

Perumnas Kalinegoro dan Dampaknya terhadap Masyarakat Sekitar

Fahri Ramadhani,* Tri Handayani

Departemen Sejarah, Fakultas Ilmu Budaya Universitas Diponegoro
Jl. dr. Antonius Suroyo, Tembalang, Semarang, Jawa Tengah - Indonesia
*fahriramadhani97@gmail.com

Abstract

The background for the development of the Kalinegoro National Housing (Perumnas) is the lack of availability of settlements for people with middle to lower economic conditions. This is no exception also occurred in District Dati II Magelang. The development of Perumnas Kalinegoro has succeeded in providing up to 1,381 housing units for people with middle to lower economic conditions. By using the historical method, this study analyzes the impact of the construction of the Kalinegoro National Housing Complex on the socio-economic life of the people living in the Kalinegoro National Housing Corporation and its surroundings. The results of the study show that there are social and economic impacts felt by the community after the construction of the Kalinegoro National Housing Complex. Specifically, the existence of Perumnas Kalinegoro has had a positive impact in the form of an increase in living standards as evidenced by an increase in people's income. The social impact felt by the community is the equal distribution of health and education facilities and an increase in population growth in Dati II Magelang Regency, especially in Mertoyudan District.

Keywords: National Housing; National development; State Company.

Abstrak

Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) Kalinegoro dilatarbelakangi oleh kurangnya ketersediaan permukiman bagi masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah ke bawah. Hal itu tidak terkecuali juga terjadi di Kabupaten Dati II Magelang. Pembangunan Perumnas Kalinegoro telah berhasil menyediakan hingga 1.381 unit rumah bagi masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah ke bawah. Dengan menggunakan metode sejarah, kajian ini menganalisis dampak pembangunan Perumnas Kalinegoro terhadap kehidupan sosial-ekonomi masyarakat baik yang tinggal di Perumnas Kalinegoro maupun di sekitarnya. Hasil penelitian menunjukkan adanya dampak sosial dan ekonomi yang dirasakan oleh masyarakat pascapembangunan Perumnas Kalinegoro. Secara spesifik, keberadaan Perumnas Kalinegoro telah memberikan dampak positif berupa peningkatan taraf hidup yang dibuktikan dengan peningkatan pendapatan masyarakat. Adapun dampak sosial yang dirasakan oleh masyarakat adalah pemerataan fasilitas kesehatan dan pendidikan serta peningkatan pertumbuhan penduduk di Kabupaten Dati II Magelang, khususnya di Kecamatan Mertoyudan.

Kata kunci: Perumahan Nasional; Pembangunan Nasional; Perusahaan Negara.

Pendahuluan

Pembangunan merupakan upaya yang dilakukan secara terencana untuk memperbaiki dan menaikkan taraf hidup, kesejahteraan, dan kualitas manusia. Pembangunan diperuntukan bagi masyarakat untuk menunjang pencapaian kesejahteraan sosial, ekonomi sosial dan sebagainya. Pembangunan nasional adalah upaya yang dilakukan oleh suatu bangsa, negara, dan pemerintah dalam rangka mencapai tujuan nasional melalui pertumbuhan dan perubahan secara terencana menuju masyarakat modern (Siagian, 1994, p. 12). Salah satu pembangunan nasional yang dilakukan oleh pemerintah adalah pembangunan dalam bidang

perumahan. Tujuan utama pembangunan nasional dalam bidang perumahan adalah agar seluruh lapisan masyarakat Indonesia dapat menempati perumahan yang layak di dalam lingkungan yang sehat.

Peningkatan kebutuhan hidup dasar yang selanjutnya menjadi masalah baru bagi pemerintah adalah penyediaan sarana dan prasarana pemukiman bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat yang tinggal di kawasan perkotaan. Penyediaan wilayah permukiman oleh pemerintah yang belum optimal diperparah dengan ketersediaan lahan yang semakin minim di kawasan perkotaan serta tingginya harga lahan yang tersedia menjadikan masyarakat berpenghasilan rendah sulit memiliki hunian. Upaya untuk mengatasi permasalahan perumahan dilakukan oleh pemerintah dengan merumuskan beberapa kebijakan, utamanya adalah mendirikan sebuah lembaga yang khusus menangani masalah perumahan di Indonesia yang bernama Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas) yang dibentuk pada tahun 1974 dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 1974 tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional.

Perum Perumnas adalah perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dimiliki sepenuhnya oleh pemerintah yang bergerak dalam penyediaan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah dan sesuai dengan arah kebijakan pemerintah (Perumahan Nasional, 2020). Perum Perumnas memiliki tugas pokok utama melakukan pembangunan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Pendirian Perum Perumnas oleh pemerintah merupakan tanda bahwa pemerintah mulai secara serius berupaya untuk mengatasi masalah permukiman dan perumahan yang tidak kunjung selesai. Perum Perumnas dibagi ke dalam tujuh wilayah regional yang diwakili oleh satu kantor regional. Masing-masing regional memiliki daerah kerja sendiri-sendiri. Mereka bekerja sesuai dengan program dan sasaran pemerintah.

Pendirian Perum Perumnas pada tahun 1974 bertepatan dengan akhir program Pembangunan Lima Tahun I (PELITA I) yang belum banyak merealisasikan pembangunan perumahan. Kegiatan-kegiatan PELITA I lebih banyak difokuskan untuk penelitian dan pengembangan di bidang teknis teknologi perumahan, bahan bangunan, serta pematangan sistem kelembagaan dan sarana penunjang lainnya. Secara umum, pembangunan perumahan di kawasan perkotaan dilaksanakan pada masa PELITA II sampai dengan PELITA IV (Panundju, 1999, p. 5).

Adapun sasaran pembangunan adalah masyarakat kota, dengan presentasi 80 persen keluarga berpenghasilan rendah, 15 persen keluarga menengah, dan lima persen yang berpenghasilan tinggi. Kriteria masyarakat dengan penghasilan rendah adalah masyarakat dengan penghasilan rata-rata sebesar Rp50.000,- ke bawah per bulan. Masyarakat dengan penghasilan menengah memiliki kriteria penghasilan sebesar Rp51.000,- sampai dengan Rp200.000,- per bulan. Sementara itu, masyarakat dengan penghasilan tinggi merupakan masyarakat dengan penghasilan lebih dari Rp200.000,- ke atas per bulan (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1992, p. 60). Untuk memenuhi target pemerataan pembangunan, Perumnas kemudian menetapkan kebijakan untuk membangun sejumlah perumahan di 77 kota. Ke-77 kota tersebut terdiri atas 27 ibu kota provinsi, 33 pusat pengembangan wilayah, dan 17 ibu kota kabupaten yang bukan pusat pengembangan wilayah namun berpenduduk 10 ribu orang.

Perum Perumnas selanjutnya mulai merintis pembangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) setelah sukses melakukan kegiatan utama berupa pembangunan perumahan di kawasan perkotaan. Lokasi-lokasi yang dibangun pada awalnya merupakan tempat yang sama sekali tidak menarik dan cenderung sepi. Kehadiran perumahan-perumahan yang dibuat oleh Perum Perumnas juga meningkatkan gaya hidup masyarakat yang menjadi penghuninya menjadi lebih bersih dan disiplin (Haryanti, 2018).

Dari 17 ibu kota kabupaten yang kemudian menjadi sasaran program salah satunya adalah Kabupaten Magelang. Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang (Kabupaten Dati II Magelang) menjadi salah satu kota sasaran pembangunan perumahan nasional yang difokuskan di Desa Kalinegoro, Kecamatan Mertoyudan yang selanjutnya dikenal sebagai Perumahan Nasional (Perumnas) Kalinegoro. Pembangunan Perumnas Kalinegoro di Kabupaten Dati II Magelang dilatarbelakangi oleh masalah keterbatasan perumahan layak dan belum adanya pemerataan pembangunan, baik pembangunan permukiman, pusat perekonomian, maupun pusat industri sebagai akibat dari pembangunan yang pada awalnya hanya difokuskan di wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Magelang.

Berdasar latar belakang tersebut, permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dirumuskan melalui pertanyaan penelitian sebagai berikut. Pertama, menjelaskan faktor-faktor yang mendasari pembangunan Perumnas Kalinegoro. Kedua, menguraikan tahap-tahap pembangunan Perumnas Kalinegoro. Ketiga, mengungkap dampak pembangunan Perumnas Kalinegoro terhadap kondisi sosial-ekonomi masyarakat sekitar Perumnas Kalinegoro.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode sejarah, yaitu proses menguji dan menganalisis rekaman dan peninggalan masa lampau (Gottschalk, 1985, p. 32). Metode sejarah memiliki empat tahapan yaitu heuristik, kritik sumber, interpretasi, dan historiografi. Heuristik merupakan kegiatan mencari sumber primer dan sekunder, mendapatkan data materi sejarah atau evidensi sejarah. Sumber primer diperoleh dari lembaga kearsipan di Kabupaten Magelang serta wawancara dengan Lurah Kalinegoro dan sejumlah penghuni pertama Perumnas Kalinegoro. Wawancara dilakukan untuk mendapatkan keterangan terkait kondisi Perumnas Kalinegoro sejak pertama kali dihuni. Setelah didapatkan sumber-sumber sejarah yang terdiri atas kritik ekstern dan intern. Kritik sumber bertujuan untuk memastikan otentisitas dan kredibilitas sumber serta menemukan fakta-fakta sejarah yang kredibel. Setelah didapatkan fakta-fakta sejarah, kemudian dilakukan interpretasi untuk mengaitkan peristiwa satu sama lain sehingga tersusun cerita yang kronologis dan relevan. Tahap akhir adalah historiografi guna merekonstruksi peristiwa masa lampau dalam bentuk kisah sejarah yang harus dituangkan secara tertulis. Dalam tahap ini, informasi atau fakta sejarah yang telah dianalisis selanjutnya disusun dengan gaya penulis yang tetap menggunakan Bahasa Indonesia yang baik dan benar.

Pembangunan Awal

Pembangunan perumahan nasional yang dilaksanakan oleh Perum Perumnas dimulai pada tahun anggaran 1974/1975 sampai dengan 1979/1980. Perumahan nasional yang didirikan oleh Perum Perumnas tersebar di sejumlah kota besar di Indonesia, yaitu Jakarta, Depok, Bekasi, Cirebon, Semarang, Surabaya, Medan, Palembang, dan Makassar (Suparwoko, 2013, p. 24). Setelah sukses mendirikan sejumlah perumahan nasional di kota besar, Perum Perumnas mulai melaksanakan pembangunan di sejumlah daerah yang bukan merupakan pusat pengembangan wilayah namun berpenduduk 10 ribu jiwa.

Salah satu wilayah yang menjadi sasaran pembangunan tersebut adalah Desa Kalinegoro, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Dati II Magelang dengan nama Perumnas Kalinegoro. Pembangunan didasarkan pada kesepakatan antara Walikota Kotamadya Dati II Magelang dan Bupati Kabupaten Dati II Magelang karena lahan di Desa Kalinegoro letaknya strategis di antara wilayah Kotamadya Dati II Magelang dan Kabupaten Dati II Magelang. Lahan di Desa Kalinegoro juga merupakan lahan yang kurang produktif untuk komoditas pertanian sehingga sesuai dengan arahan pemerintah terkait kebijakan tentang pembangunan

perumahan (Blaang, 1986, p. 10). Pembangunan tipe rumah di Perumnas Kalinegoro meliputi tiga tipe, yaitu tipe D.18, D.21, D.30, dan D.36. Tipe-tipe rumah ini merupakan tipe rumah yang kecil, dan diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah dan berpenghasilan rendah. Meskipun demikian, masalah kesehatan dan kondisi lingkungan tetap diperhatikan. Selain itu, masih ada kapling tanah matang yang belum didirikan bangunan sebanyak 72 kapling dengan tipe D.70 untuk kalangan berpenghasilan menengah ke atas. Jumlah seluruh unit rumah yang selanjutnya dibangun yaitu sebanyak 1.453 unit.

Sejalan dengan peraturan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah tentang mekanisme pembangunan perumahan, pembangunan Perumnas Kalinegoro diawali dengan pembebasan tanah yang ditangani dengan cara musyawarah dengan masyarakat yang diwakilkan oleh Kepala Desa Kalinegoro dan pihak Pemerintah Kabupaten Dati II Magelang beserta Pimpinan Perum Perumnas Regional V Jawa Tengah. Berdasar Laporan Akhir Proyek Perum Perumnas Sub Proyek Magelang Tahun Anggaran 1979/1980 luas tanah yang dijadikan sebagai Perumnas Kalinegoro adalah 91.271 m². Luasan tersebut merupakan hasil musyawarah awal. Pada musyawarah itu pula diputuskan nilai ganti rugi tanah ditetapkan sesuai dengan undang-undang serta Peraturan Daerah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, yaitu sebesar Rp898,-/m².

Total biaya ganti rugi tanah adalah sebesar Rp91.271.916,- dengan rincian ganti rugi tanah sebesar Rp88.060.260,- dan biaya operasional serta panitia sebesar Rp3.211.656,-. Keseluruhan dana yang dibutuhkan akan ditanggung oleh Perum Perumnas dengan dana yang diperoleh dari Anggaran Pengeluaran Belanja Negara (APBN) yang akan disalurkan kepada masyarakat maksimal tiga bulan sejak keputusan ditandatangani bersama oleh seluruh anggota dan ketua panitia pembebasan lahan (Perum Perumnas, 1980).

Mekanisme Proyek Pembangunan Perumnas Kalinegoro Tahap I

Proyek pembangunan Perumnas Kalinegoro bukanlah proyek yang hanya melibatkan pemerintah saja. Meskipun merupakan program pemerintah, namun dalam pelaksanaan pembangunannya membutuhkan campur tangan pihak ketiga selaku pelaksana. Pembangunan Perumnas Kalinegoro memerlukan dukungan yang besar, bukan hanya dari pemerintah saja namun juga dibutuhkan peran swasta sebagai pelaksana teknis. Hal tersebut selanjutnya direalisasikan oleh pemerintah dengan melakukan kerjasama dengan pihak swasta sebagai pihak ketiga, yaitu sebagai perencana, manajemen konstruksi, dan kontraktor. Peran swasta sangatlah dominan sebagai penyedia jasa usaha konstruksi serta jasa penyediaan bahan-bahan konstruksi penunjang. Kerjasama tersebut selanjutnya menghasilkan unit-unit rumah yang siap dijual atau disewakan kepada masyarakat (Ridlo, 2011, p. 47).

Peran swasta dalam proyek pembangunan Perumnas Kalinegoro dimulai ketika pemerintah melalui Perum Perumnas melakukan lelang tender proyek yang diikuti oleh perusahaan-perusahaan swasta dan kontraktor, baik dari dalam maupun luar Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah. Tujuan diadakannya lelang adalah supaya perusahaan dapat bersaing secara sehat dengan menunjukkan kualitas kinerja mereka dengan masing-masing kekurangan dan kelebihan. Selain itu, kegiatan lelang tersebut memberikan Perum Perumnas kemudahan dalam menentukan perusahaan yang akan menjalankan proyek pekerjaan tertentu dengan kualitas yang baik dan harga yang sebaik-baiknya serta dapat menekan pengeluaran sehingga pengeluaran lebih efektif dan hasil yang didapat lebih maksimal. Masing-masing bidang pekerjaan diberikan secara luas kepada perusahaan-perusahaan swasta yang memenangi tender proyek. Pada pelaksanaan lelang tender proyek, para peserta harus memenuhi beragam aspek yang kriterianya sudah ditentukan oleh Perum Perumnas. Pada dasarnya calon kontraktor diusulkan terlebih dahulu oleh pemimpin subproyek kepada Direksi Perum Perumnas dan setelah mendapatkan

persetujuan dari Direksi Perum Perumnas maka tender baru dapat dilaksanakan. Semua putusan pemenang tender ada pada Direksi Perum Perumnas (Perum Prumnas, 1980). Selanjutnya, kontraktor yang menjadi pemenang lelang tender proyek akan mendapatkan memo berupa surat panggilan untuk membicarakan dan membahas proyek pekerjaan lebih lanjut yang nantinya akan tertuang dalam Surat Perintah Kerja. Dokumen tersebut berisi perjanjian kerja antara pihak kontraktor dan Perum Perumnas. Selain itu, tercantum pula besaran nilai kontrak dan hak serta kewajiban dari kontraktor yang menjadi pemenang lelang tender proyek, khususnya dalam memenuhi standar mutu yang telah ditentukan oleh Perum Perumnas.

Proses pengerjaan proyek Perumnas Kalinegoro dimulai dengan dilaksanakannya pematokan lahan kapling oleh kontraktor PT. Bumisari. Masing-masing petak tanah berukuran $6 \times 12 = 72 \text{ m}^2$ untuk tipe D.18, ukuran $6 \times 15 = 90 \text{ m}^2$ untuk tipe D.21, ukuran $8 \times 14,5 = 116 \text{ m}^2$ untuk tipe D.30, ukuran $8 \times 15 = 120 \text{ m}^2$ untuk tipe D.36, dan ukuran $10 \times 20 = 200 \text{ m}^2$ untuk tipe D.70. Pengerjaan pematokan lahan kapling dilakukan dengan mendatangkan sejumlah alat berat berupa excavator, bulldozer, dan dump truck. Waktu pengerjaan pematokan lahan kapling terhitung cepat karena kontur tanah yang tidak terlalu keras dan aksesibilitas menuju area proyek yang masih relatif sepi sehingga tidak mengganggu mobilitas alat-alat berat di lokasi proyek.

Masyarakat sekitar turut antusias dalam menonton berjalannya proses pematokan lahan kapling karena banyaknya alat-alat berat yang didatangkan dan ramainya lokasi proyek oleh para pekerja proyek. Pengerjaan proyek Perumnas Kalinegoro tahap I adalah pada April 1980 dengan 430 unit rumah tipe D.36 siap dihuni. Adapun harga per unitnya adalah sebesar Rp2.124.019,-. Pembangunan unit rumah dilakukan oleh kontraktor PT. Djabesmen dengan nilai kontrak sebesar Rp403.310.500,- dan selesai pada September 1980. Setiap unit rumah dihubungkan oleh jaringan jalan yang masih berupa jalan tanah belum dibeton dan diaspal (Imam Hanafi, Wawancara, 15 Juni 2021).

Salah satu pembeli unit rumah di Perumnas Kalinegoro tahap I adalah ayah dari Ari Yoga Haryanto. Ari Yoga Haryanto menceritakan kisah keluarganya sebagai salah satu pembeli unit rumah pertama di Perumnas Kalinegoro tahap I. Pada awalnya ia tinggal dengan orang tua di salah satu desa di Kabupaten Dati II Magelang. Sewaktu berumur sekitar 10 tahun, ayahnya diangkat menjadi staf kecamatan di Kecamatan Mertoyudan, sehingga harus mencari rumah di Kecamatan Mertoyudan. Pada saat itu, Perumnas Kalinegoro tahap I selesai dibangun dan ayah Ari Yoga tertarik untuk membeli. Setelah pembelian dilakukan, Ari Yoga resmi diboyong ke Perumnas Kalinegoro. Pada saat itu, situasi di kawasan Perumnas Kalinegoro masih relatif sepi dan belum banyak rumah yang ditempati. Situasi tersebut selanjutnya berubah seiring dengan dimulainya pembangunan Perumnas Kalinegoro tahap II (Ari Yoga Haryanto, Wawancara, 2021).

Proyek Pembangunan Perumnas Kalinegoro Tahap II

Setelah pembangunan tahap pertama selesai, pemerintah segera merencanakan dan merealisasikan pembangunan tahap kedua. Tujuan pembangunan Perumnas Kalinegoro Tahap II masih menekankan pada pemenuhan RS dan RSS bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah sehingga unit rumah yang dibangun tidak sampai pada proses finialisasi sebagai bentuk efisiensi. Hal tersebut bertujuan agar pemilik rumah dapat melakukan renovasi secara mandiri sesuai dengan kemampuan finansial masing-masing serta harga jualnya terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Apabila kontraktor melakukan pembangunan rumah hingga tahap final, maka biaya produksi yang diperlukan sangat mahal sehingga berimplikasi pada harga jual per unit. Harga jual yang tinggi dikhawatirkan tidak dapat terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1992, p. 25). Sebagai timbal baliknya, pihak

kontraktor juga memberikan pelayanan terhadap masyarakat yang ingin merenovasi dan mengembangkan rumahnya melalui bimbingan teknis di lapangan, baik berupa asistensi pembangunan, maupun penyediaan bahan material dengan harga yang terjangkau (Imam Hanafi, Wawancara, 15 Juni 2021).

Konsep rumah deret yang diterapkan di Perumnas Kalinegoro mengacu pada konsep RS dan RSS, khususnya pada tipe rumah D.18, D.21, D.30, dan D.36. Konsep rumah sederhana dan rumah sangat sederhana menekankan keefisienan pembagian ruang pada satu rumah sehingga ruang yang ada pada rumah sederhana dan sangat sederhana hanya berupa kamar tidur, kamar mandi, dan ruang serbaguna. Hal tersebut terlihat pada unit-unit rumah di Perumnas Kalinegoro yang hanya terdiri atas dua kamar tidur, satu ruang tamu yang juga difungsikan sebagai ruang serbaguna, satu ruang dapur, dan satu kamar mandi (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1992, p. 68). Struktur bangunan unit rumah di Perumnas Kalinegoro, baik pada tipe rumah D.18, D.21, D.30, maupun D.36 terdiri atas lantai yang terbuat dari cor beton dan tembok yang terbuat dari conblok. Adapun rangka atapnya menggunakan kayu kalimantan, sedangkan atapnya menggunakan asbes gelombang mini, dan tidak diberi plafon.

Sementara itu, guna melengkapi infrastruktur dibangun jalan-jalan penghubung. Pembangunan jaringan jalan dilaksanakan oleh PT. Garuda Jaya dengan nilai kontrak sebesar Rp31.445.000,-. Baik jalan utama yang dapat dilalui kendaraan roda empat maupun jalan-jalan menuju ke rumah-rumah masyarakat telah dibangun secara permanen. Jalan utama adalah jalan aspal dengan rincian untuk Row 6 m, jalan aspal panjang seluruhnya 1.353 m, Row 8 m aspal panjang 115 m, dan Row 10 m aspal panjang 1.022 m. Untuk jalan-jalan yang menuju ke rumah-rumah masyarakat dibangun dengan rincian Row 4 m dan merupakan jalan beton sepanjang 4.255 m (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1992, p. 32).

Sebagai upaya untuk melakukan pemenuhan kebutuhan masyarakat terhadap fasilitas umum, Bank Tabungan Negara (BTN) yang bekerjasama dengan kontraktor swasta melakukan pembangunan sejumlah fasilitas pendidikan baru di lingkungan Perumnas Kalinegoro, yaitu satu buah Taman Kanak-Kanak (TK) bernama TK Pertiwi, serta dua Sekolah Dasar (SD), yaitu SD Negeri Kalinegoro 5, dan SD Negeri Kalinegoro 6. Fasilitas keagamaan juga turut dibangun dengan keberadaan sejumlah rumah ibadah baru di lingkungan Perumnas Kalinegoro, yang meliputi pembangunan masjid baru bernama Masjid Nurul Huda, dua mushola bernama Mushola Al Choirot dan Mushola Al Ikhlas, serta tiga gereja, yaitu Gereja St. Raphael Kalinegoro, Gereja Pantekosta di Indonesia (GPdI) Kharisma, dan Gereja Kristen Jawa (GKJ) Pepanthan Kalinegoro (Imam Hanafi, Wawancara, 22 Juni 2021).

Setelah pembangunan Perumnas Kalinegoro Tahap II dilakukan, Pemerintah Kabupaten Dati II Magelang dan Pemerintah Kotamadya Dati II Magelang melakukan usaha pemasaran unit rumah melalui pendaftaran umum pembelian yang dilaksanakan di Gelanggang Remaja, Kotamadya Dati II Magelang. Sosialisasi penjualan unit rumah di Perumnas Kalinegoro juga disampaikan pada tingkat kecamatan di seluruh wilayah Kabupaten Dati II Magelang dan Kotamadya Dati II Magelang. Antusiasme masyarakat atas rumah-rumah yang dijual di Perumnas Kalinegoro ternyata cukup tinggi, sehingga dalam kurun waktu 1983 sampai dengan 1985, jumlah unit rumah terjual habis (Imam Hanafi, Wawancara, 15 Juni 2021). Mayoritas pembeli merupakan masyarakat yang memiliki mata pencaharian sebagai buruh industri, PNS/ABRI golongan I dan II, serta pensiunan.

Salah seorang pembeli unit rumah, yaitu Ngadiah yang menjadi narasumber menceritakan kisah saat membeli unit rumah Perumnas Kalinegoro. Ia menceritakan bahwa pada awalnya dirinya bersama sang suami tinggal di salah satu desa di Kabupaten Dati II Magelang. Saat pembangunan perumnas dilakukan, suami Ngadiah diangkat menjadi camat di Kecamatan Mertoyudan. Setelah itu, Ngadiah sekeluarga memutuskan untuk membeli unit rumah di Perumnas Kalinegoro dengan pertimbangan bahwa akan memudahkan akses perjalanan suami ke kantor yang baru dan cicilan rumah yang dibayarkan masih cukup

terjangkau. Selain itu, Ngadiah juga berkesempatan untuk menjadi perawat kontrak di poliklinik yang ada di dalam Perumnas Kalinegoro (Ngadiah, Wawancara, 20 Juni 2021).

Dampak Pembangunan Perumnas Kalinegoro

Pembangunan Perumnas Kalinegoro tidak hanya memberikan dampak ekonomi yang signifikan terhadap masyarakat di Kabupaten Dati II Magelang, khususnya bagi masyarakat yang tinggal di sekitar Perumnas Kalinegoro. Terdapat pula dampak sosial yang terlihat di kehidupan sehari-hari pada masyarakat yang menghuni Perumnas Kalinegoro dan masyarakat yang tinggal di sekitar Perumnas Kalinegoro. Dampak sosial terjadi akibat adanya pembangunan dan kebijakan yang diterapkan. Hal itu tentu dapat memberikan pengaruh terhadap sistem sosial masyarakat, baik pengaruh yang bersifat positif maupun negative (Hadi, 1995, p. 45).

Analisis terhadap dampak sosial yang terjadi pada kasus pembangunan Perumnas Kalinegoro di Kabupaten Dati II Magelang dilakukan dengan menggunakan pendekatan ilmu bantu sosiologi. Cabang ilmu sosiologi merupakan kajian bidang ilmu yang mengupas hubungan manusia dan lingkungannya, serta masyarakat dan interaksi di dalamnya. Tujuan dari ilmu sosial adalah untuk menjelaskan fenomena yang ada dalam masyarakat, baik itu kerjasama maupun konflik. Melalui pendekatan ilmu sosiologi, dapat dianalisis dampak sosial yang terjadi pasca pembangunan Perumnas Kalinegoro di Kabupaten Dati II Magelang yang cukup berpengaruh bagi masyarakat di Kabupaten Dati II Magelang, khususnya bagi masyarakat yang tinggal di sekitar Perumnas Kalinegoro. Sejumlah dampak sosial tersebut yaitu meliputi peningkatan jumlah penduduk, pemerataan fasilitas kesehatan, pemerataan fasilitas pendidikan, dan akulturasi budaya yang terjadi antara masyarakat yang tinggal di Perumnas Kalinegoro dengan masyarakat yang tinggal di sekitar Perumnas Kalinegoro.

Perumahan, sarana, serta fasilitas yang tersedia di lingkungan perumahan merupakan jawaban atas kebutuhan dasar bagi setiap keluarga dalam masyarakat Indonesia terhadap tempat tinggal yang layak dan sehat. Selain menjadi jawaban atas kebutuhan dasar, perumahan juga menjadi faktor yang sangat penting dalam peningkatan stabilitas sosial, dinamika, dan produktivitas masyarakat. Pembangunan perumahan juga dapat memberikan sumbangan bagi pertumbuhan ekonomi dan perluasan lapangan kerja (Batubara, 1984, p. 82). Namun, sebelum membahas dampak ekonomi pembangunan Perumnas Kalinegoro, satu hal yang cukup penting dan telah memberikan sumbangan dalam peningkatan taraf hidup masyarakat adalah adanya sarana pendidikan.

Kehadiran Perumnas Kalinegoro yang dilengkapi dengan sejumlah fasilitas pendukung turut memberikan dampak positif bagi bidang pendidikan. Bersamaan dengan dibangunnya unit rumah di Perumnas Kalinegoro, dibangun pula sejumlah sekolah di Perumnas Kalinegoro sebagai fasilitas pendidikan yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat penghuni Perumnas Kalinegoro dan masyarakat yang tinggal di sekitar Perumnas Kalinegoro. Sebelum kehadiran Perumnas Kalinegoro, masyarakat di Desa Kalinegoro mayoritas hanya mengenyam pendidikan hingga tingkat SD karena mereka lebih mementingkan untuk bekerja sebagai petani daripada melanjutkan pendidikan. Selain itu jumlah TK dan SD yang tersedia tidak sebanding dengan jumlah penduduk usia sekolah yang ada di Desa Kalinegoro sehingga mayoritas TK dan SD kelebihan siswa (Imam Hanafi, Wawancara, 21 Juli 2021).

Kehadiran Perumnas Kalinegoro juga memberikan dampak yang sangat positif terhadap pemerataan fasilitas kesehatan bagi masyarakat, baik yang menghuni Perumnas Kalinegoro maupun yang tinggal di sekitar Perumnas Kalinegoro. Sebelum hadirnya Perumnas Kalinegoro, masyarakat harus berobat di Puskesmas yang terletak di luar desa. Bahkan apabila harus dirujuk ke rumah sakit, masyarakat harus pergi ke rumah sakit yang terletak di Kotamadya Dati II Magelang. Kondisi ini tentu sangat menyulitkan bagi masyarakat untuk memperoleh akses terhadap fasilitas kesehatan. Setelah hadirnya

Perumnas Kalinegoro, terdapat satu poliklinik di Perumnas Kalinegoro yang berfungsi sebagai fasilitas pelayanan kesehatan bagi masyarakat sehingga masyarakat yang tinggal di sekitar Perumnas Kalinegoro tidak perlu jauh-jauh untuk berobat ke luar desa atau kecamatan (Imam Hanafi, Wawancara, 21 Juli 2021).

Dampak ekonomi yang terjadi sebagai akibat dari pembangunan perumahan dapat dianalisis menggunakan pendekatan ilmu bantu ekonomi. Ilmu ekonomi merupakan salah satu cabang ilmu pengetahuan yang berdaya upaya untuk memberikan pengetahuan dan pengertian tentang gejala-gejala masyarakat yang timbul karena perbuatan manusia dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhan atau untuk mencapai kemakmuran (Rosyidi, 1984, p. 15). Pendekatan ilmu ekonomi pada kasus dampak ekonomi pembangunan Perumnas Kalinegoro terhadap masyarakat di Kabupaten Dati II Magelang dibutuhkan sebagai upaya untuk mengetahui gejala-gejala masyarakat yang timbul dalam usaha memenuhi kebutuhan dan mencapai kemakmuran pasca dibangunnya Perumnas Kalinegoro.

Pembangunan Perumnas Kalinegoro menjadi jawaban atas permasalahan pemerataan pemukiman masyarakat di Kabupaten Dati II Magelang yang sebelumnya masih menempati daerah pedesaan yang terkotak-kotak dan tidak merata. Pembangunan Perumnas Kalinegoro juga memberikan dampak yang positif dalam bidang ekonomi bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat yang tinggal di sekitar Perumnas Kalinegoro. Dampak tersebut yaitu meningkatnya aktivitas ekonomi di Kawasan Desa Kalinegoro, terjadinya perubahan mata pencaharian masyarakat yang tinggal di sekitar Perumnas Kalinegoro, dan munculnya trayek angkutan umum baru di Kabupaten Dati II Magelang.

Simpulan

Keberadaan Perumnas Kalinegoro telah menjadi jawaban atas berbagai persoalan. Pertama, tentu berkaitan dengan ketersediaan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, mulai dari PNS, ABRI, pedagang, hingga buruh pabrik. Pembangunan proyek Perumnas Kalinegoro dilakukan dalam dua tahap, yaitu pada kurun tahun 1980-1981 dan pada kurun tahun 1982-1983. Proyek pembangunan tersebut menggunakan sistem lelang tender sehingga tercipta sistem persaingan yang sehat di antara para perusahaan kontraktor pembangunan.

Berdirinya Perumnas Kalinegoro di Kabupaten Dati II Magelang telah memberikan dampak bagi masyarakat di Kabupaten Dati II Magelang, khususnya dalam bidang ekonomi dan sosial. Dampak ekonomi ditunjukkan dengan perubahan mata pencaharian masyarakat yang tinggal di sekitar Perumnas Kalinegoro, dan munculnya trayek-trayek angkutan umum baru yang melewati Kabupaten Dati II Magelang, khususnya di Kecamatan Mertoyudan. Dampak sosial ditunjukkan dengan bertambahnya jumlah penduduk, pemerataan fasilitas pendidikan dan kesehatan, serta akulturasi budaya antara masyarakat penghuni Perumnas Kalinegoro dengan masyarakat di sekitar Perumnas Kalinegoro.

Referensi

- Batubara, C. (1984). *Kebijaksanaan pembangunan Perumahan Nasional: Sebuah sumbangan saran, dalam sejumlah masalah pemukiman kota*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Blaang, C. D. (1986). *Perumahan dan pemukiman sebagai kebutuhan pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (1992). *Pola pemukiman inti dan dampaknya di Magelang*. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Direktorat Jenderal Kebudayaan Direktorat Sejarah dan Nilai Tradisional Proyek Penelitian Pengkajian dan Pembinaan Nilai-Nilai Budaya.
- Hadi, S. P. (1995). *Aspek sosial Amdal*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

- Haryanti, R. (2013). "Sejarah Lahirnya Perumnas, Awalnya Sebagai Pemerata Pembangunan." Dikutip dari *Kompas.com*
<https://properti.kompas.com/read/2018/07/13/200000421/sejarah-lahirnya-perumnas-awalnya-sebagai-pemerata-pembangunan?page=all>, pada 30 Juni 2021.
- Laporan Akhir Proyek Perum Perumnas Sub Proyek Magelang Tahun Anggaran 1979/1980 (Arsip Perum Perumnas Regional V No. A/10/07/3329/R.5.1621).
- Panundju, B. (1999). *Pengadaan perumahan kota dengan peran serta masyarakat berpenghasilan rendah*. Bandung: Alumni.
- Perumahan Nasional (2020). "Tentang Perumnas." Diakses dari <https://perumnas.co.id/>, pada 30 Juni 2021.
- Ridlo, M. A. (2011). *Perumahan dan permukiman di perkotaan: Fakta, analisi, dan solusi*. Semarang: Unnisula Press.
- Rosyidi, S. (1984). *Pengantar teori ekonomi: Pendekatan kepada teori ekonomi mikro & makro*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Siagian, S. P. (1994). *Organisasi, kepemimpinan, perilaku administrasi*. Jakarta: CV. Haji Mas Agung.
- Suparwoko (2013). *Peningkatan kapasitas perumahan swadaya di Indonesia*. Yogyakarta: Total Media.
- Ajidarma, Seno Gumira. (2011). *Panji Tengkorak: Kebudayaan dalam Perbincangan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.