

PEMBERITAAN SURABAYA POST MENGENAI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA SURABAYA PADA
PELITA IV 1984/1985 – 1988/1989

Oleh :
CHOIRUN NISA RAHAYU
11040284026

Jurusan Pendidikan Sejarah
Fakultas Ilmu Sosial
Universitas Negeri Surabaya
choirunnisa.rahayu@yahoo.co.id

Corry Liana, M.Pd
Jurusan Pendidikan Sejarah, Fakultas Ilmu Sosial
Universitas Negeri Surabaya

Abstrak

Perumahan merupakan salah satu permasalahan yang kerap kali dihadapi sejumlah kota besar di Indonesia. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah Indonesia menyiapkan program pembangunan perumahan secara massal dan mulai dirintis secara serius setelah memasuki Orde Baru. Pada Pelita IV, pemerintah menargetkan pembangunan perumahan bagi rakyat, dengan total rumah sejumlah 300.000 unit, salah satu kota di Indonesia yang mendukung adalah Surabaya. Pembangunan perumahan di Kota Surabaya tidak hanya didukung dengan Perumnas dan REI, tetapi Yayasan Kas Pembangunan (YKP). Sedangkan lembaga keuangan yang bersedia memberikan dana pinjaman membeli rumah atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah, Bank Tabungan Negara (BTN) dan PT. Papan Sejahtera.

Untuk mengetahui fakta pembangunan perumahan di Kota Surabaya pada Pelita IV, dapat diketahui melalui pemberitaan Surabaya Post, edisi 1 April 1984 – 31 Maret 1989. Selain itu dapat didukung dengan hasil pendataan Badan Pusat Statistik Kota Surabaya dan Indonesia pada tahun 1980-an.

Rumusan masalah yang kemudian muncul sebagai bahan penelitian adalah, 1) Bagaimana Surabaya Post memberitakan pembangunan perumahan di Kota Surabaya pada Pelita IV?

Hasil penelitian yang diperoleh pada Pelita IV dengan menggunakan analisis framing adalah, pada Surabaya Post edisi 1 April 1984- 31 Maret 1989, pemberitaan didominasi pembangunan perumahan real estate yang harga rumahnya mahal. Selain dominasi pembangunan perumahan oleh real estate, permasalahan berkaitan dengan KPR yang diberikan BTN juga sering diberitakan.

Kata Kunci : Perumahan, Kota Surabaya, Pelita IV, Surabaya Post

Abstrac

Housing is one of the problems which often encountered by big cities in Indonesia. The Indonesian government had prepared a program of mass housing project to fix that problem and it have been started after entering the New Order. On Pelita IV, government have target to build housing for citizen totaled 300.000 units, that project has been support by Surabaya City. Housing project in Surabaya not only supported by Perumnas and REI, but also YayasanKas Pembangunan (YKP) and financial institution who supported as creditor KPR (Mortgage's Loan) are BTN and PT. Papan Sejahtera.

Fact about housing project in Surabaya City on Pelita IV have been find out by using media analysis method. Daily newspaper of Surabaya Post is media anaylisis we can used, the edition was 1th of April 1984 – 31th of March 1989. Beside, data can be supported by BPS of Surabaya City on 1980. We can use pers for media analysis because on New Order, media become partner for announced national development.

According to the problem, the problem of research are 1) How is the development and growth of housing project for citizen of Surabaya on Pelita IV? 2) How is Surabaya Post reported about housing project in Surabaya on Pelita IV 1984/1985 – 1988/1989?

The result of the researched Surabaya Post the edition was 1th of April 1984 – 31th of March 1989 using the framing analysis, are find the news was dominated housing project from real estate is expensive house. In addition to housing project domination by real estate, the problems related to mortgages given BTN also frequently reported.

Keyword : Housing, Surabaya City, Pelita IV, Surabaya Post

PENDAHULUAN

Pembangunan dibidang perumahan menjadi salah satu fokus yang diperhatikan dalam pelaksanaan Pelita (Pembangunan Lima Tahun) pada masa Orde Baru, karena fungsi dan perannya bagi kelangsungan hidup manusia. Terbentuknya perumahan tidak dapat lepas dari konsep dasarnya, yaitu rumah. Sejumlah rumah yang dibangun secara massal dengan didukung prasarana dan sarana, serta dapat bertahan lama sebagai hunian itulah perumahan¹. Rumah-rumah pada perumahan didirikan dengan berupaya sebagai hunian yang mampu memenuhi kebutuhan psikologis penghuninya yaitu, sebuah keluarga, bukan hanya sebagai tempat pelindung dari segala macam bahaya. Pentingnya rumah bagi kalangan masyarakat Indonesia memunculkan ungkapan “*Rumahmu, Wajahmu, dan Jiwamu*”². Makna yang terkandung dari ungkapan tersebut adalah, rumah merupakan cerminan kehidupan manusia dilihat dari status sosial dan kepribadian penghuninya.

Salah satu kota yang menjadi lokasi pembangunan perumahan adalah Surabaya. Perkembangan dan pertumbuhan Kota Surabaya dapat dikatakan pesat dari segi tata kota, penduduk, dan ekonomi. Hal tersebut tidak lepas dari pengaruh Surabaya yang telah menjadi kota besar di Indonesia sejak masa klasik. Alasan lainnya yang melatarbelakangi dikarenakan, Surabaya merupakan pusat pemerintahan kota sekaligus Provinsi Jawa Timur dan menjadi kota industri terbesar di bagian timur Indonesia. Tak mengherankan apabila banyak penduduk di Indonesia memilih Surabaya sebagai tujuan untuk memperoleh pekerjaan, tetapi tanpa disadari berdampak pada pertambahan jumlah penduduk yang memaksa pemerintah untuk menyediakan lahan bagi tempat tinggal penduduknya.

Memasuki masa Orde Baru, Pemerintah mulai serius melaksanakan program pembangunan perumahan yang menjadi bagian rencana panjang 25 tahun pembangunan perumahan yang menyediakan 300.000 unit rumah bagi seluruh rakyat Indonesia, untuk menyelesaikan target tersebut, Kota Surabaya tidak hanya dilaksanakan oleh YKP-KMS, tetapi didukung oleh Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan *Real Estate* Indonesia (REI)

Keseriusan pemerintah untuk melaksanakan program pembangunan perumahan bagi rakyatnya, khususnya pada Pelita IV dapat diukur. Terdapat dua syarat mengukur keberhasilan pembangunan perumahan yang dapat dilakukan pemerintah. Pertama, rumah yang dibangun pemerintah, koperasi, dan REI dapat benar-benar melayani masyarakat yang membutuhkan. Kedua,

seberapa besar peranan pemerintah melakukan pengontrolan harga dan pelindung masyarakat dari permainan bisnis pengusaha³.

*Pembuktian yang lebih akurat mengenai pernyataan tersebut dapat kita ketahui melalui pemberitaan pers*⁴. Pemberitaan berasal dari kata berita dan bermakna peristiwa yang ditulis oleh wartawan pada media massa sebagai laporan tentang kejadian teraktual, memiliki makna, dan menarik bagi pembaca⁵. Oleh karena itu, dengan melihat pemberitaan pers pada kurun waktu tertentu, kita dapat menyimpulkan suatu situasi dan kondisi yang sedang terjadi.

Pemberitaan pers khususnya surat kabar pada pemerintah Orde Baru digunakan sebagai alat menyebarkan propaganda ke masyarakat⁶. Surat kabar adalah media massa yang dimanfaatkan oleh pemerintah secara maksimal, dikarenakan informasi yang disampaikan mudah tersebar kemasyarakat pada masa tersebut. Dalam perkembangan sejarah pers di Indonesia, terutama pada masa Orde Baru, surat kabar tidak memiliki kebebasan dalam menyampaikan berita karena berada di bawah kekuasaan pemerintah. Kuatnya pengaruh pemerintah pada pers Indonesia terbukti dengan sejumlah aksi pembredelan pada tahun 1974, 1978, 1982, dan 1994. Alasan pemberedelan pada pers masa Orde Baru adalah penyampaian berita yang dianggap membahayakan pemerintah dan orang-orang penting.

Sebenarnya terdapat sikap saling ketergantungan antar pemerintah dan media (pers), yaitu “media membutuhkan pemerintah sebagai sumber informasinya, pemerintah membutuhkan media sebagai sarana komunikasi”⁷. Pemerintah Orde Baru membutuhkan pemberitaan dari sejumlah pers untuk usaha menyelesaikan kebijakannya yaitu, pembangunan nasional. Media tersebut dianggap ampuh dalam memberitakan tentang pemerintah, karena dapat menjangkau seluruh kota di Indonesia. Sejak jaman pergerakan nasional pers dipilih sejumlah golongan untuk mengutarakan pemikirannya yang dianggap mampu memberikan visi, presepsi, dan interpretasi mengenai kondisi yang sedang terjadi. Menurut Prof. De Rooy⁸ “pers di suatu negara akan selalu dipengaruhi oleh pikiran dasar dan orientasi pokok yang sedang berlaku di masyarakatnya”. Berdasarkan pendapat tersebut tidak mengherankan sejak 1968 pers di Indonesia berorientasi

³ Andrinof A. Chaniago. 2012. *Gagalnya Pembangunan : Membaca Ulang Keruntuhan Orde Baru*. Jakarta : LP3ES. Hal 149.

⁴ Pers menurut rumusan Undang-Undang Pers No. 21/1982, adalah informasi yang tercetak, sehingga media yang dimaksud adalah surat kabar, majalah, dan buletin.

⁵ Jakoeb Oetama. 1987. *Prespektif Pers Indonesia*. Jakarta : LP3ES. Hal 175.

⁶ Dwi Wahyono Hadi dan Gayung Kusuma. 2012. *Propaganda Orde Baru*, (Online), Jurnal Veerleden, Vol. 1, No. 1 edisi Desember 2012: 1-109, (http://journal.unair.ac.id/filerPDF/4_jurnal%20propaganda_dwiwahy_onohadi.pdf), diunduh pada 12 November 2014). Hal 44.

⁷ Graeme Burton. 2008. *Yang Tersembunyi di Balik Media : Pengantar Kebada Kajian Media*. Yogyakarta : Jalansutra. Hal 91.

⁸ Jakoeb Oetama. *Op. Cit.* Hal 176.

¹ Johan Silas. 1993. *Housing Beyond Home*, (Online), Pidato Pengukuhan Guru Besar Arsitektur – FTSP Surabaya, (http://digilib.its.ac.id/public/ITS-Pidato-13485-pidato_pengukuhan_johan_silas.pdf). Diunduh pada 9 April 2015). Hal 4.

² Siswono Yudhohusodo, dkk. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. INKOPPOL : Jakarta. Hal 1.

pada pembangunan nasional dan permasalahannya. Dalam pembangunan nasional pada Orde Baru, pers sengaja diikuti sertakan oleh pemerintah, selain peranannya juga untuk mempermudah pengawasan.

Pentingnya peranan surat kabar dalam pembangunan nasional, maka memunculkan istilah jurnalistik atau pers pembangunan yang berasal dari kalangan wartawan. Pers yang dikatakan memiliki peranan dalam pembangunan⁹ adalah, yang mengumpulkan, mengelola, dan menyajikan pemberitaan pada masyarakat untuk membuat mereka turut serta aktif dan kreatif dalam pembangunan. Selain peranan tersebut, pers pada kegiatan pembangunan juga berfungsi sebagai pengawas mengenai masalah admisistratif, fungsionalis, daya guna, pelayanan, pelaksanaan operasional, dan pengelolaan yang dilaksanakan petugas.

Dalam memberitakan, pers juga harus mengadung unsur pendidikan yang dapat memacu masyarakat untuk menambah pengetahuan mereka berkaitan dengan objek-objek pembangunan. Semua pers yang berperan dalam pembangunan nasional harus menciptakan kondisi iklim sosial stabil, hal tersebut penting dilakukan untuk memperlancar tujuan. Dengan menggabungkan ketiga fungsi pers yaitu informatif, pengawasan dan pendidikan dalam pemberitaan mengenai pembangunan, dapat digunakan sebagai sarana perbaikan untuk rencana selanjutnya, serta membantu memperbaiki petugas.

Pada masa tersebut, semua pers harus turut serta memberitakan mengenai pembangunan. Meskipun dengan berbagai macam tujuan, yaitu berpihak kepada pemerintah, menentang, dan bersikap netral. Di Kota Surabaya, salah satu surat kabar yang turut serta memberitakan pembangunan adalah Surabaya Post. Melihat kesuksesan Surabaya Post yang terbit pertama kali pada 1 April 1953, mampu melewati masa Orde Baru menunjukkan bahwa surat kabar tersebut mengikuti aturan pemerintah yang berlaku. Dalam melakukan pemberitaan mengenai pembangunan nasional, Surabaya Post berusaha menyajikan informasi tanpa merugikan berbagai pihak, demi menyajikan berita terbaik bagi pembacannya. Surabaya Post menyajikan berita mengenai politik, ekonomi, sosial, kriminalitas, pendidikan, kebudayaan, olahraga, dan hiburan. Sore hari merupakan waktu yang dipilih untuk mengedarkan surat kabar, dengan berita yang merupakan rangkuman peristiwa dari pagi hingga siang.

Berdasarkan penjelasan di atas penulis akan mengambil judul Pemberitaan Surabaya Post Mengenai Pembangunan Perumahan di Kota Surabaya Pada Pelita IV 1984/1985 – 1988/1989 sebagai bahan penelitian. Untuk mengembangkan permasalahan tersebut, maka diajukan pertanyaan mengenai , (1) Bagaimana

Surabaya Post memberitakan pembangunan perumahan di Kota Surabaya pada Pelita IV?

METODE

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode sejarah yang terdiri atas empat tahapan yaitu heuristik, kritik, interpretasi, dan historiografi. Tahapan pertama adalah heuristik. Melalui tahap ini sumber-sumber penelitian diperoleh, sumber-sumber primer maupun sekunder.

Sumber primer pada penelitian ini adalah majalah harian Surabaya Post tahun 1984-1989 yang diperoleh di Perpustakaan Medayu Agung. Kemudian data berkaitan pembangunan perumahan di Surabaya yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kotamadya Surabaya dan Badan Statistik Provinsi Jawa Timur. Sumber sekunder diperoleh di Perpustakaan Universitas Negeri Surabaya, Perpustakaan Intitut Teknologi Sepuluh November, Perpustakaan Provinsi Jawa Timur, Perpustakaan Daerah Surabaya dan Sidoarjo diantaranya adalah : Laporan Pelita IV yang dikeluarkan oleh Bappenas; Siswono Yudhohusodo, dkk dengan judul Rumah Untuk Seluruh Rakyat; Djemabut C. Blaang dengan judul Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Dasar; B. N Marbun dengan judul Kota Indonesia Masa Depan: Masalah dan Prospek; Jakob Utama dengan judul Prespektif Pers Indonesia; Sukarno dengan judul Pers Bebas Bertanggung Jawab; David Hill dengan judul Pers Masa Orde Baru; dll. Dengan menggunakan sumber sekunder dapat diperoleh tambahan informasi yang berkaitan dengan penelitian.

Setelah mendapat data-data tersebut tahap selanjutnya yang dilaksanakan adalah kritik. Tahap kritik dilakukan untuk memperoleh fakta yang akurat dan isinya dapat dipertanggungjawabkan. Terdapat 2 macam kritik yang dilakukan, yaitu kritik eksternal dan internal. Kritik eksternal dilakukan untuk mengetahui otentitas dari sumber yang didapat melalui bentuk fisik maupun sumber penulisan data. Sedangkan kritik internal dilakukan untuk menganalisis data yang diperoleh agar sesuai dengan keterkaitan pada penelitian.

Tahapan selanjutnya adalah interpretasi. Pada tahap ini data-data primer maupun sekunder diinterpretasikan menjadi fakta sejarah dan disesuaikan dengan penelitian. Periodisasi data-data yang telah dikumpulkan penting untuk dilakukan pada tahap ini agar realitas dari peristiwa yang terjadi pada masa tersebut dapat disusun secara berkesinambungan. Bantuan konsep-konsep dari lintas ilmu dapat digunakan dalam kegiatan ini.

Historiografi adalah tahapan terakhir yang harus dilaksanakan. Hasil rangkaian kegiatan yang telah dilakukan sebelumnya akan disajikan sejarah kronologis sebagai rekonstruksi peristiwa sejarah.

PEMBAHASAN

A. Sejarah Perumahan di Kota Surabaya

⁹ Tribuana Said. 1984. *Pers Pembangunan : Beberapa Pemikiran Tentang Peranan Media Massa Dalam Pembangunan*. Jakarta : Departemen Penerangan RI. Hal 59.

Kota Surabaya telah menjadi kota besar di Indonesia sejak masa klasik. Keberadaan pelabuhan di bagian utara menjadi daya tarik pada masa tersebut dan didukung kondisi geografisnya yang menguntungkan. Beragam tujuan, bangsa, dan kebudayaan masuk ke Kota Surabaya melalui pelabuhan tersebut. Pelabuhan yang dimaksud bukanlah Tanjung Perak, melainkan Kali Mas. Tak mengherankan, apabila di kawasan tersebut menjadi pusat aktivitas pemerintah dan ekonomi yang sesuai dengan fakta sejarah.

Kawasan Kali Mas kemudian juga berkembang menjadi lokasi pemukiman bagi penduduk Surabaya pada masa tersebut. Sebelum Belanda datang ke Surabaya, pola pemukiman yang terbentuk berdasarkan pengelompokan etnis, yaitu etnis Cina, Melayu, dan Bumiputera yang berdasarkan pendapat J. Hageman. Hageman juga menambahkan, bahwa etnis Cina dan Melayu dapat bergabung menjadi satu, berbeda dengan bumiputera yang lebih memilih tinggal di tanah pertanian masing-masing¹⁰. Kehadiran Belanda kemudian membuat perubahan kondisi pada tatanan sosial dan ruang di sekitar Kali Mas bahkan Kota Surabaya dimasa perkembangannya.

Berkaitan dengan lokasi pemukiman di wilayah koloni, pemerintah kolonial mengeluarkan kebijakan Wijkenstelsel pada 1826, paska Geger Pecinan di Jakarta. Di Surabaya, dampak dari kebijakan tersebut adalah masyarakat di Surabaya terbagi menjadi tiga lapisan, serta dibedakan pemukimannya, yaitu penduduk Belanda dan Eropa tinggal di sekeliling Jembatan Merah. Di timur Jembatan Merah terletak Pecinan (Chinese Kamp) meliputi wilayah Kembang Jepun, Kapasan, dan Pasar Atom; kampung Arab (Arabische Kamp) di sekitar Masjid Ampel; serta sisa kawasan Jembatan Merah ditempati kampung Melayu (Malaise Kamp), sedangkan rakyat bumiputera tinggal di sisa-sisa wilayah ketentuan pemerintah¹¹.

Pembangunan Pelabuhan Tanjung Perak awal 1900 dan dijadikannya Surabaya sebagai gemeente pada 1906, membuat penataan kota dirancang menggunakan sistem zoning yang terdiri daerah perumahan, perdagangan, industri dan sebagainya¹². Dari sejumlah zoning yang dibentuk tersebut, wilayah perumahan yang berkembang seiring dengan modernisasi kota. Salah satu bukti pembangunan perumahan tersebut adalah, keberhasilan pemerintahan Belanda membangun di tanah partikelir seluas satu juta meter persegi daerah

Keputran, yang dilaksanakan *Bouwmaatschappij Keputran* dan kemudian disewakan¹³. Sejak saat itu, wilayah Keputran menjadi lokasi perumahan elit di Surabaya bagian selatan, sebelumnya warga Eropa menganggap wilayah tersebut adalah pedesaan. Setelah pembangunan perumahan sukses dilaksanakan, maka mereka mulai memindahkan hunian menuju wilayah selatan Kota Surabaya. Setelah Keputran wilayah yang kemudian dikembangkan sebagai lokasi perumahan adalah kawasan Simpang dan Tunjungan. Dari dua wilayah tersebut kemudian menyebar lagi ke kawasan Gubeng, Darmo, dan Ketabang. Pembangunan perumahan saat itu terletak di sepanjang jalan utama kota dan menyisahkan wilayah kosong yang berkembang menjadi pemukiman kumuh.

Setelah Indonesia merdeka, dikarenakan masih terjadi peperangan mempertahankan kemerdekaan, maka aktivitas pembangunan perumahan tidak ada. Hanya saja pemerintah pusat tetap mengeluarkan sejumlah kebijakan mengenai perumahan yang dapat dilaksanakan di daerah seperti memanfaatkan perumahan yang ada untuk diremajakan kembali pada 1947, *Stadvorning Verondering* (SVV) dengan *Staablaad* No. 40 tahun 1949, serta mengadakan konggres tahun 1950 bertempat di Bandung dengan bahasan pembangunan perumahan yang sehat bagi masyarakat. Sejak 1952 Kota Surabaya mulai aktif melaksanakan pembangunan perumahan bagi warganya yang rumahnya rusak akibat perang, lokasinya berada di Darma Rakyat, Kapas Krampung, Putro Agung, dan Karang Empat. Kegiatan pembangunan perumahan lainnya diperuntukan bagi anggota angkatan darat di Gunung Sari, angkatan laut di Tanjung Perak, pegawai kereta api di Sidotopo, serta pegawai perkebunan negara di Joyoboyo. Pembangunan tersebut dikelola oleh YKP-KMS (Yayasan Kas Pembangunan-Kotamadya Surabaya) sejak 1954.

Memasuki masa Orde Baru, pemerintah mulai serius melaksanakan program pembangunan perumahan yang menjadi bagian rencana panjang 25 tahun pembangunan nasional. Pelaksanaan programnya terbagi menjadi Pelita setiap 5 tahun sekali, dimulai sejak 1968/1969. Pada 1974 Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) diresmikan sebagai pengelola perumahan milik pemerintah dan menggandeng pihak swasta yang dinaungi Real Estate Indonesia (REI) dalam mencapai target pembangunan nasional. Kemudian sejak 1974 pembangunan perumahan di Surabaya tidak hanya dilakukan YKP-KMS saja, tetapi juga Perumnas maupun *real estate*.

B. Perkembangan dan Pertumbuhan Perumahan di Kota Surabaya Pada Pelita IV

Permasalahan mengenai perumahan adalah hal yang harus segera diatasi seiring pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, terutama di

¹⁰ Purnawan Basundoro. 2012. *Dari Kampung Desa ke Kampung Kota : Perubahan Ekologi Kota Surabaya Dalam Perspektif Permukiman Pada Masa Kolonial*, (Online), (http://basundoro-fib.web.unair.ac.id/artikel_detail-42082-Sejarah-DARI%20KAMPUNG%20DESA%20KE%20KAMPUNG%20KOTA%20SURABAYA%20DALAM%20PERSPEKTIF%20PERMUKIMAN%20PADA%20MASA%20KOLONIAL.html). Diakses pada 12 April 2015).

¹¹ Purnawan Basundoro. 2009. *Dua Kota Tiga Zaman : Surabaya dan Malang Sejak Zaman Kolonial Sampai Kemerdekaan*. Yogyakarta : Penerbit Ombak. Hal 9 -10.

¹² Handinoto. 2012. *Arsitektur dan Kota-Kota di Jawa Pada Masa Kolonial*. Yogyakarta : Graha Ilmu. Hal 482.

¹³ Purnawan Basundoro. *Op. Cit.* Hal 38-39.

kawasan perkotaan. Sebelumnya perumahan dikategorikan sebagai kegiatan pembangunan sektoral (sarana infrastruktur) pada 1976, makna yang terkandung hanya sebatas komoditi perdagangan dan perwujudan status sosial masyarakat. Setelah tahun 1976 pembangunan lebih diperhatikan pemerintah karena menjadi bagian pokok kehidupan manusia yang harus dipenuhi.

Pada kegiatan pembangunan perumahan di Kota Surabaya, terdapat dua kategori untuk membedakannya, menurut Johan Silas. Pertama, pembangunan perumahan secara formal yang dilaksanakan KPR-BTN dan YKP-KMS kemudian menghasilkan rumah dinas maupun perumahan Perumnas, serta perumahan swasta dengan pengelola pihak *real estate*. Kedua, pembangunan perumahan bermakna sosio-antropologis yang menghasilkan rumah di perkampungan yang biasanya kumuh, perumahan marginal, dan perumahan kota lama¹⁴.

Tabel 1.1 : Banyaknya Bangunan Tempat Tinggal Dan Rumah Tangga Menurut Kecamatan Hasil Sensus Penduduk 1980

Kecamatan	Bangunan Tempat Tinggal	Rumah Tangga		
		Biasa	Khusus	Jumlah
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Surabaya Selatan				
01. Lakasatri	7 . 1 2 7	6 . 8 1 9	-	6 . 8 1 9
02. Karangpilang	1 6 . 6 2 2	1 6 . 3 5 4	1 7 3	1 6 . 6 2 7
03. Wonocolo	1 6 . 4 1 8	1 7 . 4 0 5	9 3	1 7 . 4 9 0
04. Wonokromo	3 1 . 8 1 6	3 5 . 2 8 8	7 3	3 5 . 3 6 1
05. Sawahan	4 0 . 2 8 3	4 1 . 7 0 5	6 1	4 1 . 7 6 6
06. Gentengan	1 5 . 2 6 4	1 7 . 1 7 8	9 9	1 7 . 2 7 7
07. Tegalsari	2 2 . 6 6 4	2 5 . 0 4 8	9 2	2 5 . 1 4 0
Surabaya Timur				
08. Gubeng	2 5 . 4 7 5	3 0 . 2 7 7	9 0	3 0 . 3 6 7
09. Rungkut	1 4 . 1 4 1	1 2 . 8 0 1	5	1 2 . 8 0 6
10. Sukolilo	1 1 . 4 8 0	1 2 . 4 3 6	6 8	1 2 . 5 0 4
11. Kenjeran	8 . 1 3 4	8 . 6 9 5	3 5	8 . 7 3 0
12. Tambaksari	3 0 . 6 5 3	3 3 . 1 2 1	7 3	3 3 . 1 9 4
13. Simokerto	2 1 . 4 3 3	2 4 . 7 0 3	1 9	2 4 . 7 2 2
Surabaya Utara				
14. Semampir	3 4 . 0 7 9	3 5 . 9 4 0	1 5	3 5 . 9 5 5
15.Pabean Cantian	1 9 . 1 4 7	2 2 . 5 3 1	4 1	2 2 . 5 7 2
16. Krembangan	2 3 . 8 3 1	2 4 . 9 4 6	1 0 7	2 5 . 0 5 3
17. Bubutan	2 2 . 8 9 8	2 8 . 4 7 1	5 9	2 8 . 5 3 0
18. Tandes	1 7 . 8 5 7	1 8 . 8 4 3	8	1 8 . 8 5 1
19. Benowo	4 . 4 8 6	4 . 5 7 6	1 0	4 . 5 8 6
Jumlah	3 8 3 . 8 0 8	4 1 7 . 1 7 3	1 . 1 2 1	4 1 8 . 2 5 8

Sumber : Badan Statistik Kotamadya Surabaya.

Menggunakan data bangunan tempat tinggal hasil dan rumah tangga¹⁵ pada sensus penduduk 1980

¹⁴ Surabaya Post. *Masalah Kependudukan Akan Bergeser ke Dilema Perumahan Kota*. 11 Juli 1986.

¹⁵ Dalam Istilah Badan Pusat Statistik, rumah tangga dibagi menjadi dua macam. Pertama, rumah tangga biasa adalah individu atau kelompok yang tinggal dalam satu bangunan yang sama dan melaksanakan aktivitas bersama saat sensus dilaksanakan, baik keluarga batih atau orang yang sedang indekost/pengkontrak berjumlah kurang dari 10 orang. Kedua, rumah tangga khusus adalah orang-orang yang tinggal dan kebutuhan kesehariannya diatur yaaysan atau badan, semacam asrama, panti asuhan, lembaga

milik BPS Kotamadya Surabaya, dapat diketahui lokasi mana saja yang menjadi kawasan hunian penduduk pada saat itu. Kecamatan-kecamatan yang berada di Surabaya Barat dan Timur, memiliki jumlah bangunan yang lebih banyak dari pada bagian selatan. Lokasi pilihan pendatang berada di pusat kota, sehingga sejumlah fasilitas pendukung aktivitas sehari-hari dan perekonomian lebih terpenuhi. Banyaknya bangunan merupakan pengaruh dari kedatangan para kaum urbanism yang memilih tinggal di lokasi tersebut, sehingga terjadi pembangunan hunian secara swadaya. Bangunan tersebut lebih diperuntukan bagi rumah tangga dengan kategori biasa dan khusus yang biasanya adalah pendatang. Selain itu, beberapa kecamatan di Surabaya Pusat memang telah terbentuk sejak masa kolonial Belanda, sehingga telah ada bangunan sebagai hunian sejak dahulu. Padatnya bangunan di kawasan pusat kota menimbulkan kampung-kampung kumuh dan degradasi lingkungan. Di kawasan inilah pola pembangunan perumahan bermakna sosio-antropologis terbentuk.

Sedangkan pembangunan perumahan secara formal yang dilaksanakan KPR-BTN dan YKP-KMS, Perumnas, serta real estate telah disediakan pemerintah lahan di pinggiran Kota Surabaya dan kawasan yang kepadatan penduduknya rendah. Kawasan Lakarsantri, Rungkut, Karangpilang, Benowo, Wonocolo, Sukolilo, dan Tandes adalah lokasi yang lebih diutamakan untuk pembangunan perumahan. Hanya lokasi pinggiran kota yang terdapat tambak dan saluran pengairan tidak boleh digunakan sebagai lokasi pembangunan perumahan. Meskipun telah dilarang masih saja ada pengembang perumahan yang nekat membangun di lokasi tersebut, kasus ini biasanya terjadi di Surabaya bagian timur.

Tabel 1.2: Luas Wilayah Menurut Penggunaan Tanah Per Kecamatan (Ha) Tahun Pelaksanaan 1983

Kecamatan	1983	
	Perumahan	
	Teratur	Tidak Teratur
(1)	(2)	(3)

kemasyarakatan, rumah tahanan, dan indekost/pengkontrak lebih dari 10 orang.

Surabaya Selatan		
01. Lakasatri		
02. Karangpilang	0	6 6 5 , 5
03. Wonocolo	1 2 7 , 7	1 . 0 9 5 , 5
04. Wonokromo	5 1 8 , 2	6 3 6 , 8
05. Sawahan	1 3 3 , 7	3 2 9 , 4
06. Gentengan	5 8 , 0	5 8 3 , 0
07. Tegalsari	0	2 2 3 , 2
Surabaya Timur	1 5 5 , 8	2 8 3 , 4
08. Gubeng		
09. Rungkut	2 7 9 , 8	3 5 2 , 0
10. Sukolilo	3 9 6 , 8	3 9 2 , 1
11. Kenjeran	6 0 4 , 2	5 1 3 , 1
12. Tambaksari	3 4 , 2	6 4 5 , 8
13. Simokerto	8 4 , 8	7 2 7 , 9
Surabaya Utara	5 3 , 9	1 6 4 , 3
14. Semampir		
15. Pabean Cantian	2 2 , 2	2 8 4 , 7
16. Krembangan	7 3 , 6	1 9 2 , 2
17. Bubutan	1 3 8 , 5	1 1 3 , 2
18. Tandees	3 3 , 6	2 0 1 , 8
19. Benowo	3 8 2 , 7	7 7 0 , 6
	1 7 , 7	1 6 8 , 8
Jumlah	3.114,4	8.331,3

Sumber : Kantor Statistik Kotamadya Surabaya

- Keterangan : 1. Luas Kecamatan berdasarkan hasil Podes ST '83
 2. Penggunaan Tanah diperhitungkan secara proposional dari hasil hitungan alat planimeter oleh Dinas Tata Ruang KMS (Kotamadya Surabaya).

Selain jumlah bangunan, untuk mengetahui pertumbuhan perumahan di Surabaya dapat dilihat melalui data penggunaan tanah milik BPS Kotamadya Surabaya pada 1983. Terdapat dua kategori penggunaan lahan perumahan, pertama, teratur adalah pembangunan terencana dengan menyesuaikan pola jalan yang tersedia kemudian dilengkapi prasarana dan sarana. Kategori kedua adalah perumahan tidak teratur yang memiliki pengertian sebaliknya. Dari total penggunaan lahan, perumahan tidak teratur yang jumlahnya lebih besar mencapai 8.331,3 Hektar (Ha). Penyebab yang jelas mempengaruhi adalah pertumbuhan penduduk di Kota Surabayan yang pesat, sehingga berdampak pada peningkatan pembangunan perumahan. Perumahan tidak teratur merupakan hasil pembangunan oleh masyarakat yang dilakukan secara mandiri dan developer yang mengejar target untuk memperoleh keuntungan. Sedangkan penggunaan lahan bagi perumahan teratur menunjukkan pembangunan dilaksanakan oleh sejumlah pengembang yang menaati aturan pemerintah kota. Apabila penggunaan tanah pada tahun 1983 telah mencapai angka tersebut, maka dapat diprediksi pada tahun selanjutnya akan semakin bertambah.

C. Lembaga Penyedia Perumahan di Kota Surabaya Pada Pelita IV

1. Yayasan Kas Pembangunan (YKP)

Yayasan Kas Pembangunan (YKP) adalah lembaga non-profit berprinsip koperasi yang mengadakan pembangunan perumahan bagi pegawai negeri dan

masyarakat umum. Secara resmi YKP didirikan pada 1951 oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga, sebagai lembaga yang membantu pembangunan perumahan rakyat dengan pembiayaan sendiri. Dengan segera pemerintah pusat memerintahkan seluruh daerah otonom di Indonesia mendirikan YKP. Tipe rumah yang dibangun oleh YKP adalah rumah sederhana dan standart. Modal yang diperoleh YKP berasal dari Bank Pembangunan Perumahan, selain itu juga berasal dari uang simpanan anggotanya. Hasil pembangunan perumahan oleh YKP dengan kurun waktu 1951 -1962 kurang lebih 12.500 unit, setelahnya tidak ada lagi kegiatan pembangunan karena modal dan dana simpanan anggota habis akibat inflasi, serta pemerintah tidak memberi bantuan keuangan. Pada akhir 1962, terdapat 194 YKP di seluruh Indonesia dan yang tidak dilikuiditas karena mampu memperoleh dana pembangunan sendiri hanya 3 yakni di Surabaya, Klaten, dan Cirebon¹⁶.

YKP di Kota Surabaya resmi didirikan pada tahun 1954, kemudian mulai membangun rumah dinas bagi pegawai negeri, TNI dan pensiunannya, janda sipil dan TNI, serta pekerja di sektor sosial¹⁷. Di Kota Surabaya lembaga ini dikenal dengan nama YKP-KMS. Setelah behasil bebas dari permasalahan kekurangan dana dan likuidasi, YKP Surabaya yang sukses mendapat dana pembangunan secara mandiri dapat melanjutkan kegiatan pembagunan. Sejak YKP Surabaya terbentuk pada 1954 hingga 1984, tanah yang telah dikelola seluas 540 Ha dengan perincihan 100 Ha disediakan pemerintah dan 430 Ha diperoleh dari membeli tanah dari rakyat. Sedangkan total perumahan yang telah dibangun dalam kurun waktu yang sama sejumlah 4.700¹⁸. unit. Kawasan Surabaya yang menjadi lokasi pembangunan perumahan YKP sebagian besar berada di Rungkut, Gayungan, Jemur Andayani, Jemur Wonosari, Tenggilis, dan Kendangsari.

2. Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)

Perum Perumnas atau yang lebih dikenal sebagai Perumnas didirikan pada 18 Juli 1974 oleh pemerintah berdasarkan PP No. 29 tahun 1974. Perumnas terbentuk pada awal Pelita II yang merupakan wujud hasil Lokakarya Nasional mengenai Kebijakan Perumahan dan Pembiayaan Pembangunan 1972. Perumnas mulai melaksanakan pembangunan perumahan di Kota Surabaya sejak 1977-1978. Tipe rumah yang pertama kali dibangun adalah Maesonet (M), Duplek (D) atau rumah sederhana T-45, Rumah Inti D-20, D-21, D-15, D-36.

Pembangunan Perumnas di Surabaya pada masa Pelita IV berlokasi di kawasan Benowo,

¹⁶ Siswono Yudhohusodo, dkk. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. INKOPPOL : Jakarta. Hal 166.

¹⁷ Surabaya Post. *YKP Tahun Ini Bangun 375 Rumah*. 8 Maret 1984.

¹⁸ Surabaya Post. *Tinggal Dua YKP, Surabaya dan Klaten*. 3 April 1984.

Balongsari, Tandes, Menanggal, Simomulyo, dan Manukan. Jenis rumah yang dibangun adalah rumah inti, rumah sederhana, dan rumah susun. Hingga tahun 1988 jumlah unit rumah yang berhasil dibangun Perumnas Surabaya adalah, rumah inti 8380 unit, rumah sederhana 2800 unit, dan rumah susun 656. Perincian tersebut di peroleh melalui data Statistik Indonesia 1988, milik BPS Provinsi Jawa Timur.

3. Real Estate Indonesia (REI)

Real Estate Indonesia (REI) merupakan persatuan pengusaha pengembang pembangunan yang dilakukan pihak swasta. REI dibentuk pada 11 Februari 1972 di Jakarta dengan jumlah anggota pertama sebanyak 26¹⁹ dan bertambah setiap tahunnya. Jenis usaha REI yang dikembangkan di Indonesia adalah pengembangan tanah dan bangunan. REI yang termasuk lembaga berorientasi profit tetap dapat bekerjasama dengan pemerintah dalam melaksanakan pembangunan nasional. Sejak berdiri REI mendapat bagian dalam mensukseskan target pembangunan perumahan nasional bersama dengan Perumnas. Untuk mencapai target perumahan nasional, maka REI turut membangun perumahan sederhana dengan harga terjangkau bagi masyarakat serta dilengkapi prasarana dan sarana aktifitas sosial-ekonomi. Untuk urusan pembayaran perumahan real estate juga bekerja sama dengan kredit yang disediakan Bank Tabungan Negara (BTN) maupun PT. Papan Sejahtera. Secara umum tipe rumah yang dikembangkan oleh real estate adalah sederhana, standart, dan mewah

Kota Surabaya pada tahun 1985 diperkirakan terdapat 36 *real estate* yang legal dalam melaksanakan pembangunan perumahan mewah hingga sederhana²⁰. Beberapa pengembang real estate yang melaksanakan pembangunan perumahan pada kurun waktu 1984-1989 (Pelita IV) adalah PT Darmo Permai, PT Sinar Galaxy, PT Darmo Grande, PT Tandes Indah, PT Sasrah Indah, PT Darmo Satelit Town I dan II yang biasanya membangun perumahan mewah serta merupakan developer besar. Serta pengembang campuran developer menengah dan kecil seperti PT Joyo Bakti Indah, Gonser Ko, Karya Utama Barata, PT Persada Nusantara Agung, PT Pondok Bukit Mas, Tulus Harapan, dll. Wilayah pembangunan real estate tersebut berada di seluruh Surabaya dengan lokasi pembangunan menggunakan tanah yang telah ditentukan oleh pemerintah kota, maupun tidak.

D. Lembaga Penyedia Dana Pinjaman Perumahan di Kota Surabaya Pada Pelita IV

1. Bank Tabungan Negara (BTN)

Bank Tabungan Negara (BTN) adalah lembaga keuangan milik pemerintah yang didirikan sesuai Undang-Undang No. 20 Tahun 1968, pada tanggal 18

Desember 1968. BTN merupakan lembaga keuangan yang telah ada sejak masa Belanda, kemudian berlanjut kemasa kependudukan Jepang hingga kemerdekaan Indonesia. Setelah kemerdekaan BTN dikenal dengan berbagai nama hingga tahun 1968, diantaranya Kantor Tabungan Pos, Tabungan Pos Republik. Pada masa Orde Baru setelah dikeluarkannya Surat Menteri Keuangan No. B-49 /MK/IV/I/1974 BTN resmi menjadi lembaga keuangan yang ditunjuk pemerintah dalam mengurus pembiayaan pembangunan perumahan bagi rakyat Indonesia²¹. Bentuk kegiatan yang dilakukan oleh BTN adalah mengumpulkan uang masyarakat dalam bentuk tabungan dan kemudian digunakan sebagai dana pinjaman berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR-BTN diberikan kepada perumahan yang dibangun Perumnas maupun real estate dengan jangka waktu pinjaman antara 5 hingga 20 tahun. Suku bunga yang dibebankan dengan kisaran 5%, 9%, dan 12 % per tahun, menyesuaikan dengan dana moneter negara. Di Kota Surabaya hampir seluruh pembiayaan perumahan menggunakan jasa KPR-BTN mulai dari yang mewah hingga sederhana dan yang dibangun oleh Perumnas maupun *real estate*.

2. PT Papan Sejahtera

PT. Papan Sejahtera adalah lembaga keuangan non-bank yang didirikan pemerintah pada 15 Februari 1980 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 75/MK.011/1980. PT Papan Sejahtera memiliki kegiatan yang sama seperti BTN, yaitu memberikan kredit perumahan bagi masyarakat dengan jangka waktu pembayaran selama 5-20 tahun. Perbedaannya adalah kredit yang diberikan bagi perseorangan maupun perusahaan bukan untuk rumah mewah. Hal lain yang membuat PT. Papan Sejahtera berbeda dalam pemberian kredit dengan BTN adalah, dana yang diperoleh untuk dipinjamkan kepada masyarakat berasal dari penjualan obligasi perumahan. Pemberian kredit PT. Papan Sejahtera berupa dana sebesar 80% dari harga beli rumah dengan kisaran suku bunga 1,5 % per bulan, sedangkan sisanya harus diselesaikan sendiri oleh nasabah. Di Surabaya, PT. Papan Sejahtera hanya membantu memberikan dana dengan harga maksimum rumah sebesar Rp. 90.000.000²²..

E. Pembangunan Perumahan di Kota Surabaya Pada Pelita IV Dalam Framing Surabaya Post

1. Surabaya Post Edisi 1 April 1984 – 31 Maret 1985

Untuk mengetahui pemberitaan mengenai pembangunan perumahan di Kota Surabaya pada Surabaya Post pada Pelita IV, dapat dimulai dari tahun pertama program berlangsung, yaitu 1 April 1984-31 Maret 1985. Berita yang disajikan juga berbagai macam pembahasan dengan harapan bermanfaat bagi pembacannya. Berikut ini merupakan tabel berita

¹⁹ Siswono Yudhohusodo, dkk. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. INKOPPOL : Jakarta. Hal 159.

²⁰ Surabaya Post. *300 Ha Penguasa Tanah Terbesar Oleh Real Estate*. 7 Juni 1985.

²¹ Siswono Yudhohusodo, dkk. *Op. Cit.* Hal 160.

²² Siswono Yudhohusodo, dkk. *Op. Cit.* Hal 162.

mengenai pembangunan perumahan pada Surabaya Post.

Tabel 1.3 : Surabaya Post Edisi 1 April 1984 – 31 Maret 1985

No	Judul	Edisi
1	Tinggal Dua YKP, Surabaya dan Klaten	23 April 1984
2	Banyak Rumah Jadi Belum Dihuni	7 Mei 1984
3	Uang Muka KPR Dapat Diangsur	13 Juli 1984
4	Situasi Ekonomi Mempengaruhi Pembayaran KPR	6 Agustus 1984
5	Kesan Kumuh Perumnas Harus Dihapuskan	14 Agustus 1984
6	Harga Bangunan Rumah KPR Naik	24 Agustus 1984
7	Kritik Untuk Pembangunan Rumah KPR	30 Agustus 1984
8	Penyerahan Sesudah Sertifikat Induk Tanah Rampung	17 September 1984
9	Rumah Paling Murah, Tak Bisa Lebih Murah	19 September 1984
10	Bank Dunia Akan Bantu Rumah KPR	24 Sptember 1984
11	Rumah Sederana Lebih Banyak Diangun	8 Oktober 1984
12	Real Estate Mungkin Diperkenankan Memasang Instalasi Telepon	16 November 1984
13	Peningkatan Mutu” Penyebab Utama Angsuran Tidak Lancar	19 Desember 1984
14	Larangan Peningkatan Mutu Rumah Dipertegas	11 Januari 1985

Tahun pertama Pelita IV, Surabaya berhasil menyajikan berita mengenai pembangunan perumahan di Kota Surabaya sebanyak 16 judul. Hasil tersebut merupakan total judul yang berhasil didapatkan peneliti. Berdasarkan isi dari ke 16 judul tersebut, penyajian berita ada yang merupakan kelanjutan proyek dari Pelita III dan baru sesuai kondisi Pelita IV. Dari total berita yang diperoleh pada Pelita IV, tahun pertama pelaksanaan program merupakan yang terbanyak. Banyaknya berita mengenai pembangunan perumahan Kota Surabaya, tidak lepas dari naiknya popularitas sektor properti pada kurun waktu 1983-1987 di Indonesia. Pada pertengahan 1980-an, sektor properti di Indonesia sedang berkembang pesat sebagai, sumber alternatif meningkatkan pertumbuhan ekonomi negara setelah terjadi krisis pada bidang Migas. Perumahan yang merupakan bagian dari properti turut melonjak dan pembangunannya dikuasai pihak REI.

Berikut ini salah satu judul berita sesuai tabel 1.3, yang dianggap berpengaruh terhadap pembangunan perumahan di Kota Surabaya pada Pelita IV dan akan diulas menggunakan framing.

Harga Bangunan Rumah KPR Naik

(Surabaya Post, 24 Agustus 1984)

Pada pemberitaan sebelumnya yang berkaitan dengan KPR harus dihadapi masyarakat yang telah memiliki rumah. Maka pada berita ini, permasalahan yang diberitakan adalah kenaikan harga rumah. Secara otomatis berkaitan dengan calon pembeli rumah baru. Berikut kutipan beritanya:

“Kenaikan bangunan rumah dari Rp 78.000,00 menjadi Rp 86.250,00 setiap m² untuk rumah KPR-BTN tidak berpengaruh terhadap developer, tetapi sangat berpengaruh terhadap konsumen. Dengan kenaikan tersebut, harga rumah akan naik, sehingga pemasarannya sulit didapat. Demikian diumumkan oleh IR. Gatot Prasetyo, pengurus REI Jatim.”

Kenaikan harga rumah terjadi hanya pada perumahan milik real estate. hal tersebut mudah diketahui karena pihak Surabaya Post hanya mewawancarai ketua RI. Apabila kenaikan juga terjadi pada rumah yang dibangun pemerintah, maka pernyataannya juga akan terdapat dari dinas terkait. Pihak real estate pada pemberitaan ini maupun sebelumnya menjadi sorotan dalam pemberitaan, dengan kesan yang kurang baik.

Dominasi pembangunan perumahan oleh pihak real estate tidak lepas dari masa perkembangan sektor properti pada tahun 1983-1987. Pemberitaan ini juga mengharapkan adanya respon dari pemerintah agar masyarakat dapat mendapat rumah layak huni berharga murah. Agar masyarakat tidak terbebani membayar harga rumah yang mahal, seharusnya pemerintah lebih banyak membangun kawasan perumahan melalui Perumnas maupun YKP. Target pembangunan rumah pada Pelita IV khususnya di Kota Surabaya dapat berkurang dan masyarakat mendapatkan rumah murah. Dominasi pembangunan perumahan oleh real estate membuat masyarakat cenderung memilih rumah yang sudah jelas diketahui keberadaannya, meskipun dengan resiko harga mahal.

Agar permasalahan tersebut tidak membebani masyarakat yang berhasil rendah. Kemudian real estate tetap dapat melaksanakan pembangunan perumahan sesuai amanat Pelita IV, maka berikut saran yang diberikan Surabaya Post:

“Ada cara yang dapat ditempuh developer, dengan maksud menurunkan harga rumah sesuai kemampuan konsumen. Cara yang ditempuh menurut dia, mengurangi luas tanah yang ada, sedangkan luas bangunan tetap. ...

Demikian juga pihak developer harus menghindari “peningkatan mutu” rumah tersebut, sehingga pada akhirnya harga rumah itu akan dijangkau calon konsumen. ...”

Melalui kutipan di atas semua pihak dapat saling diuntungkan, yaitu pemerintah, pengembang, dan masyarakat. Usaha pembangunan perumahan pada Pelita IV akan mudah terwujud.

2. Surabaya Post Edisi 1 April 1985 – 31 Maret 1986

Pada tahun kedua pelaksanaan Pelita IV, Surabaya Post masih cukup banyak memberitakan mengenai pembangunan perumahan di Kota Surabaya. Jumlah berita yang disajikan dan berhasil didapat pada Surabaya Post sebanyak 11 judul. Masih seringnya pembangunan perumahan menjadi topik pemberitaan,

karena tahun kedua pelaksanaan Pelita IV masih masa jaya sektor properti. Hal tersebut dapat diketahui melalui tabel 1.4 berikut.

Tabel 1.4 : Surabaya Post Edisi 1 April 1985 – 31 Maret 1986

No	Judul	Edisi
1	Rumah Susun Terpaksa Bersaing dengan Real Estate	17 April 1985
2	Calon Penghuni Kecewa ; Penyerahan Rumah KPR Ditunda.	11 Mei 1985
3	Rumah KPR yang Akan Diserahkan Harus Ada Sertifikat Induknya	8 Mei 1985
4	300 Ha Penguasa Tanah Terbesar oleh Real Estate	7 Juni 1985
5	Pengadaan Rumah Tetap Dilanjutkan	16 Agustus 1985
6	Menembus Pasaran Rumah	11 September 1985
7	Pemilikan Rumah Lebih Mudah	24 September 1985
8	YKP Masih Cadangkan 50 Hektar Tanah	28 September 1985
9	Minta Ditinjau Lagi Rencana Menaikan Bunga KPR – BTN	20 Februari 1986
10	Banyak Pemegang KPR – BTN yang Mebiarkan Rumahnya Kosong	28 Februari 1986

Berikut ini salah satu judul akan diulas menggunakan framing.

Rumah KPR Yang Akan Diserahkan Harus Ada Sertifikat Induknya

(Surabaya Post, 8 Mei 1985)

Judul tersebut cukup penting diulas, karena menunjukkan kepedulan pihak Bank untuk melindungi para nasabahnya yang membeli rumah melalui KPR. Isi pemberitaan adalah mengenai pelaksanaan peraturan penyerahan rumah harus bersertifikat yang ditetapkan pihak BTN. Pada tahun sebelumnya informasi ini sempat diberitakan, tetapi belum dipertegas sebagai peraturan, yaitu edisi 17 September 1984. Ditahun 1985 barulah peraturan tersebut ditetapkan bagi semua real estate oleh pihak BTN. Berikut kutipan beritanya yang diberitakan kembali Surabaya Post.

“Bank Tabungan Negara (BTN), sebagai pemberi kredit untuk pemilikan perumahan (KPR) menetapkan, mulai 1 Juli setiap rumah yang dibangun developer yang diserahkan kepada penghuninya (penerima KPR) harus sudah ada sertifikat induknya.

Selama ini untuk rumah dengan fasilitas KPR, pihak developer hanya memiliki surat pembebasan tanah, tanpa sertifikat induk, tetapi toh rumah yang dibangun sudah diserahkan. Akibat dari keadaan demikian, penghuni rumah yang sudah selesai mengangsur kreditnya, belum tentu memperoleh sertifikatnya”.

Pada pemberitaan ini real estate kembali menjadi penyebab permasalahan. Hal tersebut tidak lepas dari dominasi pembangunan yang dilakukan developer swasta tersebut. Dominasi real estate dalam melakukan pembangunan perumahan membuat Surabaya Post menemukan berbagai permasalahan yang patut untuk diberitakan.

Dengan pemberitaan ini diharapkan memberikan informasi bagi masyarakat agar tidak menerima rumah yang surat-suratnya tidak lengkap. Bagi masyarakat yang akan membeli rumah harus memperhatikan hal tersebut agar tidak dirugikan. Sedangkan, bagi developer melalui pemberitaan ini diinformasikan bahwa tindakan mereka tidak profesional dan merugikan masyarakat. Dengan penetapan peraturan yang diberitakan ini, pihak real estate harus segera mempersiapkan diri untuk menyelesaikan sertifikat rumah yang sudah terjual. Pihak real estate tidak seharusnya berorientasi pada profit tanpamempedulikan hak ksumennya. Mendapatkan sertifikat adalah persyaratan yang harus dilaksanakan, terutama masyarakat telah membayar mahal untuk mendapat rumah.

“Dari BTN Surabaya, diperoleh penjelasan dengan langkah yang diambil oleh pimpinan BTN tersebut, dimaksudkan untuk menyelamatkan kepentingan masyarakat dan juga agar jangan ada developer yang melakukan manipulasi.”

Untuk menciptakan pembangunan perumahan yang sehat, maka usaha BTN dapat diberikan apresiasi baik, sesuai dengan kutipan berita di atas. Usaha pihak bank tersebut sangat menguntungkan bagi masyarakat biasa yang tidak mengetahui seluk-beluk kepemilikan rumah, selain persyaratan formal. Sehingga mereka juga akan terhindar dari penipuan.

3. Surabaya Post Edisi 1 April 1986 – 31 Maret 1987

Pada tahun ketiga pelaksanaan Pelita IV, Surabaya Post masih sering memberitakan mengenai pembangunan perumahan di Kota Surabaya. Alasan Surabaya Post masih menjadikan pembangunan perumahan menarik untuk dibahas adalah, masih sama dengan dua tahun pelaksanaan Pelita IV sebelumnya. Hal tersebut dapat diketahui berdasarkan sejumlah judul berita yang berhasil diperoleh peneliti. Berikut sejumlah judul berita berkaitan dengan pembangunan perumahan pada edisi 1 April 1986 – 31 Maret 1987.

Tabel 1.5 : Surabaya Post Edisi 1 April 1986 – 31 Maret 1987

No	Judul	Edisi
1	Peraturan Baru BTN Menggelisahkan Developer	9 April 1986
2	Lebih 1000 Rumah Sederhana Sulit Dijual	23 Mei 1986
3	Masalah Kependudukan Akan Bergeser ke Dilema permukiman Kota	11 Juli 1986
4	Real Estate Boleh Membangun Penjerih Air	8 September 1986
5	Puluhan Hektar Tambak Jadi Perumahan	19 September 1986
6	Tak Dibearkan Perumahan di Areal Tambak	10 Oktober 1986
7	Perumnas Kembangkan 200 Ha di Benowo	27 Januari 1987
8	BTN Terus Layani Kredit Pemilik Rumah	29 Januari 1987

9	YKP Bagikan Rumah Lagi	5 Maret 1987
---	------------------------	--------------

Berikut ini salah satu judul berdasarkan tabel 1.5 akan diulas menggunakan framing.

Perumnas Kembangkan 200 Ha di Benowo

(Surabaya Post, 27 Januari 1987)

Disaat pihak *real estate* mendominasi pembangunan perumahan, hingga melanggar peraturan, pemerintah baru berencana melakukan pembangunan. Dari sejumlah pemberitaan Surabaya Post selama Pelita IV mengenai pembangunan perumahan, sedikit sekali usaha pemerintah dalam merealisasikan target dengan memanfaatkan lembaga miliknya. Salah satu usaha pemerintah melalui Perumnas dalam melaksanakan pembangunan perumahan di Kota Suabaya dapat diketahui dari kutipan berikut:

“Lahan terbuka seluas 200 hektar di Kec. Benowo untuk pengembangan Perumnas selesai disurvei pemerintah pusat bulan ini juga. Dengan selesainya survei itu terbuka kesempatan pengembangan perumahan untuk masyarakat golongan ekonomi sedang, kata Camat Benowo, Drs. Kurnaen yang dihubungi melalui KMS.

Menurut Kurnaen, daerah yang disurvei yakni sekitar Kel. Sememi, Kandangan, Babat Jerawat, dan pakal.”Daerah ini memang pantas untuk pengembangan Perumnas”, katanya.

Kemungkinan, kawasan itu kelak dilengkapi pusat hiburan, pertokoan, dan pasar guna menangkal arus urbanisasi dari hinterland Kota Surabaya (Gresik dan Sidoarjo maupun Lamongan).”

Sudah sejak lama Kecamatan Benowo menjadi wilayah yang terabaikan. Penyebabnya adalah kondisi Benowo yang tandus, bertanah kapur, dan mobilisasi terbatas menuju wilayah tersebut. Karena sudah tidak ada lahan yang bisa digunakan untuk membangun perumahan, maka Kecamatan Benowo akhirnya dimanfaatkan pemerintah. Penyebab lainnya yang membuat pemerintah melirik Benowo adalah dibukanya jalan Tol. Berikut kutipannya :

“Benowo yang luasnya 40,509 km persegi dengan jumlah penduduk 27.259 jiwa (laki – laki 13.679 dan perempuan 13.580) adalah kecamatan yang paling miskin penduduknya dibandingkan 18 kecamatan lainnya. Karena itu kecamatan ini terbuka bagi penanaman investasi perumahan. Apalagi setelah dibangunnya silang datar jalan bebas hambatan Surabaya-Gresik di Tambakoso, Wilangun, dan Rumokasari, keterbelangan Benowo mungkin sirna, katanya”.

Rencana tersebut masih memasuki tahap survei, meskipun belum terdapat kepastian pembangunan secara fisik. Lokasi yang dipilih adalah Benowo, karena berdasarkan data kepadatan penduduk milik BPS Kotamadya Surabaya, kawasan tersebut memiliki wilayah luas tetapi penduduk sedikit. Pemberitaan tersebut dapat memberikan harapan baru

bagi masyarakat kecil untuk memiliki rumah dengan harga murah. Pemberitaan tersebut tidak hanya bermanfaat bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah. Tetapi juga menjadi informasi bahwa di Kecamatan Benowo kemudian hari dapat digunakan untuk wilayah investasi.

4. Surabaya Post Edisi 1 April 1987 – 31 Maret 1988

Pemberitaan Surabaya Post pada tahun keempat pelaksanaan Pelita IV, mengenai pembangunan perumahan di Kota Surabaya mengalami penurunan. Peneliti hanya berhasil menemukan 3 judul berita. Pemberitaan mengenai KPR-BTN dan real estate tidak lagi mendominasi. Berikut ini ketiga judul berita di Surabaya Post.

Tabel 1.6: Surabaya Post Edisi 1 April 1987 – 31 Maret 1988

No	Judul	Edisi
1	Dipikirkan, KPR Untuk Yang Berpenghasilan Tak Tetap	23 Juni 1987
2	2.500 Rumah YKP Akan disertifikatkan	31 Juli 1987
3	YKP Bagikan 161 Rumah.	17 September 1987

Berdasarkan hasil penelitian, pada tahun tersebut kualitas pemberitaan Surabaya Post memang mengalami penurunan. Sejumlah berita yang disajikan umumnya mengenai peristiwa-peristiwa sosial dan kriminal. Penurunan kualitas berita merupakan pengaruh dari permasalahan internal Surabaya Post sejak kematian pendirinya, kemudian redaksi dipimpin istrinya. Saat pimpinan berada di bawah kekuasaan Abdoel Aziz, berita yang disajikan baik, hal tersebut tidak terlepas dari pengaruh sang pemimpin yang merupakan wartawan senior. Sedangkan sejak meninggalnya Abdoel Aziz pada 1984, redaksi dipimpin Toety Aziz yang berlatar belakang seorang guru. Hal tersebut yang pada akhirnya berdampak pada kualitas pemberitaan. Berita yang disajikan hanya sekedar upaya mempertahankan eksistensi saja. Berikut ini merupakan satu judul berita yang dapat diulas dengan pandangan framing.

Dipikirkan, KPR Untuk Yang Berpenghasilan Tak Tetap

(Surabaya Post, 23 Juni 1987)

Meskipun terjadi penurunan kualitas pemberitaan, tetapi untuk berita mengenai perumahan, masih dapat menunjukkan kepeduliannya bagi pembacanya. Berita yang ingin disampaikan mengenai masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak tetap harus diperhatikan. Kutipan beritanya seperti berikut:

“Semua pihak yang terlibat pengadaan perumahan rakyat, perlu memikirkan kelompok masyarakat berpenghasilan tidak tetap, demikian himbauan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Drs. Cosmas Batubara, pada pembukaan Musda REI Jatim IV, Selasa siang di hotel Garden Palace.

Ia mengingatkan, salah satu sasaran dari kebijakan pemerintah bidang perumahan, khususnya menyangkut segi

pendanaannya, adalah memberikan kesempatan kepada kelompok masyarakat berpenghasilan tidak tetap tersebut untuk bisa memperoleh perumahan lewat KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang disediakan bank. Namun sayangnya, kelompok yang satu ini, hingga kini masih kurang memperoleh kredit perumahan.”

KPR yang disalurkan melalui BTN, pada awalnya ditujukan untuk membantu masyarakat dalam memiliki rumah, khususnya yang berpenghasilan rendah. Tetapi pada pelaksanaannya dimasa Pelita IV, muncul berbagai kasus dan peraturan yang memiliki kesan tidak berpihak pada masyarakat yang berpenghasilan rendah, bahkan bagi mereka berpendapatan tidak tetap. Agar kelompok ini mendapat perhatian, maka Menteri Negara Perumahan Rakyat menyampaikan pernyataannya seperti di atas.

Melalui pemberitaan ini Surabaya Post ingin memberikan berita yang mungkin merupakan kabar baik bagi masyarakat. Seperti yang telah disinggung sebelumnya, warga Kota Surabaya kebanyakan merupakan pendatang. Bagi sejumlah masyarakat yang sebenarnya ingin memiliki rumah layak huni, tetapi terkendala pembiayaan, maka mereka memilih tinggal dipermukiman kumuh. Dengan disajikannya berita ini dapat memunculkan harapan baru bagi masyarakat berpenghasilan tidak tetap untuk memperoleh rumah.

Apabila target pembangunan dilaksanakan dengan kesungguhan, maka banyak rakyat yang akan memiliki rumah layak huni berharga murah. Semakin banyak rakyat Indonesia yang memiliki rumah, terutama berkaitan dengan Pelita IV, maka target pemerintah dalam memberikan kesejahteraan dapat terwujud. Penyelesaian masalah yang ingin disampaikan oleh Surabaya Post dapat diketahui melalui kutipan berikut :

“Untuk menghitung penghasilan kelompok itu menteri mengatakan: “Gampang saja, yaitu diambil rata – rata pendapatannya dalam setahun. Kalau dalam sebulunya rata-rata minimal Rp 75.000,00 maka dia memenuhi syarat.”

Saran tersebut diperoleh dari pernyataan Menpera. Karena Surabaya Post setuju dengan pernyataan tersebut, maka disajikan sebagai solusi.

5. Surabaya Post Edisi 1 April 1988 – 31 Maret 1989

Pada pembahasan ini merupakan edisi terakhir Surabaya Post pada Pelita IV, sebagai surat kabar yang digunakan untuk mengetahui pembangunan perumahan di Kota Surabaya. Berita yang disampaikan sesuai tema, hanya dapat ditemukan dua judul. Alasan yang telah dijelaskan sebelumnya kemungkinan masih mempengaruhi. Selain masalah tersebut, momentum perkembangan REI telah melewati masanya, yaitu pada 1983-1987. Sehingga informasi berkaitan pembangunan perumahan yang dilaksanakan real estate yang sebelumnya mendominasi pemberitaan tidak lagi menarik perhatian.

Pengadaan rumah murah secara horizontal atau perumahan dalam pelaksanaannya menghadapi kendala biaya maupun lahan digantikan dengan rumah susun. Meskipun pembangunan rumah susun telah dilaksanakan sejak awal 1980-an, tetapi dengan dikeluarkannya PP no 4 tahun 1988, semakin digencarkan. Sedangkan rumah susun tidak masuk kategori penelitian, sehingga mempengaruhi jumlah berita yang diperoleh melalui Surabaya Post.

Dalam perkembangan sektor properti di Indonesia, terdapat dua fase dengan kurun waktu 1985-1995. Fase pertama berlangsung pada 1985-1990, real estate masih peduli dengan membangun perumahan murah dan sedang bagi masyarakat. Kegiatan bisnisnya masih berfokus pada bidang perumahan. Sedangkan pada fase kedua 1990-1995 proyek pembangunan lebih mengarah ke prasarana bisnis dan permukiman mewah. Berdasarkan penjelasan tersebut juga dapat mempengaruhi turunnya pemberitaan mengenai perumahan bagi rakyat di Kota Surabaya. Peralihan pola pembangunan properti oleh real estate pada akhir 1980-an dianggap tidak sesuai dengan peranan Surabaya Post sebagai pers pembangunan, sehingga tidak difokuskan untuk diberitakan.

Tabel 1.7 : Surabaya Post Edisi 1 April 1988 – 31 Maret 1989

No	Judul	Edisi
1	Lirikan Real Estate Mengubah Daerah ‘Asing’ Menjadi Kota Baru	29 Desember 1988
2	Kompleks Rumah Elit Tanpa Sumur Kebakaran	15 Maret 1989

Berikut ini merupakan salah satu dari dua judul pada tabel 1.7 yang dapat diulas menggunakan analisis framing.

Lirikan Real Estate Mengubah Daerah ‘Asing’ Menjadi Kota Baru

(Surabaya Post, 29 Desember 1988)

Dipengujung akhir Pelita IV, pemberitaan Surabaya Post menunjukkan hasil pembangunan perumahan di Kota Surabaya yang didominasi real estate. Hal tersebut diperoleh dari investigasi yang dilakukan Surabaya Post. Berikut ini kutipan yang menunjukkan inti pemberitaan :

“Telusurilah kawasan Rungkut, terus ke selatan hingga mendekati bandara Juanda, atau ke timur seperti daerah Gunung Anyar, Medokan Ayu Penjaringan Sari, dan Wonorejo, maka terlihat banyak perumahan beraneka bentuk dan model. Begitu juga di kawasan timur kota, umpama kawasan Kenjeran dan sekitarnya. Cuma daerah barat seperti Tandes, Benowo dan daerah sekelilingnya masih belum begitu “digerayangi” real estate, kecuali baru Perumnas. Inilah sebabnya perusahaan real estate kini melirik bagian barat Surabaya yang agak tandus.”

Pembangunan perumahan yang ada di pinggiran Kota Surabaya turut mengubah kawasan

tersebut, menjadi lebih modern. Munculnya perumahan baru dipinggiran kota merupakan hasil dari pembangunan yang dilakukan oleh Perumnas, real estate, dan YKP. Umumnya wilayah yang berada di pinggiran kota dianggap daerah asing, karena sempat terjadi perbedaan kondisi sebelum pihak-pihak terkait gencar melakukan pembangunan. Selain itu, pemberitaan pada edisi 29 Desember juga dapat menjadi kritik pembangunan perumahan di Kota Surabaya.

“Bukan rahasia umum jika harga rumah yang dibangun real estate itu cenderung naik terus. Dalam satu dua tahun terakhir, harganya rata-rata sudah di atas Rp 10 juta, padahal tipenya biasa-biasa saja. Rumah-rumah itu ada yang dijual kontan, selain yang dikreditkan dengan jangka waktu 1 sampai 15 tahun.

Bunga bank yang tinggi, menjadikan harga rumah itu kian melambung saja. Kenyataan ini menarik, karena jika dilihat seksama maka rumah-rumah itu sebenarnya cuma dibangun untuk orang-orang kaya saja, atau paling tidak untuk kelompok menengah ke atas. Mengapa? Menurut Patrick McAuslan dalam bukunya “Tanah Perkotaan dan Perlindungan Rakyat Jelata,” ada empat faktor penyebabnya.

Pertama, karena sulit sekali bagi orang-orang miskin perkotaan untuk membeli rumah yang harganya belasan juta itu. Kedua, kalau harus ditempuh pembelian kredit, tidaklah memungkinkan, apalagi real estate selalu mensyaratkan kreditur harus bergaji tetap. Ketiga, jika mereka harus menempuh jalan pinjaman ke bank, sama dengan kian menyulitkan mereka. Soalnya jelas, pengembalian uang jaminan serta bunganya yang tidak ringan bukanlah hal gampang.

Keempat, kenyataan bahwa real estate dibangun jauh dipinggiran kota, yang sulit dijangkau kendaraan umum, sehingga semakin menipiskan harapan rakyat jelata di kota-kota besar untuk memiliki rumah yang pantas dan tetap.”

Real estate merupakan developer swasta yang diikuti sertakan pemerintah dalam pembangunan perumahan. Dalam usaha mewujudkan tujuan pemerintah, real estate memang membangun rumah tipe sederhana tetapi jumlahnya tidak banyak. Hal tersebut karena real estate merupakan lembaga penyedia perumahan yang berorientasi profit. Untuk menyeimbangi pemasukan, developer swasta tersebut membangun perumahan dengan tipe standart tetapi berharga mahal. Usaha tersebut tetap berlangsung lama, karena selama proses pembangunan, rumah yang mereka sediakan laku terjual. Sayangnya tidak sesuai target pemerintah, yaitu penyediaan rumah murah bagi rakyat berpenghasilan rendah.

Mengikuti pendapat pemberitaan tersebut, yaitu pada faktor keempat, maka pemerintah Kota Surabaya salah melaksanakan perencanaan. Lokasi pembangunan perumahan yang terjadi selama Pelita IV diarahkan ke

wilayah pinggiran kota, tujuannya hanya untuk melaksanakan pemerataan penduduk dan pembangunan. Pemerintah hanya menyediakan lahan bagi para developer pemerintah dan swasta untuk membangun, tetapi belum ada usaha penyediaan angkutan umum yang menjangkau lokasi-lokasi tersebut. Tidak mengherankan, banyak pendatang di Surabaya lebih memilih bergabung tinggal di sekitar pusat kota bersama penduduk asli, karena di lokasi tersebut tempat aktivitas perekonomian banyak berlangsung. Hal tersebut dapat meringankan beban hidup mereka meskipun tidak tinggal ditempat yang layak huni.

PENUTUP

1. Simpulan

Surabaya Post edisi 1 April 1984-31 Maret 1989, cukup sering memberitakan pembangunan perumahan di Surabaya pada Pelita IV. Sehingga melalui judul-judul yang dimuat Surabaya Post, dapat digunakan sebagai media analisis, untuk mengetahui kegiatan pembangunan perumahan di Kota Surabaya. Dalam melakukan analisis untuk mengetahui besar peranan Surabaya Post dalam memberitakan pembangunan perumahan dapat diketahui dengan pandangan framing

Hasil framing pada Surabaya Post edisi 1 April 1984-31 Maret 1989, pemberitaan didominasi pembangunan perumahan real estate. Berbagai permasalahan muncul dari yang berdampak baik hingga buruk bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari kegiatan pembangunan tersebut. Meskipun real estate diajak kerjasama oleh pemerintah untuk menyediakan rumah murah tetapi, pada kenyataannya lembaga ini masih berorientasi profit. Sehingga harga rumah yang dijual lebih mahal dari pada yang disediakan pemerintah.

Selain dominasi pembangunan perumahan oleh real estate, permasalahan berkaitan dengan KPR yang diberikan BTN juga sering diberitakan. Seringnya pemberitaan mengenai KPR-BTN, karena berkaitan dengan kondisi perekonomian masyarakat yang masih pada kisaran rendah dan sedang. Permasalahan ini mengakibatkan keinginan masyarakat untuk memiliki rumah layak di kawasan perumahan menurun.

2. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diperoleh diatas, hasil penelitian hanya diperoleh melalui pemberitaan pada satu surat kabar, yaitu Surabaya Post. Saran yang dapat dilakukan bagi penelitian selanjutnya dan yang perlu ditindaklanjuti adalah, dapat menggunakan surat kabar lainnya di kota yang sama sebagai pembandingnya. Selain itu, dapat ditambahkan dengan sumber-sumber pendukung lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Penggunaan teori-teori

juga dapat dimanfaatkan apabila ingin hasil analisis lebih mendetail.

DAFTAR PUSTAKA

• DOKUMEN

Surabaya Dalam Angka 1984. Badan Pusat Statistik Kotamadya Surabaya. 1984.

Surabaya Dalam Angka 1987. Badan Pusat Statistik Kotamadya Surabaya. 1987.

Surabaya Dalam Angka 1988. Badan Pusat Statistik Kotamadya Surabaya. 1988.

Stastik Indonesia 1988. Badan Pusat Statistik Indonesia. 1988.

• KORAN

Surabaya Post. *Tinggal Dua YKP, Surabaya dan Klaten*. 23 April 1984.

----- . *Uang Muka KPR Dapat Diangsur*. 13 Juli 1984.

----- . *Situasi Ekonomi Mempengaruhi Pembayaran KPR*. 6 Agustus 1984.

----- . *Kesan Kumuh Perumnas Harus Dihapuskan*. 14 Agustus 1984.

----- . *Harga Bangunan Rumah KPR Naik*. 24 Agustus 1984.

----- . *Penyerahan Sesudah Sertifikat Induk Tanah Rampung*. 17 September 1984.

----- . *Rumah Paling Murah, Tak Bisa Lebih Murah*. 19 September 1984.

----- . *Bank Dunia Akan Bantu Rumah KPR*. 24 Sptember 1984.

----- . *Rumah Sederana Lebih Banyak Dibangun*. 8 Oktober 1984.

----- . *Benowo Mulai Bangkit Industrinaya*. 18 Oktober 1984.

----- . *“Peningkatan Mutu” Penyebab Utama Angsuran Tidak Lancar*. 19 Desember 1984.

----- . *Larangan Peningkatan Mutu Rumah Dipertegas*. 11 Januari 1985.

----- . *Rumah Susun Terpaksa Bersaing dengan Real Estate*. 17 April 1985.

----- . *Calon Penghuni Kecewa ; Penyerahan Rumah KPR Ditunda*. 11 Mei 1985.

----- . *Rumah KPR yang Akan Diserahkan Harus Ada Sertifikat Induknya*. 8 Mei 1985.

----- . *Kartu Musiman Untuk Pendetang*. 20 Mei 1985.

----- . *Simokerto Pegang Rekor Kepadatan Penduduk*. 21 Mei 1985.

----- . *300 Ha Penguasa Tanah Terbesar oleh Real Estate*. 7 Juni 1985.

----- . *Pengadaan Rumah Tetap Dilanjutkan*. 16 Agustus 1985.

----- . *YKP Masih Cadangkan 50 Hektar Tanah*. 28 September 1985.

----- . *Minta Ditinjau Lagi Rencana Menaikan Bunga KPR – BTN*. 20 Februari 1986.

----- . *Banyak Pemegang KPR – BTN yang Mebiarkan Rumahnya Kosong*. 28 Februari 1986.

----- . *Peraturan Baru BTN Menggelisahkan Developer*. 9 April 1986.

----- . *Lebih 1000 Rumah Sederhana Sulit Dijual*. 23 Mei 1986.

----- . *Masalah Kependudukan Akan Bergeser ke Dilema permukiman Kota*. 11 Juli 1986.

----- . *Real Estate Boleh Membangun Penjerih Air*. 8 September 1986.

----- . *Puluhan Hektar Tambak Jadi Perumahan*. 19 September 1986.

----- . *Tak Dibearkan Perumahan di Areal Tambak*. 10 Oktober 1986.

----- . *Perumnas Kembangkan 200 Ha di Benowo*. 27 Januari 1987.

----- . *BTN Terus Layani Kredt Pemilik Rumah*. 29 Januari 1987.

----- . *Surabaya, Pusat Usaha Yang Tak Janjikan Lapangan Kerja*. 29 Januari 1987.

----- . *YKP Bagikan Rumah Lagi*. 5 Maret 1987

----- . *Iklan Perumahan Darmo Sentosa Raya*. 8 Maret 1989

----- . *Iklan Perumahan PT. Sinar Galaxy*. 9 Mei 1987

----- . *Pentapan Baru Harga Dasar Tanah di Surabaya*. 2 Juni 1987

----- . *Dipikirkan, KPR Untuk Yang Berpenghasilan Tak Tetap*. 23 Juni 1987.

----- . *Iklan Perumahan Darmo Sentosa Raya*. 26 Juni 1987.

----- . *2.500 Rumah YKP Akan Disertifiatkan*. 31 Juli 1987.

----- . *YKP Bagikan 161 Rumah*. 17 September 1987

----- . *Iklan Perumahan Darmo Sentosa Raya*. 2 Oktober 1987.

----- . *Iklan Perumahan PT. Sinar Galaxy*. 12 Desember 1987.

----- . *Lirikan Real Estate Mengubah Daerah ‘Asing’ Menajadi Kota Baru*. 29 Desember 1988

----- . *Kompleks Rumah Elit Tanpa Sumur Kebakaran*. 15 Maret 1989.

BUKU

Ahmadi. T. 1985. *Sistem Pers Pembangunan Indonesia*. Jakarta : PT. Gunung Agung.

Basundoro, Purnawan 2009. *Dua kota tiga zaman : Surabaya dan Malang Sejak Zaman Kolonial sampai Kemerdekaan*. Yogyakarta : Penerbit Ombak.

- Blaang, C. Djemabut. 1986. *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Dasar*. Yogyakarta : Yayasan Obor Indonesia.
- Burton, Graeme. 2008. *Yang Tersembunyi di Balik Media : Pengantar Kepada Kajian Media*. Yogyakarta : Jalansutra.
- Chaniago, Andrinof A. 2012. *Gagalnya Pembangunan : Mmbaca Ulang Keruntuhan Orde Baru*. Jakarta : LP3ES. Hal 149.
- Eriyanto. 2009. *Analisis Wacana : Pengantar Analisis Teks Media*. Yogyakarta : Lkis.
- Gunadi, Tom. 1985. *Sistem Perekonomian Menurut Pancasila dan UUD 45*. Bandung : Angkasa.
- Handinoto. 2012. *Arsitektur dan Kota-Kota di Jawa Pada Masa Kolonial*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Hill, David. 2011. *Pers Masa Orde Baru*. Yogyakarta : Yayasan Obor Indonesia.
- H, Sukarno, S. 1986. *Pers Bebas Bertanggung Jawab*. Jakarta : Departemen Penerangan RI.
- L, Jhingan, M.. 2008. *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Marbun, B. N. 1979. *Kota Indonesia Masa Depan: Masalah dan Prospek*. Jakarta : PT. Gelora Aksara Pratama.
- Noordjanah, Andjarwati. 2010. *Komunitas Tionghoa di Surabaya, 1910 - 1946*. Yogyakarta : Penerbit Ombak.
- Oetama, Jakoeb. 1987. *Prespektif Pers Indonesia*. Jakarta : LP3ES
- Poesponegoro, Marwati Djoened dan Nugroho Notosusanto. 2008. *Sejarah Nasional Indonesia : Zaman Jepang dan Zaman Republik Indonesia 1942-1998*. Jakarta : Balai Pustaka.
- Ricklef, M.C. 2010. *Sejarah Indonesia Modern 1200-2008*. Jakarta : Serambi.
- Said, Tribuana. 1984. *Pers Pembangunan : Beberapa Pemikiran Tentang Peranan Media Massa Dalam Pembangunan*. Jakarta : Departemen Penerangan RI.
- Suwirta, Andi. 2000. *Suara dari Dua Kota : Revolusi Indonesia dalam Pandangan Surat Kabar Merdeka (Jakarta) dan Kedatangan Rakyat. (Yogyakarta) 1945 - 1947*. Jakarta : Balai Pustaka.
- Tjokroamidjojo, Bintoro dan Mustopadidjaja. 1990. *Teori & Strategi Pembangunan Nasional*. Jakarta : CV Haji Masagung.
- Todaro, Michel P. 1983. *Pembangunan Ekonomi di Dunia Ketiga*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Yudhohusodo, Siswono , dkk. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. INKOPPOL : Jakarta.
- ONLINE**
- ARTIKEL
- Agam, Yousri Nur Raja. 2009. *Pers di Surabaya Sudah Berkembang Sejak Abad ke-18*, (Online), (<https://rajaagam.wordpress.com/tag/surabaya-post/> , diakses 14 Mei 2015).
- Aminoedhin, Aming. 2012. *Sejarah Berdiri Harian Sore Surabaya Post (Redaksi, Wartawan, dan Penulisan Sastranya)*. (Online), (<http://amingaminoedhin.blogspot.com/2012/02/harian-sore-surabaya-post.html?m=1> , diakses 14 Mei 2015).
- Basundoro, Purnawan. 2013. *Pemerintahan Kota Surabaya Masa Kolonial Belanda Sampai Masa Penjajahan Jepang*, (Online), (http://basundoro-fib.web.unair.ac.id/artikel_detail-71302-Sejarah-PEMERINTAH%20KOTA%20SURABAYA%20MASA%20KOLONIAL%20BELANDA%20SAMPAI%20MASA%20PENJAJAHAN%20JEPANG.html). Diakses pada 30 Maret 2015.
- , 2012. *Situs Industri Kota Surabaya : Warisan dari Masa Kolonial Sampai Awal Kemerdekaan*,(Online), (http://basundoro-fib.web.unair.ac.id/artikel_detail-42084-Sejarah-Situs%20Industri%20Kota%20Surabaya:%20Warisan%20dari%20Masa%20Kolonial%20sampai%20Awal%20Kemerdekaan.html). Diakses 30 Maret 2015.
- , 2012. *Dari Kampung Desa ke Kampung Kota : Perubahan Ekologi Kota Surabaya Dalam Perspektif Permukiman Pada Masa Kolonial*, (Online), (http://basundoro-fib.web.unair.ac.id/artikel_detail-42082-Sejarah-DARI%20KAMPUNG%20DESA%20KE%20KAMPUNG%20KOTA:%20PERUBAHAN%20EKOLOGI%20KOTA%20SURABAYA%20DALAM%20PERSPEKTIF%20PERMUKIMAN%20PADA%20MASA%20KOLONIAL.html). Diakses pada 12 April 2015.
- PIDATO

Silas, Johan. 1993. *Housing Beyond Home*, (Online), Pidato Pengukuhan Guru Besar Arsitektur – FTSP Surabaya., http://digilib.its.ac.id/public/ITS-Pidato-13485-pidato_pengukuhan_Johan_silas.pdf. Diunduh pada 9 April 2015.

- JURNAL

Hadi, Dwi Wahyono dan Gayung Kusuma. 2012. *Propaganda Orde Baru*, (Online), Jurnal Veerleden, Vol. 1, No. 1 edisi Desember 2012: 1-109, (http://journal.unair.ac.id/filerPDF/4_jurnal%20propaganda_dwiwahyonohadi.pdf, diunduh pada 12 November 2014).

- WEB

<http://www.surabaya.go.id/profilkota/index.php?id=1>. Diakses 9 April 2015.

<http://www.bps.go.id/Subjek/view/id/29#subjekViewTab1>. Diakses 9 April 2015.