Pusat Studi Perkotaan
Center for Urban Studies (CUS)

Ikatan Ahli Perencanaan (IAP)

Koalisi untuk Perumahan Sosial (KPS)

Editor
Jo Santoso
Budi P Iskandar
Parwoto

SISTEM PERUMAHAN SOSIAL DI INDONESIA

Esa Unggul
3

697.3
SAN
S

untuk Pak Ali,
Yg saya kagumi,
mohon kontribusinya.

PERPUSTAKAAN ESA UNGGUL

SISTEM PERUMAHAN SOSIAL DI INDONESIA

Editor

Jo Santoso, Budi P. Iskandar, Parwoto

Kontributor

Anggota Koalisi untuk Perumahan Sosial (KPS):

Budi P. Iskandar, Diah Anggraini/Eduard Tjahjadi,
Ivan A. Hadar, Jo Santoso, M. Iman Juwono,
Parwoto, Robert van der Hoff, Son Diamar

Perpustakaan
Universitas Esa Unggul
Kampus Citra Raya

Alirahman
Jl.Duren Tiga Barat No. 24
Buncit Raya
Jakarta Selatan 12760

Center for Urban Studies
(Pusat Studi Perkotaan)
Universitas Indonusa Esa Unggul
www.cusieu.org

IAP
Ikatan Ahli Perencanaan
www.iap.or.id

Koalisi untuk Perumahan Sosial
(KPS)

TGL : 01-09-2016
NO : B0017027

SISTEM PERUMAHAN SOSIAL DI INDONESIA

Editor
Jo Santoso, Budi P. Iskandar, Parwoto

Kontributor
Anngota Koalisi untuk Perumahan Sosial (KPS):
Budi P. Iskandar, Diah Anggraini/Eduard Tjahjadi, Ivan A. Hadar,
Jo Santoso, M. Iman Juwono, Parwoto, Robert van der Hoff, Son Diamar

Cetakan Pertama, 2002
ISBN 979-96543-0-0
© Hak Cipta ada pada para Editor

Penerbit
Center for Urban Studies
(Pusat Studi Perkotaan) Universitas Indonusa - http://www.cusieu.org
dan
Ikatan Ahli Perencanaan (IAP) - http://www.iap.or.id

Supervisi Produksi
Koalisi untuk Perumahan Sosial (KPS)

Desain Sampul
Reza Sasanto

Foto Sampul
Parwoto

Hak cipta (hak penggandaan) dilindungi Undang-undang
Dilarang memperbanyak karya tulis ini dalam bentuk dan dengan cara apapun tanpa izin tertulis dari para editor.

DAFTAR ISI

PENGERTIAN PERUMAHAN SOSIAL (PENGANTAR) 1

BAB I - PENGERTIAN DASAR MENGENAI PERUMAHAN

A. Pengantar 7
B. Urbanisasi dan Masalah Perumahan 8
C. Rumah yang Pertama 11

BAB II - TIPOLOGI MASYARAKAT - TIPOLOGI PERUMAHAN

A. Perumahan pada Masyarakat Tanpa Kota 15
Masyarakat pengembara dan setengah pegembara / Perumahan pada Masyarakat Agraris atau Pedesaan / Oikos sebagai Basis Pengembangan / Permukiman Kota

B. Perumahan pada Masyarakat Perkotaan 24
Perumahan Perkotaan pada Era Pra-Industri / Perumahan pada Masyarakat Perkotaan Modern-Industrial (Kapitalis-Industrial) / Perumahan pada Masyarakat Teknologi Informasi

BAB III - PENYEDIAAN PERUMAHAN TANGGUNG JAWAB SIAPA?

A. Pengantar 33
B. Perumahan dan Ideologi 34
C. Perumahan sebagai Prasarana Ekonomi 37
D. Aspek Sosial dari Perumahan 41
E. Menuju Konsep Penyediaan Perumahan Alternatif 42

BAB IV - PELUANG PENGEMBANGAN SISTEM PERUMAHAN SOSIAL

A. Pengantar 45
B. Perumahan sebagai *Social Overhead Capital* 45
C. Pembangunan Perumahan sebagai Kegiatan Nirlaba 48
Rumah Sewa / Penyediaan Rumah Milik
D. Potensi Gerakan Nirlaba 53
E. Mekanisme Pasar atau Intervensi oleh Negara? 55
F. Perlunya inovasi dan Strategi Baru Pengembangan Perumahan 57

BAB V - SISTEM PERUMAHAN SOSIAL

A. Pengantar 61
B. Definisi Perumahan Sosial 62
C. Karakter Sistem Penyediaan Rumah Non-Komersial 64
D. Simulasi Sistem Penyediaan Non-Komersial 67
E. Kekenyalan Sistem Penyediaan Non-Komersial 69

BAB VI - APLIKASI SISTEM PERUMAHAN SOSIAL

A. Kasus Negeri Belanda 71

Pengantar / Komposisi Sistem Pembangunan Perumahan di Belanda / Perkembangan Kebutuhan Rumah / Kebijakan Perencanaan Fisik / Pengembangan Sistem Perumahan Sosial / Organisasi Perumahan Sosial yang Mandiri / Kualitas dari Pembangunan Rumah Sosial / Penutup Kasus Belanda

B. Kasus Jerman 87

Bausparen / Koperasi Perumahan di Jerman / Penutup Kasus Jerman

C. Sistem Perumahan Sosial Belanda dan Jerman dalam Perbandingan 98

BAB VII - APLIKASI KONSEP PERUMAHAN SOSIAL DI INDONESIA: MULAI DARI MANA?

A. Pengantar 103

B. Pengembangan kerangka-Legal dan Institusi Pendukung Sistem Perumahan Sosial 104

C. Pengembangan Sektor Perumahan Informal 108

D. Apa yang harus dilakukan Pemerintah/Negara 115

E. Pengembangan Sistem Perumahan sebagai Bagian dari Dinamika Reformasi Sosial 122

DAFTAR PUSTAKA 138