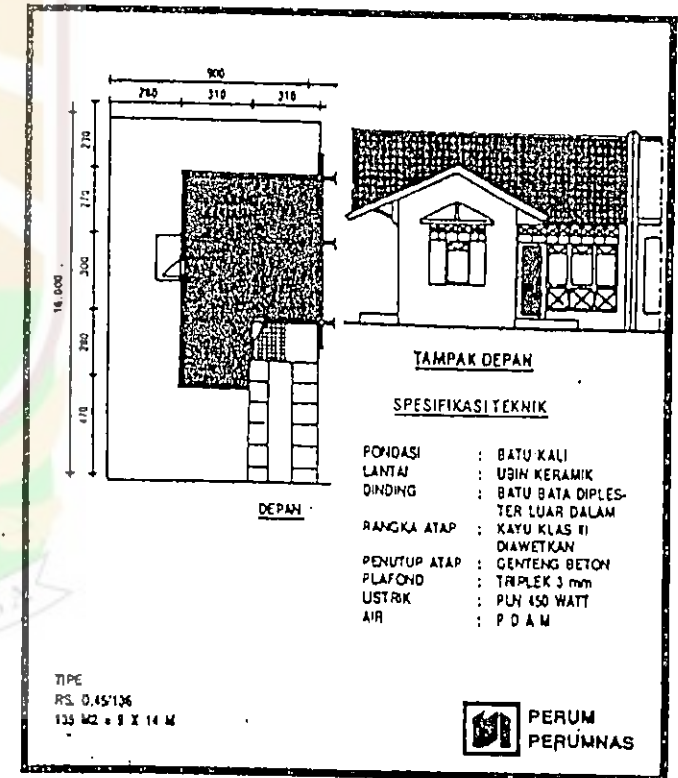
- +---+--- : Batas kelurahan
- ==== : Jl. Raya
- : Jl. Kerikil



TABEL PERKIRAAN UANG MUKA DAN ANGSURAN BULANAN



No.	TYPE RUMAH	LEBAR JALAN (M)	HARGA JUAL (Rp)	BESAR UANG MUKA MAKSIMAL (Rp)	NILAI MAKSIMAL KREDIT (Rp)	SUKU BUNGA BANK (Rp)	PERKIRAAN ANGSURAN PER BULAN				KELEBIHAN LUAS TANAH/M
							5 THN (Rp)	10 THN (Rp)	15 THN (Rp)	20 THN (Rp)	
1	D.70/187	10	30.800.000.00	8.120.000.00	22.680.000.00	18,5	611.240.00	428.050.00	379.390.00	361.790.00	45.000.00
				8.800.000.00	22.000.000.00		592.910.00	415.220.00	360.030.00	350.930.00	
				10.800.000.00	20.000.000.00		539.010.00	377.470.00	334.570.00	319.030.00	
2	D.54/153	10	24.700.000.00	7.210.000.00	17.490.000.00	18,5	471.370.00	330.100.00	292.570.00	279.000.00	40.000.00
				7.700.000.00	17.000.000.00		458.160.00	320.850.00	284.380.00	271.180.00	
				8.700.000.00	16.000.000.00		431.210.00	301.980.00	267.650.00	255.230.00	
3	D.45/136	8	18.500.000.00	3.920.000.00	14.580.000.00	17	379.770.00	260.810.00	228.200.00	215.890.00	36.000.00
				4.500.000.00	14.000.000.00		364.660.00	250.430.00	219.130.00	207.310.00	
				5.500.000.00	13.000.000.00		338.610.00	232.550.00	203.470.00	192.500.00	
4	D.45/136	10		14.580.000.00	14.580.000.00	17	379.770.00	260.810.00	228.200.00	215.890.00	40.000.00
				14.000.000.00	14.000.000.00		364.660.00	250.430.00	219.130.00	207.310.00	
				13.000.000.00	13.000.000.00		338.610.00	232.550.00	203.470.00	192.500.00	
5	RUKO	25	37.496.000.00	7.596.000.00	29.900.000.00	18,5	805.830.00	564.320.00	500.170.00	476.960.00	70.000.00
				12.496.000.00	25.000.000.00		673.770.00	471.840.00	418.200.00	398.800.00	
				17.496.000.00	20.000.000.00		539.020.00	377.670.00	334.560.00	319.030.00	



- CATATAN :**
1. ANGSURAN DAPAT MEROBAH SESUAI TINGKAT SUKU BUNGA YANG BERLAKU,
 2. UANG MUKA BELUM TERMASUK BIAYA PROSES Rp. 52.000,00
 3. SETIAP PEMOHON WAJIB MEMPUNYAI TABUNGAN BATARA DI BTN DENGAN SALDO SAAT REALISASI MINIMAL :
 - D.45 = Rp. 500.000.00
 - D.54 = Rp. 600.000.00
 - D.70. = Rp. 750.000.00
 - RUKO = Rp. 1.500.000.00

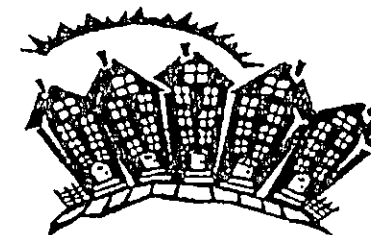
KANTOR PEMASARAN
PERUM PERUMNAS PADANG KURANJI
 JL. VETERAN NO. 28 B TELP. (0751) 31457 PADANG

PERKIRAAN UANG MUKA DAN ANGSURAN KPR

NO	TYPE RUMAH	LEBAR JALAN M'	HARGA JUAL DAN PPN RP.	UANG MUKA MINIMAL			MAKSIMAL KREDIT RP.	SUKU BUNGA %	PERKIRAAN ANGSURAN BULANAN				KELEBIHAN TANAH RP/M
				U.MUKA	PPN	TOTAL			5. TH	10. TH	15. TH	20. TH	
				RP.	RP.	RP.			RP.	RP.	RP.	RP.	
1	D.36/119	10	16.500.000	3.780.000	0	3.780.000	15.120.000	14,00	367.020	241.560	205.140	190.250	41.000
			10.900.000	4.900.000	0	4.900.000	14.000.000		339.840	223.670	189.950	176.150	
				5.900.000	0	5.900.000	13.000.000		315.560	207.690	176.380	163.570	
				6.900.000	0	6.900.000	12.000.000		291.290	191.720	162.810	150.990	
				7.900.000	0	7.900.000	11.000.000		267.010	175.740	149.250	138.410	
2	D.45/135	10	24.797.500	5.950.000	2.047.500	7.997.500	16.800.000		437.590	300.520	262.960	248.770	41.500
				6.750.000	2.047.500	8.797.500	16.000.000		416.760	286.210	250.430	236.920	
				7.750.000	2.047.500	9.797.500	15.000.000		390.710	268.320	234.780	222.120	
				8.750.000	2.047.500	10.797.500	14.000.000		364.660	250.440	219.130	207.310	
				9.750.000	2.047.500	11.797.500	13.000.000		338.620	232.550	203.480	192.500	
3	D.54/153	10	29.593.500	7.150.000	2.443.500	9.593.500	20.000.000		520.940	357.770	313.040	296.150	41.000
				9.150.000	2.443.500	11.593.500	18.000.000		468.850	321.990	281.740	266.540	
				11.150.000	2.443.500	13.593.500	16.000.000		416.750	286.210	250.430	236.920	
4	D.70/187	10	37.877.500	9.150.000	3.127.500	12.277.500	25.600.000		689.940	482.990	428.240	408.370	47.000
				10.750.000	3.127.500	13.877.500	24.000.000		646.820	452.810	401.470	382.850	
				12.750.000	3.127.500	15.877.500	22.000.000		592.920	515.070	250.940	350.940	

CATATAN :

1. ANGSURAN DAPAT BERUBAH SESUAI SUKU BUNGA YANG BERLAKU SAAT REALISASI KPR
2. UANG MUKA TERGANTUNG KEPADA HARGA JUAL DIKURANGI BESAR KREDIT YANG DISETUJUI BANK
3. UANG MUKA BELUM TERMASUK BIAYA PROSES RP. 52.000
4. SALDO BATARA SAAT REALISASI MINIMAL
 - D.36 RP. 450.000
 - D.45 RP. 500.000
5. HARGA JUAL UNTUK STOCK RUMAH BERLAKU S/D SEALISASI DECEMBER 1997 D23
6. HARGA JUAL SUDAH TERMASUK ASSURANSI JIWA
7. HARGA JUAL RUMAH DAPAT BERUBAH SEWAKTU-WAKTU



KANTOR PEMASARAN
PERUM PERUMNAS UNIT PADANG
JL. VETERAN NO.28 B. TELP. (0751) 31457
PADANG

**HARGA JUAL
DAN PERKIRAAN ANGSURAN K P R
BANK B T N**

LOKASI	TYPE RUMAH DAN LUAS TANAH	LEBAR JALAN M	PERINCIAN PEMBAYARAN			ANGSURAN BULANAN				KLT/M ² (RP)
			HARGA JUAL STANDARD	UANG MUKA (Rp)	POKOK KREDIT (Rp)	BUNGA	5 TAHUN (Rp)	10 TAHUN (Rp)	15 TAHUN (Rp)	
BALIMBIANG KURANJI KURANJI	RS.36/119/EKSL (KOPEL)	12	57.100.000	18.100.000	39.000.000	19,50%	1.074.801	762.076	680.794	73.000
	RS.36/119/EKSL (TUNGGAL)	12	59.600.000	18.600.000	41.000.000	19,50%	1.129.919	801.157	715.706	73.000
	RS.36/119/EKSL (TUNGGAL)	10	58.400.000	18.400.000	40.000.000	19,50%	1.102.360	781.617	698.250	70.000
	RS.36/119/EKSL (KOPEL)	8	54.600.000	16.600.000	38.000.000	19,50%	1.047.242	742.536	663.338	67.000
	RS.36/119/EKSL (TUNGGAL)	8	57.200.000	17.200.000	40.000.000	19,50%	1.102.360	781.617	698.250	67.000

Harga Jual belum termasuk PPN dan BPHTB.

Suku Bunga dapat berubah sesuai ketentuan Bank pemberi kredit.

SPESIFIKASI TEKNIS.

Pondasi : Menerus, Batu Kali
 Struktur : Kolom, Sloof & ring balok beton bertulang
 Luas Bangunan : 36 M2
 Lantai : Keramik
 Dinding : Batu Bata diPlaster & di Cat,
 Dinding depan bagian bawah dilapis batu alam
 Kusen : Kayu Kls II
 Rangka Atap : Kayu Kls II
 Pintu Depan : Panel Kayu
 Pintu Belakang : Panel Kayu
 Pintu Kamar : Double Triplek di Cat
 Plafon : Triplek di Cat
 Atap : Super Roof
 Kloset : Kloset Jongkok Porselin
 Jalan Masuk : Cor Beton
 Listrik : PLN - 900 Watt
 Air Minum : PDAM

SYARAT - SYARAT KPR.

1. FOTO COPY KTP SUAMI / ISTRI MASING-MASING 2 LEMBAR
 2. FOTO COPY KARTU KELUARGA 2 LEMBAR
 3. FOTO COPY SURAT NIKAH 2 LEMBAR
 4. FOTO COPY SK AWAL & AKHIR 2 LEMBAR
 5. SURAT KET. BEKERJA DARI TEMPAT INSTANSI BAGI SWASTA
 6. SLIP GAJI TERBARU
 7. TABUNGAN BTN / BANK PEMBERI KREDIT
 8. PAS FOTO UKURAN 4 X 6 SEBANYAK 2 LEMBAR SUAMI/ISTRI
 9. FOTO COPY KARTU PEGAWAI BAGI PEG.NEGERI SIPIL.
- Dan lain lain.

Hub : Kantor Pemasaran

Perumnas Jln. Veteran No. 28 B - Telp. (0751) 31457

**POSISI PERSEDIAAN RUMAH
UNIT PADANG KURANJI
DECEMBER 1997**

LAMPIRAN 2

NO	KOTA/LOKASI	TYPE RUMAH	PERSEDIAAN 01 January 1997			PEMBANGUNAN TAHUN 1997		PENJUALAN TAHUN 1997		PERSEDIAAN SAAT INI			KETERANGAN
			RDP	RSH	TTL	RDP	RSH	RDP	RSH	RDP	RSH	TTL	
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
I.	PADANG												
A	KURANJI	RSS/D.36	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	
		RS /D.36	0	4	4	30	0	9	4	21	0	21	
		RS /D.45	78	15	93	0	0	17	29	0	47	47	
		RS /D.54	0	9	9	0	0	0	5	0	4	4	
		RS /D.70	0	9	9	0	0	0	2	0	7	7	
		RUKO	0	8	8	0	0	0	2	0	6	6	
		SUB TTL.	78	46	124	30	0	26	43	21	64	85	
B	DISPENDA	RSS/D.21	0	33	33	0	0	0	6	0	27	27	
C	PWI	RSS/D.21	0	4	4	0	0	0	1	0	3	3	
D	DEPKES	RSS/D.21	322	0	322	0	0	0	0	0	322	322	
	TOTAL		400	83	483	30	0	26	50	21	416	437	

Padang 24 December 1997



POSISI STOCK

MONITORING KEADAAN PEMASARAN RUMAH

UNIT PADANG KURANJI

DECEMBER 1997

LAMPIRAN 3

NO	KOTA/LOKASI	TYPE RUMAH	PERSEDIAAN S/D SAAT INI		PRA - KPR							KO SONG MURNI	KETERANGAN
			RDP	RSH	PPR	BKP.1	VWC	RKMD	SP3K	TD.JADI	TTL		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
I.	PADANG KURANJI	RSS/D.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 Sdh Rakomdit = ditolak 2 Sdh Rakomdit = ditolak PPR 2 UNT = KTR BTN
		RS /D.36	21	0	4	0	1	2	4	10	21	0	
		RS /D.45	0	47	0	0	2	2	3	8	15	32	
		RS /D.54	0	4	1	0	0	1	0	0	2	2	
		RS /D.70	0	7	1	0	0	0	0	0	1	6	
		RUKO	0	6	2	0	1	0	0	1	4	2	
		SUB TTL.	21	64	8	0	4	4	8	19	43	42	
B	DISPENDA	RSS/D.21	0	27	25	0	0	0	2	0	27	0	
C	PWI	RSS/D.21	0	3	3	0	0	0	0	0	3	0	
D	DEPKES	RSS/D.21	0	322	119	0	92	0	111	0	322	0	
TOTAL			21	416	155	0	95	4	121	19	395	42	

Padang 24 December 1997



REALISASI DAN PROTEKSI PENJUALAN RUMAH

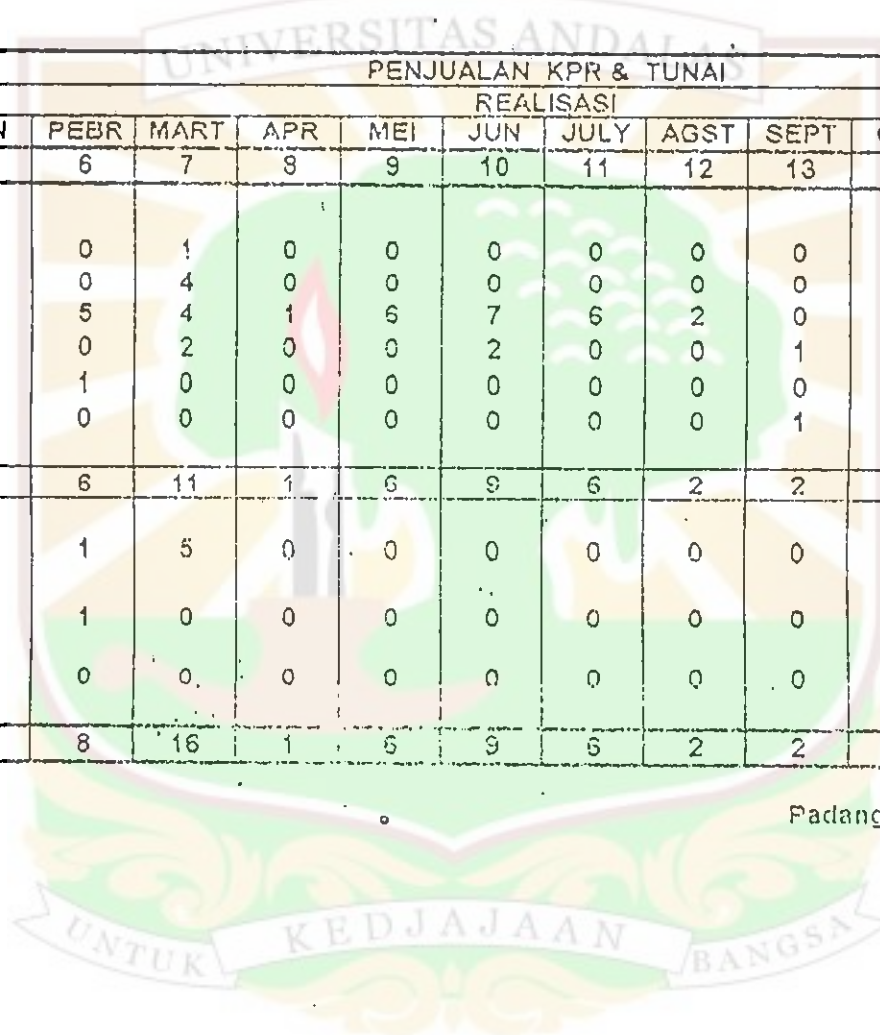
UNIT PADANG KURANJI

DECEMBER 1997

Lampiran 4:

NO	KOTALOKASI	TYPE	RKAP	PENJUALAN KPR & TUNAI												SISA 31-Dec-97		
				REALISASI													JUMLAH	
				JAN	PEBR	MART	APR	MEI	JUN	JULY	AGST	SEPT	OKT	NOV	DEC			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
I.	PADANG KURANJI	RSS/D.36		0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
		RS /D.36		0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	13	21
		RS /D.45		1	5	4	1	6	7	6	2	0	1	0	13	46	47	
		RS /D.54		0	0	2	0	0	2	0	0	1	0	0	0	5	4	
		RS /D.70		0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	7	
		RUKO		0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	2	6	
		SUB TTL.		1	6	11	1	6	9	6	2	2	2	0	23	69	85	
B	DISPENDA	RSS/D.21		0	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	27	
C	PWI	RSS/D.21		0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	
D	DEPKES	RSS/D.21		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	322	
	TOTAL			1	8	16	1	6	9	6	2	2	2	0	23	76	437	

Padang 24 December 1997



LAMPIRAN SURAT KEPUTUSAN DIREKSI PERUM PERUMNAS

NOMOR : DIR.4/0021/KPTS/29/97

TANGGAL : 5 MEI 1997

NO	LOKASI/UNIT	TYPE RUMAH & TANAH	ROW	JUMLAH UNIT	HARGA JUAL RUMAH DAN TANAH + PPN				KETERANGAN
					HARGA JUAL RUMAH & TANAH	PPN	JUMLAH	KLT (Sebelum PPN)	
1	2	3	4	5	6	7	8=6+7	9	10
1	PADANG-KURANJI	RK.23/1C2 TGH	25	2	39.700.000	3.573.000	43.273.000	66.000	
		RK.83/1C2 TP	25	2	45.450.000	4.090.500	49.540.500	66.000	
TOTAL				8					



DIREKSI PERUM PERUMNAS

Direktur Pemasaran

DIREKSI

IR. BUDI PRABOWO

UNTUK

KEDJAJAAN

BANGSA

**DATA PEMBANGUNAN RUMAH
DILOKASI PERUM PERUMNAS BELIMBING - KURANJI**

No.	Tahun	Type	Jumlah (Unt)	Harga Jual (Rp)
1	2	3	4	5
1	1990	RS - D.21	2.000	
2	1993	RS - D.36		
		RSS - D.21	342	
3	1994	RSS - D.21	509	
4	1995	RSS - D.21	28	
	1995	RSS - D.36	152	
		RS - D.45	62	
			214	
	1995	RSS - D.21	110	
	1995	RSS - D.36	533	
		RS - D.45	52	
		RS - D.54	2	
		RS - D.70	2	
			589	
5	1996	RS - D.36	22	
		RS - D.54	10	
		RS - D.70	10	
		RUKO	8	
			50	
6	2005	RS - D.36	35	
7	2008	RS - D.36/Boug.	50	
		RS - D.36/Fanindo	20	
			70	
JUMLAH			3.919	





PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA





PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 29 TAHUN 1974

TENTANG

PERUSAHAAN UMUM "PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL"

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- bahwa dalam rangka peningkatan kesejahteraan rakyat, maka disamping penyediaan pangan dan sandang pada tingkat harga yang wajar, pengadaan perumahan dan prasarana lingkungan perlu pula mendapatkan perhatian.
 - bahwa untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan dan prasarana lingkungan tersebut diatas secara terarah dan berencana berdasarkan kebijaksanaan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah, perlu didirikan suatu badan usaha dengan bentuk Perusahaan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969.

- Mengingat :
- Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945;
 - Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IV/MPR/1973 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara Bab IV Huruf B, sub a Bidang Ekonomi dan Perumahan;
 - Undang-undang Nomor 19 Upp. Tahun 1960 tentang Perusahaan Negara (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1989);
 - Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1969 tentang Bentuk-bentuk Usaha Negara (Lembaran Negara Tahun 1969 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2890) menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1969 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2904).

Menetapkan :
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG PERUSAHAAN UMUM "PEMBANGUNAN NASIONAL".

B A B I
P E N G E R T I A N

Pasal 1.

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

- "Presiden" ialah Presiden Republik Indonesia;
- "Menteri" ialah Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik;
- "Badan Kebijakan Perumahan Nasional" ialah Badan Kebijakan Perumahan Nasional yang dibentuk dengan Keputusan Presiden Nomor 35 Tahun 1974;



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- d. "Perusahaan" ialah Perusahaan Umum "Pembangunan Perumahan Nasional";
e. "Direktur Utama" ialah Direktur Utama Perusahaan;
f. "Direktur" ialah Direktur Perusahaan;
g. "Direksi" ialah Direksi Perusahaan.

B A B II
P E N D I R I A N

UNIVERSITAS ANDALAS

Pasal 2.

Dengan nama "PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL" didirikan sebuah Perusahaan Umum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969 jo Pasal 3 ayat (2) Undang-undang Nomor 19 Prp. Tahun 1960.

Pasal 3.

- (1). Perusahaan adalah Badan Hukum yang berhak melakukan usaha-usaha berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
(2). Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini, maka Perusahaan tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

B A B III
A N G G A R A N D A S A R

Bagian Pertama

Tempat Kedudukan

Pasal 4.

Perusahaan bertempat kedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, dan dapat mempunyai kantor-kantor perwakilan/cabang ditempat-tempat yang dianggap perlu diseluruh Indonesia.

Bagian Kedua

Tujuan dan Usaha

Pasal 5.

- (1). Perusahaan adalah suatu kesatuan produksi yang bertujuan mengadakan kegiatan-kegiatan produktif dibidang perumahan rakyat dan prasarana lingkungan sesuai dengan kebijaksanaan Pemerintah.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- (2). Untuk mencapai tujuan ini, maka Perusahaan melakukan usaha-usaha sebagai berikut :
- a. mempersiapkan perencanaan proyek-proyek pembangunan perumahan dalam arti luas dan prasarana lingkungan ;
 - b. mengusahakan pembiayaan yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan tugasnya;
 - c. menyiapkan dan melaksanakan/mengendalikan pelaksanaan proyek-proyek pembangunan perumahan dan proyek-proyek prasarana lingkungan yang mencakup penguasaan dan pematangan tanah, pembangunan perumahan, pembangunan prasarana lingkungan, perbaikan lingkungan serta kegiatan-kegiatan lainnya yang berhubungan dengan itu ;
 - d. mengelola tanah-tanah yang dikuasainya, dengan kewenangan untuk :
 - d.1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan ;
 - d.2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya;
 - d.3. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah tersebut berikut rumah/bangunannya dan atau memindahkan (menjual) tanah yang sudah dimatangkan (dalam bentuk kavling berikut prasarana yang diperlukan) kepada pihak ketiga.
 - e. melakukan hubungan kerja dan hal-hal lain yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan tugasnya.

Pasal 6

- (1). Untuk melaksanakan tugasnya tersebut pada Pasal 5 Peraturan Pemerintah ini, Perusahaan dapat menguasai tanah yang dipeliharanya dengan hak pengelolaan, hak guna bangunan dan hak pakai menurut peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku.
- (2). Penyerahan tanah-tanah tersebut pada ayat (1) pasal ini kepada pihak lain dilakukan dalam rangka pelaksanaan rencana proyek-proyek pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku.

Bagian Ketiga
Modal Perusahaan

Pasal 7

- (1). Modal Perusahaan adalah kekayaan Negara yang dipisahkan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
- (2). Modal Perusahaan tidak terbagi-bagi atas saham.
- (3). Sesungguhnya modal Perusahaan ditemukan oleh Menteri Keuangan.
- (4). Setiap saat bilamana diperlukan dapat diadakan revaluasi dari aktiva Perusahaan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
- (5). Semua alat likwiditas Perusahaan disimpan dalam Bank milik Negara yang ditunjuk oleh Menteri.
- (6). Perusahaan mempunyai cadangan umum yang dibentuk dan dipupuk berdasarkan ketentuan Pasal 27 ayat (2) huruf b Peraturan Pemerintah ini.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 8

- (1). Penambahan modal Perusahaan dapat diperoleh dari:
 - a. pemupukan dana intern;
 - b. penyertaan Negara melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
 - c. pinjaman yang diperoleh dari sumber luar dan dalam Negeri.
- (2). Penambahan modal Perusahaan sebagaimana termaksud dalam ayat (1) huruf b pasal ini diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 9

- (1). Perusahaan dapat memperoleh dan menggunakan dana-dana yang diperlukan untuk mengembangkan usahanya melalui pengeluaran obligasi atau alat-alat yang sah lainnya.
- (2). Keputusan untuk mengeluarkan obligasi atau alat-alat yang sah lainnya tersebut pada ayat (1) pasal ini termasuk ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan itu diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Keempat

Sumber Pendapatan dan Penghasilan

Pasal 10

Sumber pendapatan/penghasilan Perusahaan diperoleh dari penerimaan yang berhubungan dengan pengelolaan, pengaturan, penjualan, dan penyewaan rumah dan bangunan lainnya beserta tanah yang bersangkutan dan prasarana lingkungan yang dikuasainya.

Bagian Kelima

Kebijaksanaan dan Pengawasan Umum

Pasal 11

- (1). Menteri menetapkan kebijaksanaan umum mengenai tujuan dan usaha Perusahaan sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah ini.
- (2). Menteri melakukan pengawasan umum atas jalannya Perusahaan.

Bagian Keenam

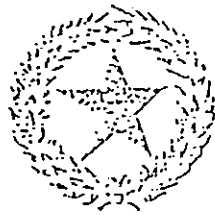
Pimpinan dan Pengurusan Perusahaan

Pasal 12

Perusahaan dipimpin oleh suatu Direksi yang terdiri atas seorang Direktur Utama dan sebanyak-banyaknya 4 (empat) orang Direktur sesuai dengan bidang yang dilolanya.

Pasal 13

Salah
Direktur melalui Direktur Utama bertanggungjawab kepada dan menerima petunjuk-petunjuk dari Menteri.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 27 -

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan
Peraturan Pemerintah ini dengan pengundangan dalam Lembaran
Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 25 Oktober 1988

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

td.

S O P H A R T O

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 25 Oktober 1988

MENTERI/SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

td.

M O E R D I O N O

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1988 NOMOR 7

Salinan sesuai dengan aslinya

SEKRETARIAT KABINET RI

Kepala Biro Hukum

dan Perundang-undangan





PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 15 TAHUN 2004
TENTANG

PERUSAHAAN UMUM (PERUM)
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

- Menimbang : a. bahwa dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1998 tentang Perusahaan Umum, maka pengaturan tentang Perusahaan Umum (PERUM) Pembangunan Perumahan Nasional yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 sebagaimana diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 perlu disempurnakan;
- b. bahwa upaya pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam permukiman yang responsif dan berkelanjutan sebagai sarana pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, peningkatan kualitas generasi yang akan datang, serta merupakan perwujudan jati diri dan penggerak ekonomi, sangat strategis dalam pembangunan nasional;
- c. bahwa dalam mengantisipasi perubahan lingkungan strategis mencakup desentralisasi kewenangan, pola pengusahaan, tuntutan pelayanan masyarakat dan untuk memantapkan peran sebagai perusahaan yang bergerak di bidang perumahan dan permukiman, maka perlu ditegaskan kembali lingkup kegiatan dan pengembangan usaha perusahaan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a, huruf b, dan huruf c tersebut di atas, dipandang perlu untuk mengatur kembali Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional dengan Peraturan Pemerintah;



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

- Ingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Perubahan Keempat Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
5. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 113, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
6. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839);
7. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4286);
8. Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4297);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1998 tentang Perusahaan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3732);
10. Peraturan ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

10. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3892);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3952);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2003 tentang Pelimpahan Kedudukan, Tugas dan Kewenangan Menteri Keuangan Pada Perusahaan Perseroan (PERSERO), Perusahaan Umum (PERUM) dan Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4305);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Perusahaan Umum (PERUM) Pembangunan Perumahan Nasional, yang selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Perusahaan, adalah Badan Usaha Milik Negara sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003, dimana seluruh modalnya dimiliki Negara berupa kekayaan Negara yang disisahkan dan tidak terbagi atas saham.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

2. Pembinaan adalah kegiatan untuk memberikan pedoman bagi Perusahaan di bidang perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian dengan maksud agar Perusahaan dapat melaksanakan tugas dan fungsinya secara berdaya guna dan berhasil guna serta dapat tumbuh dan berkembang dengan baik.
3. Pengawasan adalah seluruh proses kegiatan penilaian terhadap kepengurusan Perusahaan dengan tujuan agar perusahaan dapat melaksanakan tugas dan fungsinya dengan baik, dan berhasil mencapai tujuan yang telah ditetapkan.
4. Pemeriksaan adalah kegiatan untuk menilai Perusahaan dengan cara membandingkan antara keadaan yang sebenarnya dengan keadaan yang seharusnya dilakukan baik dalam bidang keuangan dan/atau dalam bidang teknis operasional.
5. Pengurusan adalah kegiatan pengelolaan Perusahaan dalam upaya mencapai tujuan Perusahaan, sesuai dengan kebijakan pengembangan usaha yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
6. Menteri Keuangan adalah Menteri yang mewakili Pemerintah dalam setiap penyertaan kekayaan negara yang dipisahkan untuk dimasukkan ke dalam perusahaan.
7. Direksi adalah organ Perusahaan yang bertanggung jawab atas kepengurusan Perusahaan untuk kepentingan dan tujuan Perusahaan serta mewakili Perusahaan baik di dalam maupun di luar pengadilan.
8. Dewan Pengawas adalah organ Perusahaan yang bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada Direksi dalam menjalankan kegiatan kepengurusan Perusahaan.
9. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

10. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
11. Penataan perumahan meliputi kegiatan pembangunan baru, pemugaran, perbaikan, perluasan, pemeliharaan dan pemanfaatannya.
12. Penataan permukiman meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, peremajaan, perluasan, pemeliharaan dan pemanfaatannya.

BAB II

PENDIRIAN PERUSAHAAN

Fasal 2

Perusahaan yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988, dilanjutkan berdirinya dan meneruskan usahanya sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

BAB III

ANGGARAN DASAR PERUSAHAAN

Bagian Pertama

Umum

Pasal 3

- (1) Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah Badan Usaha Milik Negara yang diberi tugas dan wewenang untuk melaksanakan penataan perumahan dan permukiman.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

6

- (2) Perusahaan melakukan usaha-usahanya berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini, terhadap Perusahaan berlaku hukum Indonesia.

Bagian Kedua

Tempat Kedudukan dan Jangka Waktu

Pasal 4

Perusahaan berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.

Pasal 5

Perusahaan didirikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan.

Bagian Ketiga

Sifat, Maksud, dan Tujuan

Pasal 6

- (1) Sifat usaha Perusahaan adalah menyediakan pelayanan jasa bagi kemanfaatan umum dengan memperoleh keuntungan berdasarkan prinsip pengurusan perusahaan.
- (2) Maksud didirikannya Perusahaan adalah :
 - a. untuk melaksanakan penataan perumahan dan permukiman bagi masyarakat;
 - b. dalam hal tertentu melaksanakan tugas-tugas tertentu yang diberikan Pemerintah dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.
- (3) Tujuan Perusahaan adalah untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah secara berkelanjutan.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

Bagian Keempat
Kegiatan dan Pengembangan Usaha

Pasal 7

Untuk mencapai maksud dan tujuan Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Perusahaan menyelenggarakan usaha usaha sebagai berikut :

- a. penataan perumahan dan permukiman;
- b. penyelenggaraan pembangunan perumahan dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah;
- c. pelayanan jasa konsultasi dan advokasi di bidang perumahan dan permukiman;
- d. pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan, peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan; penggunaan tanah tersebut untuk keperluan usahanya; penyerahan bagian-bagian tanah tersebut berikut rumah/bangunan dan/atau pemindahtanganan (menjual) tanah yang sudah dimatangkan berikut prasarana yang diperlukan untuk membangun bangunan;
- e. kegiatan usaha lain yang menunjang tercapainya maksud dan tujuan Perusahaan.

Pasal 8

Untuk mendukung pembiayaan kegiatan dalam rangka mencapai maksud dan tujuan Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, dengan persetujuan Menteri Keuangan, Perusahaan dapat :

- a. melakukan kerjasama usaha dan/atau patungan dengan badan usaha lain;
- b. membentuk anak Perusahaan;
- c. melakukan penyertaan modal dalam badan usaha lain;



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

Pasal 9

- (1) Untuk melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e Perusahaan dapat menguasai tanah yang diperlukan dengan hak pengelolaan, hak guna bangunan dan hak pakai menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyerahan dan/atau penggunaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pihak lain, dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kelima

Modal

Pasal 10

- (1) Modal Perusahaan merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan tidak terbagi atas saham.
- (2) Besarnya modal Perusahaan adalah sebesar seluruh nilai penyertaan modal Negara yang tertanam dalam Perusahaan.
- (3) Penyertaan modal Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) per 31 Desember 2001 sebesar Rp431.673.246.588,00 (empat ratus tiga puluh satu miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus delapan puluh delapan rupiah) yang terdiri dari :
 - a. modal Pendirian Perusahaan yang diperoleh pada tahun 1974 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);



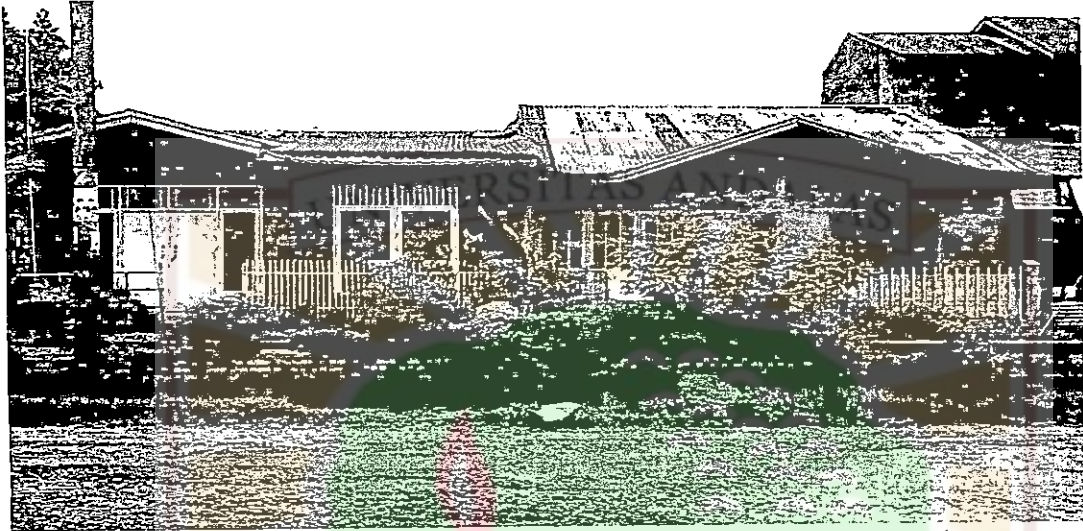
Gambar 1. Kantor Perum Perumnas di Belimbing
(Sumber: Dokumentasi Pribadi tanggal 10 Juli 2010)





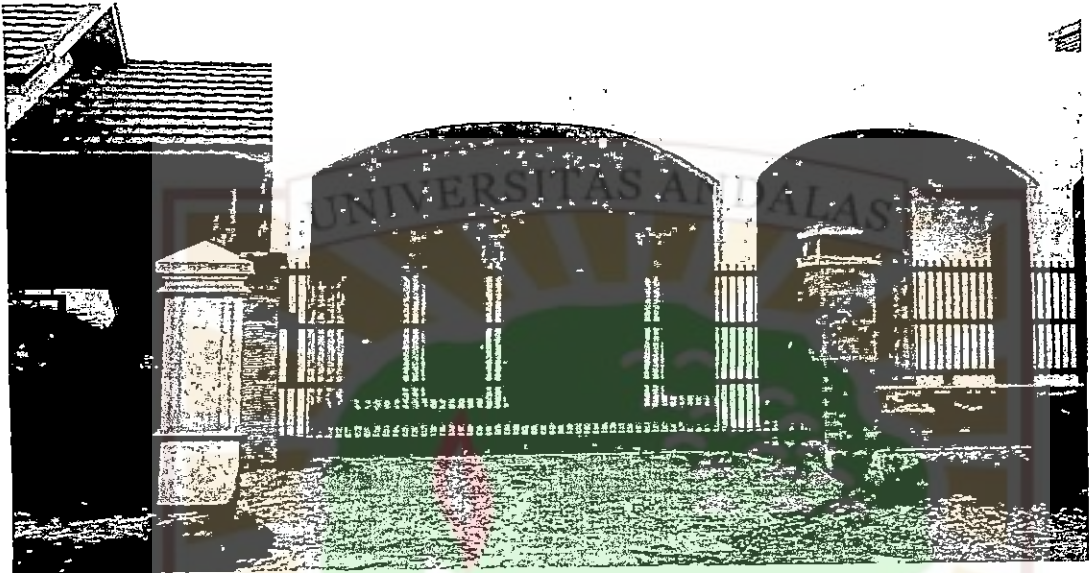
Gambar 2. Rumah tipe sederhana (RS)
(Sumber: Dokumentasi Pribadi Tanggal 10 Juli 2010)





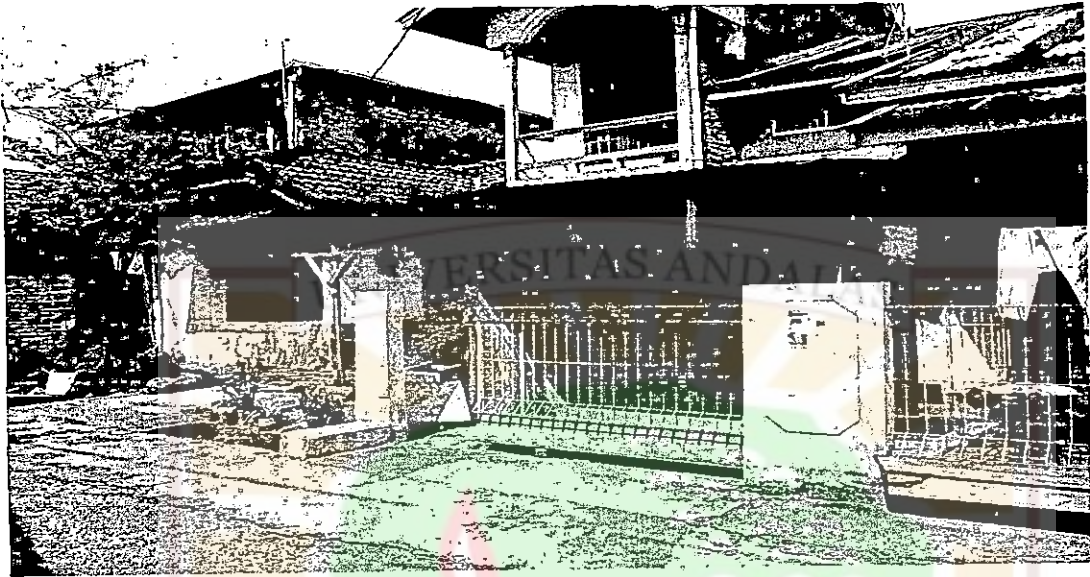
Gambar 3. Rumah tipe sangat sederhana (RSS)
(Sumber: Dokumentasi Pribadi Tanggal 10 Juli 2010)





Gambar 4. Rumah yang telah diubah dengan menghilangkan bentuk aslinya
(Sumber: Dokumentasi Pribadi tanggal 10 Juli 2010)





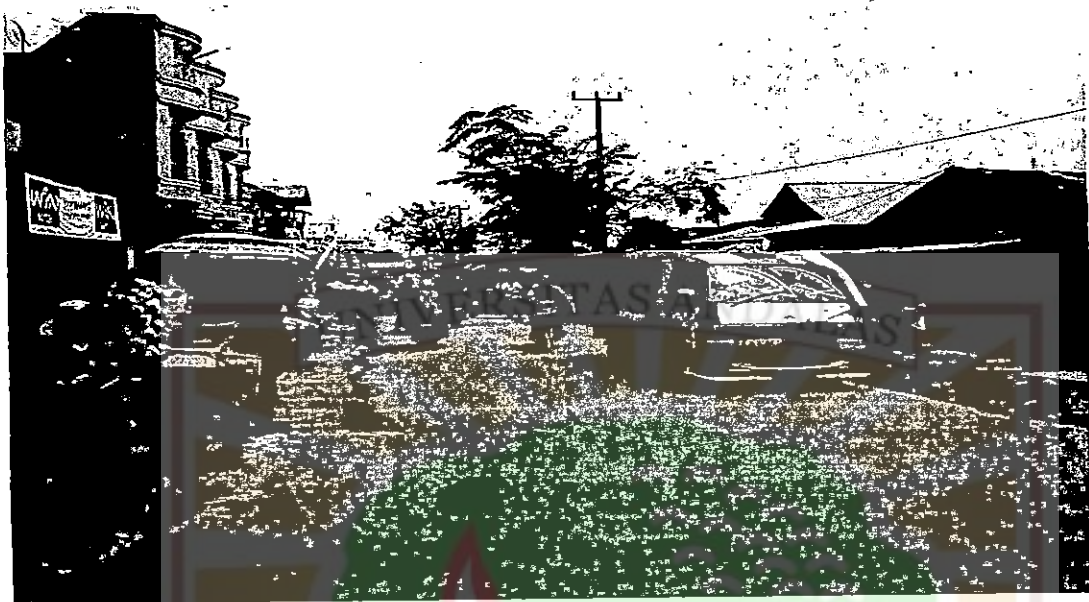
Gambar 5. Suasana perumahan di sekitar Perumnas Belimbing
(Sumber: Dokumentasi Pribadi tanggal 10 Juli 2010)



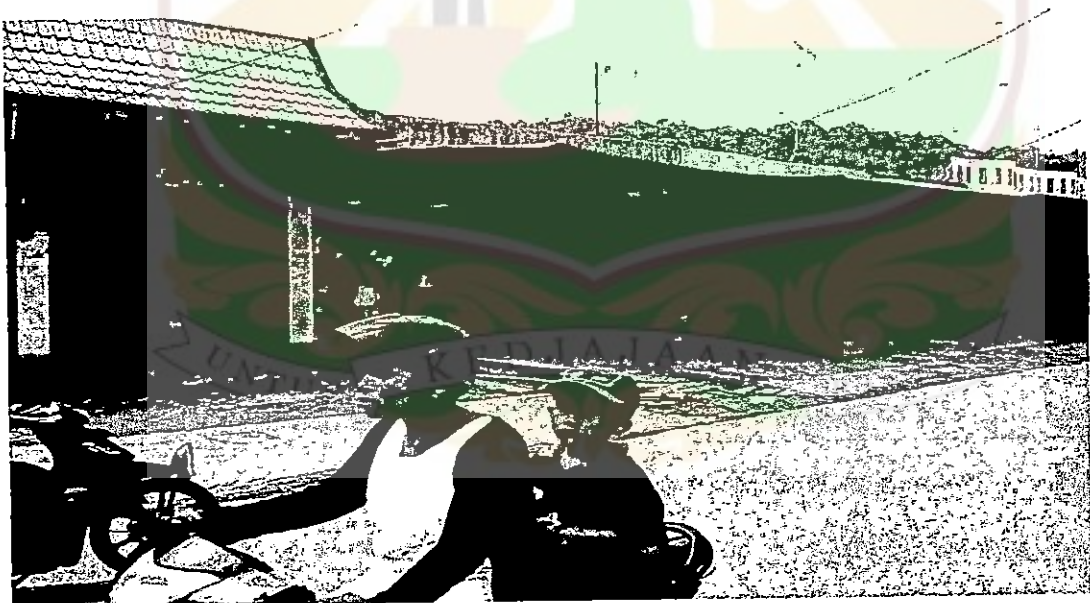


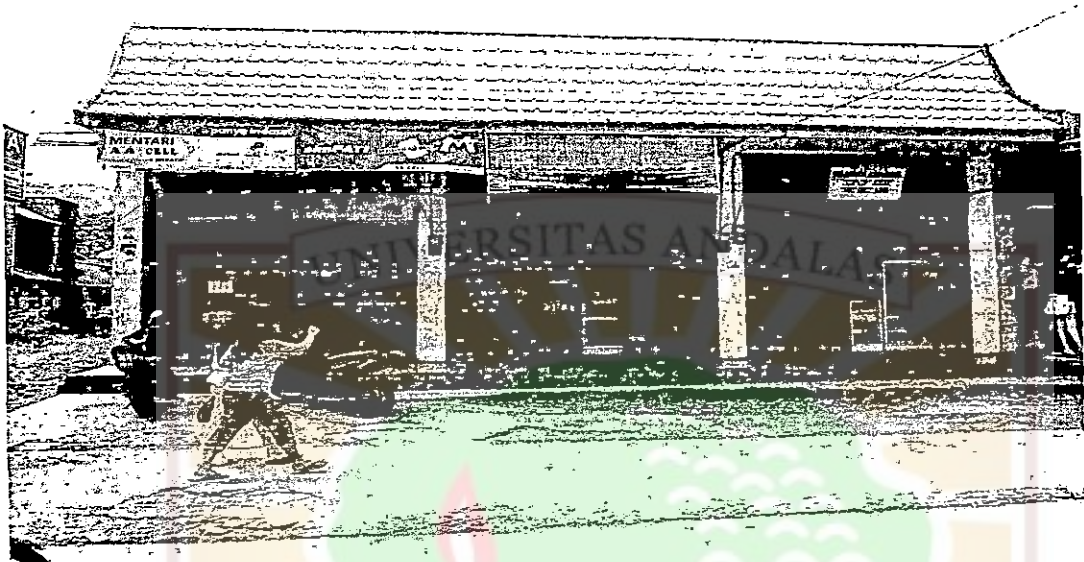
Gambar 6. Padatnya pemukiman penduduk di Perumnas Belimbing
(Sumber: Dokumentasi Pribadi tanggal 10 Juli 2010)





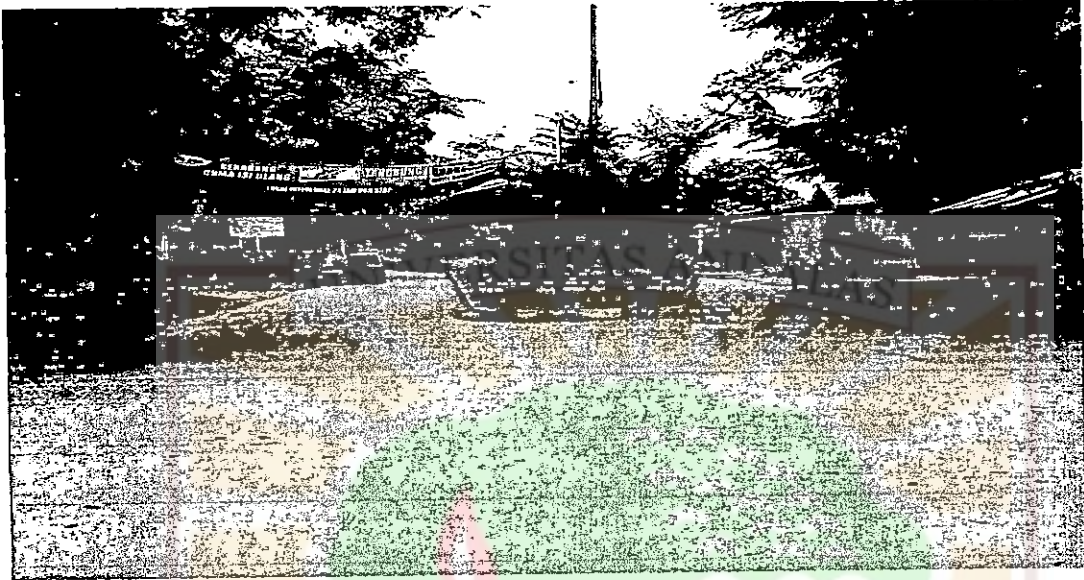
Gambar 7. Suasana di Pasar Belimbing yang menggerakkan perekonomian
(Sumber: Dokumentasi Pribadi tanggal 10 Juli 2010)



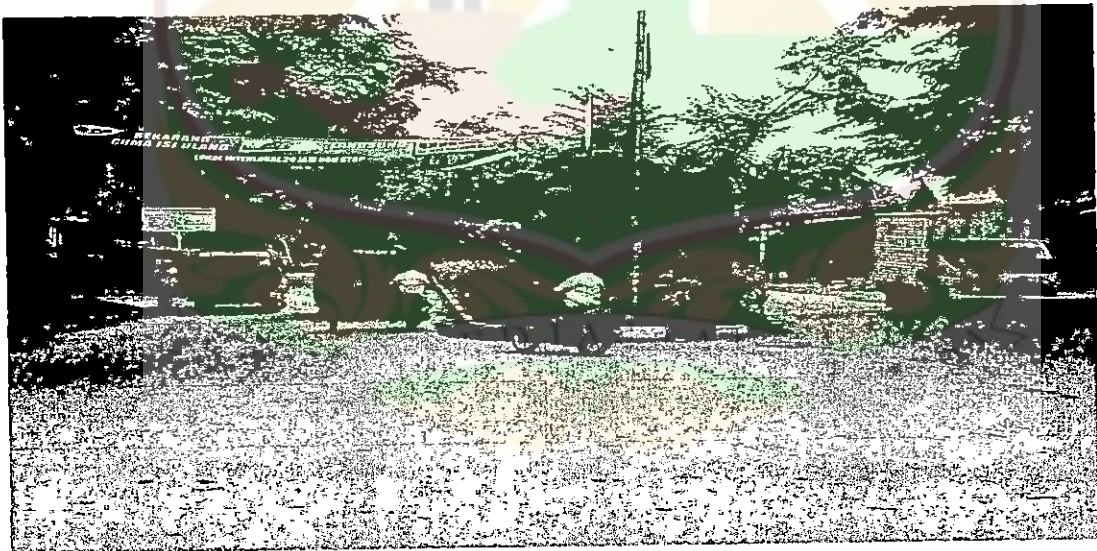


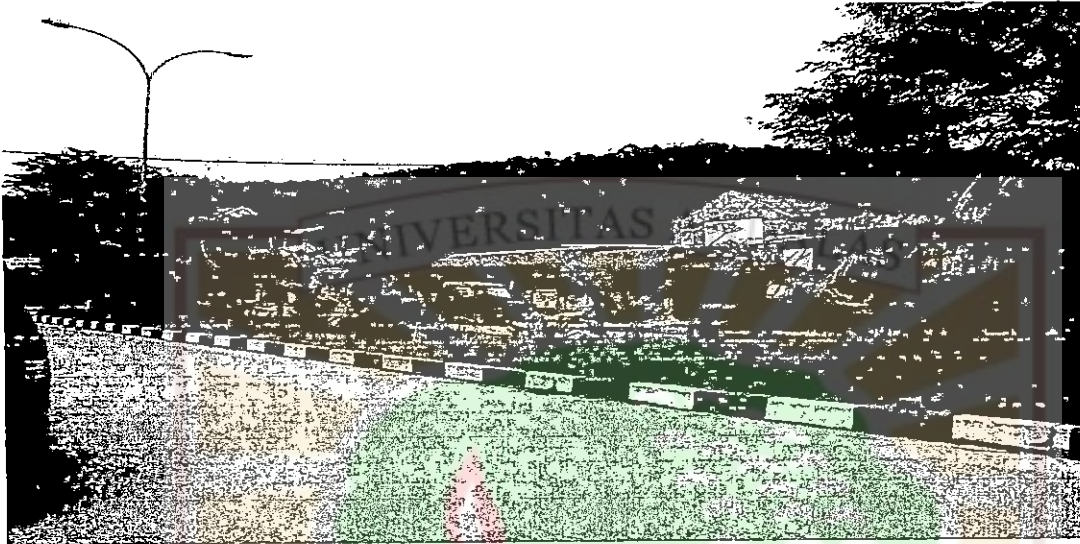
Gambar 8. Ruko (Rumah Toko) usaha yang banyak dibuka di sekitar Perumnas Belimbing
(Sumber: Dokumentasi Pribadi tanggal 10 Juli 2010)





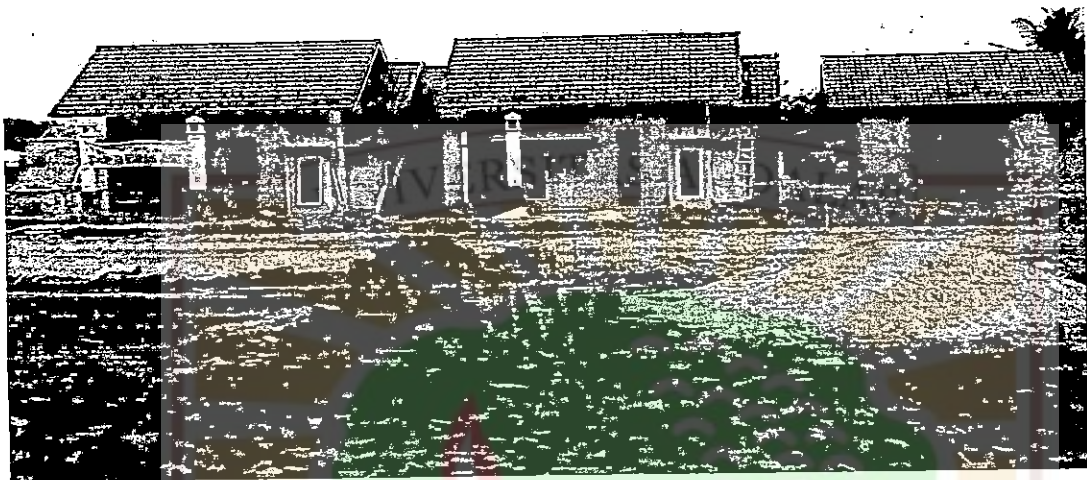
Gambar 9. Jalan dua jalur yang merupakan jalan utama masuk Perumnas Belimbing
(Sumber: Dokumentasi Pribadi tanggal 10 Juli 2010)





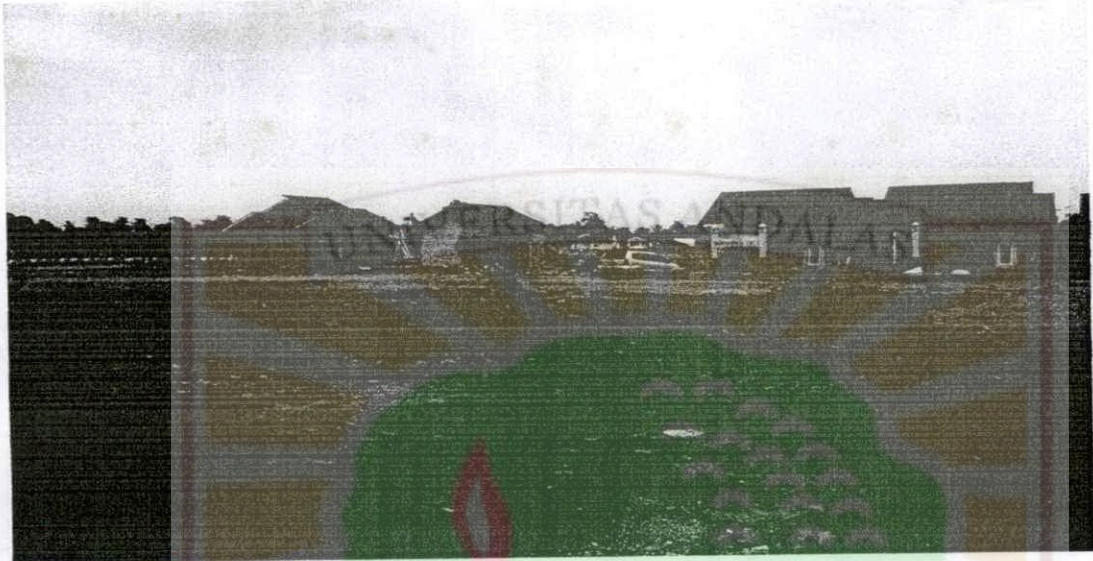
Gambar 11. Salah satu sudut jalan di Perumnas Belimbing
(Sumber: Dokumentasi Pribadi tanggal 10 Juli 2010)





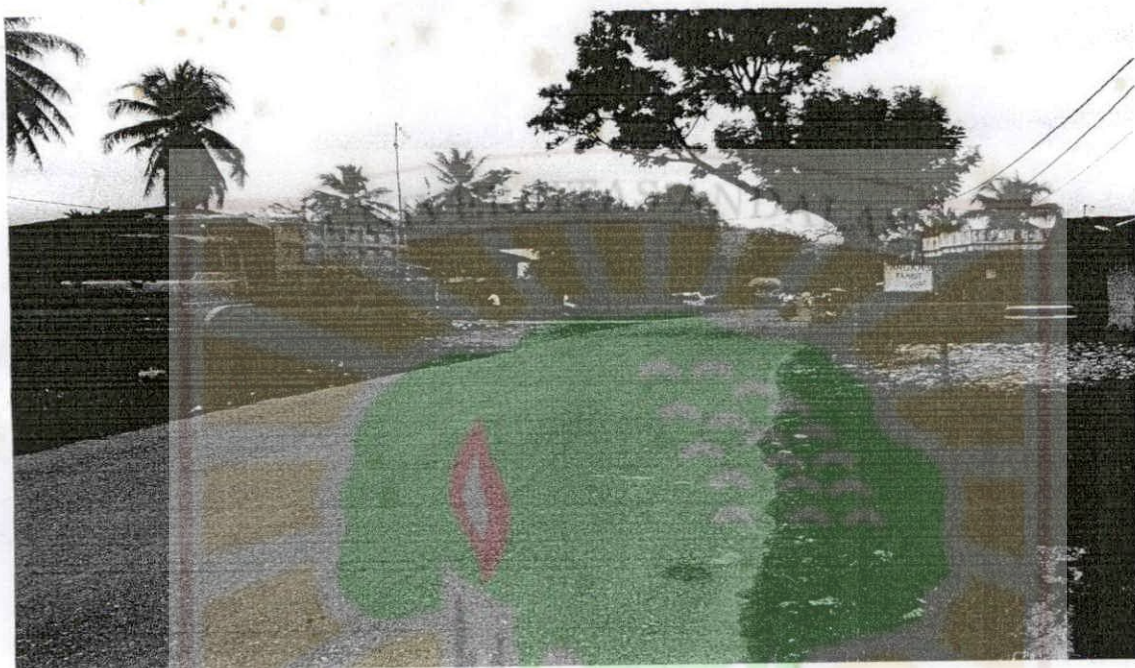
Gambar 12. Rumah yang dibangun oleh Developer swasta
(Sumber: Dokumentasi Pribadi tanggal 10 Juli 2010)





Gambar 13. Tanah yang telah dikuasai oleh Developer swasta untuk dibangun perumahan
(Sumber: Dokumentasi Pribadi tanggal 10 Juli 2010)





Gambar 14. Jalan Raya Belimbing yang merupakan akses untuk menuju ke Perumnas Belimbing
(Sumber: Dokumentasi Pribadi tanggal 10 Juli 2010)

