

KAPITAL SOSIAL DAN RELASI PATRON-KLIEN DALAM OPERASI RUMAH SEWA PRIVAT DI INDONESIA

Wendy I. Hakim

Abstrak: Indonesia masih mengalami backlog perumahan atau kekurangan unit rumah dan permasalahan kekurangan ini pun masih perlu diurai lebih lanjut dari segi skema kepemilikan rumah yang di dalamnya terdapat persoalan rumah sewa. Persoalan rumah sewa tidak hanya terjadi negara berkembang seperti Indonesia, melainkan juga negara-negara maju, sebagaimana yang telah diangkat oleh beberapa riset terdahulu yang juga diurai dalam paparan ini. Di Indonesia sendiri, kajian mengenai rumah sewa masih didominasi oleh kajian mengenai rumah sewa publik yang disediakan oleh pemerintah. Berdasarkan hal tersebut, riset ini juga bertujuan untuk memberikan kontribusi pada kajian seputar rumah sewa privat di Indonesia. Dengan metode penelitian partisipan-observan, riset ini bertujuan untuk mengurai keberadaan rumah sewa privat dalam skema penyediaan perumahan di Indonesia. Dengan studi kasus rumah sewa privat yang terdiri dari pemilik akomodasi dan si penyewa, riset ini difokuskan pada interaksi antara kedua pihak tersebut sehingga dapat diketahui bagaimana skema sewa privat ini beroperasi. Paparan ini merupakan hasil preliminary research yang mana riset masih berjalan dan dikembangkan. Hasil temuan lapangan sementara mengindikasikan bahwa studi kasus rumah sewa privat dapat beroperasi karena adanya kapital sosial dan relasi patron-klien yang terjalin antara pemilik akomodasi dengan penyewa.

Kata kunci: rumah, rumah sewa, rumah sewa privat, kapital sosial

Permasalahan Perumahan di Indonesia

Salah satu permasalahan perumahan di Indonesia adalah adanya *backlog*. Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan (2015) memaparkan bahwa se-

cara umum, *backlog* perumahan dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Pada tahun 2010, menurut data Kemenera, backlog sebanyak 8,2 juta rumah, sedangkan data Bappenas menyebut-

Wendy Hakim adalah peneliti yang sedang menempuh studi pascasarjana pada Program Doktor Arsitektur Universitas Indonesia.

e-mail: wendyhakim@rocketmail.com

kan 9 juta rumah. Badan Pusat Statistik (BPS) menyebut angka backlog mencapai 13,6 juta unit rumah berdasarkan survei BPS yang dilaksanakan pada tahun 2010 dari total 240 juta jumlah penduduk Indonesia. Sedangkan hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS), sejak 2009 jumlah backlog perumahan dengan persepsi “memiliki” rumah mencatat backlog sebanyak 13,5 juta unit rumah.

Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan (2015) juga menjelaskan lebih lanjut bahwa dalam menentukan acuan jumlah backlog perumahan, terdapat perbedaan sudut pandang antara Kementerian PUPR dengan Badan Pusat Statistik (BPS). Dalam perspektif Kementerian PUPR, backlog rumah merupakan rumah yang tidak layak huni, sedangkan perspektif BPS, backlog rumah berdasarkan rumah milik. Dalam perspektif BPS, individu atau rumah tangga yang tinggal di rumah yang layak huni, tapi berstatus sewa, tetap dianggap backlog perumahan. Menurut perspektif Kementerian PUPR, apabila individu atau rumah tangga sudah tinggal di hunian yang layak, maka tidak terhitung sebagai angka backlog perumahan.

Bramantyo (2012) yang mengadakan analisis konten terhadap UU No. 1 Tahun 2011 sebagai produk regulasi perumahan di Indonesia yang terkini, menjelaskan bahwa pada regulasi ini disebutkan bahwa hak bermukim atau hak untuk menghuni rumah di mana setiap orang berhak bertempat tinggal dan hidup pada lingkungan yang layak huni dapat berupa (i) hak milik, maupun (ii) sewa. Dari pendapat tersebut dapat dimengerti bahwa terpenuhinya hak untuk bertempat tinggal dapat dilayani oleh skema sewa, tidak hanya skema milik. Terlepas dari isu mengenai rumah sewa di Indonesia, Gilbert (2016) yang menyusun rangku-

man tentang isu rumah sewa pada skala internasional, menyatakan bahwa sebanyak 1,2 juta orang menghuni akomodasi hunian berstatus sewa.

Persoalan Rumah Sewa

Berdasarkan paparan latar belakang di atas, riset mengenai masalah perumahan di Indonesia ini dikerucutkan pada pembahasan isu rumah sewa. Sebagai perbandingan terhadap isu rumah sewa, Jenkins, Smith, & Wang (2007) berpendapat bahwa persoalan menyewa rumah di kalangan miskin kota di Amerika Latin diabaikan oleh komunitas akademik pada tahun 1970 dan 1980, ketika diskusi mengenai permasalahan perumahan saat itu didominasi oleh isu self-help. Namun pada tahun 1990, telah ada beberapa riset yang berfokus pada isu rumah sewa dan memberikan pandangan tentang pentingnya membahas isu ini. Jenkins, Smith, & Wang (2007) juga menyatakan bahwa di Amerika Latin secara umum, terlepas dari peningkatan besar dalam hal kepemilikan hunian, penyewaan rumah masih menjadi alternatif bagi sebagian banyak populasi. Bagi rumah tangga miskin, alternatif tersebut selama ini disediakan oleh para tuan tanah skala kecil di perumahan self-help, bukan disediakan oleh pemerintah ataupun pasar formal.

Selain pada konteks negara Amerika Latin sebagai sesama negara berkembang seperti di Indonesia, isu rumah sewa juga menjadi pembahasan dalam permasalahan perumahan di negara maju. Pomeroy, Horn, & Marquis-Bissonnette (2015) menyusun studi perbandingan mengenai rumah sewa privat terhadap 13 negara di Eropa dan Amerika bagian utara yang mengajukan 2 faktor utama yang berkontribusi pada berkembang pesatnya pasar rumah

sewa, yaitu melemahnya pasar kepemilikan rumah dan semakin berkembangnya regulasi yang mendukung investasi sewa.

Rumah sewa sendiri terbagi menjadi 2 jenis, yaitu rumah sewa publik dan rumah sewa privat. Rumah sewa publik mengacu pada rumah sewa yang disediakan oleh pemerintah setempat, sedangkan rumah sewa privat merupakan rumah sewa yang diadakan oleh para pemilik rumah yang akan disewakan. UN-Habitat (2011) melansir keterangan bahwa terdapat pengurangan atau penurunan perumahan sewa publik dan hanya sedikit negara yang mampu mempertahankan pengadaan rumah sewa publik dalam jangka panjang. Penurunan ini terjadi dengan berbagai alasan, yaitu biaya investasi yang terlalu tinggi, adanya KKN, penyewa gagal membayar sewa serta kegagalan dalam hal manajerial pembayaran sewa, biaya sewa yang terlalu rendah tidak memungkinkan untuk menutup biaya perawatan, dan agensi yang menangani rumah sewa publik ini menjadi banyak hutang/tagihan karena pemasukan dari sewa gagal dilaksanakan sedangkan pengeluaran tinggi untuk biaya perawatan. Di sisi lain, rumah sewa privat masih menjadi pilihan bertinggal. Gilbert (2016) menyebutkan bahwa pasar rumah sewa privat mendominasi stok perumahan di negara-negara Amerika bagian selatan.

Lebih lanjut, riset yang mengangkat persoalan rumah sewa ini semakin dikerucutkan pada isu rumah sewa privat dan diharapkan mampu memberi kontribusi pada kajian seputar isu rumah sewa di Indonesia yang mana beberapa kajian terdahulu mengenai isu ini di Indonesia masih didominasi oleh kajian rumah sewa publik. Beberapa

kajian tersebut misalnya: kajian pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng Jakarta Barat (Subkhan, 2008), kajian terhadap dampak adanya rusunawa di kawasan perkotaan di Indonesia (Indartoyo, 2007), studi kriteria rusunawa untuk permukiman kembali masyarakat tepian sungai di Ambon (Hamid dan Santosa, 2010), studi identifikasi kemampuan dan kemauan membayar sewa masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah susun sederhana sewa dan faktor-faktor yang mempengaruhinya (Randy, 2013), dan juga Midian dan Kustiwan (2016) yang mengkaji strategi percepatan penghunian rumah susun sederhana sewa (rusunawa) berdasarkan sistem pengadaan dan penghunian.

Tujuan Riset dan Metode

Riset ini bertujuan untuk mengurai keberadaan rumah sewa privat dalam skema penyediaan perumahan di Indonesia. Dengan studi kasus unit rumah sewa yang terdiri dari pemilik akomodasi dan si penyewa, riset ini difokuskan pada interaksi antara kedua pihak tersebut sehingga dapat diketahui bagaimana skema sewa privat ini beroperasi. Riset ini merupakan riset partisipan observan yang berlangsung di suatu kompleks rumah sewa privat yang terletak di daerah Kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji, Kota Depok. Riset masih berjalan dan tulisan ini merupakan hasil dari preliminary research. Kompleks akomodasi hunian sewa ini terdiri dari hunian sewa berjenis indekos dan juga rumah petak.

Hasil Partisipan Observan Studi Kasus Hunian Sewa Milik Bapak M

Studi kasus yang diangkat adalah

hunian sewa di RW 3/RT 4 yang dimiliki oleh Bapak M, seorang penduduk yang telah berdomisili di Depok sejak akhir tahun 1980. Bapak M merupakan kelahiran Jakarta 60 tahun yang lalu dan telah menjalani usaha penyewaan akomodasi hunian sejak tahun 1993. Mendapat uang ganti rugi dari penggusuran di Jakarta pada akhir tahun 1980-an bagi Bapak M adalah pintu yang membuka ke perjalanan karir usaha berikutnya setelah malang melintang dari makelar motor, menjual tanaman, dan sampai sekarang menjadi pemilik hunian sewa. Bapak M sendiri mengartikan “uang ganti rugi” yang didapat sewaktu penggusuran dengan total Rp 1.100.000 sebagai rejeki. Pada saat Bapak M mulai mendapat uang ganti rugi, tanpa berpikir panjang kemudian digunakan untuk membeli tanah di kota Depok yang juga digunakannya sebagai daerah tujuan relokasi pasca penggusuran. Bapak M memiliki 2 jenis bangunan sewa di atas lahan seluas 3.750 m², yang terdiri dari 700 m² untuk bangunan indekos mahasiswa dan rumah sewa petak yang diperuntukkan bagi karyawan atau karyawan atau pun rumah tangga muda. Sisanya dipakai untuk rumah hunian pribadi yang ditempati Bapak M dan keluarganya.

Melihat adanya kampus Universitas Indonesia di tanah yang baru dibeli olehnya, Bapak M berangan-angan tentang harga tanah yang akan semakin mahal apalagi jika ada bangunan yang disewakan. Namun, saat itu pertimbangan utama Bapak M adalah menemukan tanah yang luas untuk hobinya yaitu berkebun. Sehingga, ia memilih untuk menjalani usaha indekos meskipun saat itu belum banyak warga yang membangun bangunan indekos karena jarak lahan ke pintu gerbang Universitas Indonesia yang terbilang cukup jauh. Usaha indekos ini berbarengan dengan usaha

berkebun. Bapak M menyatakan banyak dari penghuni indekosnya sudah menyewa bertahun-tahun mulai dari mahasiswa hingga bekerja dan beberapa di antaranya ketika telah bekerja kemudian menyewa rumah petakan yang juga disewakan oleh Bapak M di kompleks tersebut. Bertegur sapa dan saling berinteraksi dengan para penyewa adalah kegiatan sehari-hari yang dilakukan oleh Bapak M selain merawat kebun. Bapak M juga menjelaskan dengan membuat indekos yang diperuntukkan untuk anak laki dan rumah petak bagi orang yang sudah berumah tangga maka dirinya merasa tidak direpotkan, mau pulang jam berapapun asalkan membawa kunci. Menurut Bapak M, hal yang berkebalikan jika dirinya membuat penyewaan khusus untuk perempuan yang dinilainya lebih merepotkan dan harus berjaga lebih ketat. Meskipun lebih menyukai untuk tidak repot, Bapak M merasa sangat berkewajiban untuk tahu seluk beluk penghuni rumah sewanya. Kadar kedekatan personal antara Bapak M dengan para penyewanya pun cukup dekat. Misalnya pada satu ketika, ada penyewa rumah petak yang istrinya akan melahirkan, maka Bapak M beserta keluarganya turut mengantarkan ke rumah sakit. Suatu ketika juga istri Bapak M menginap di salah satu rumah petak yang disewakan karena istri dari penyewanya takut tinggal sendirian di malam hari ketika suaminya bertugas ke luar kota. Bapak M beserta istrinya juga seringkali memberikan nasihat rumah tangga bagi para penyewa yang notabene merupakan pasangan suami istri muda yang baru saja menikah.

Bapak M mengaku sudah lupa berapa biaya yang dikeluarkan untuk membangun keseluruhan bangunan yang saat ini disewakan. Pembangunan tersebut dinyatakan Bapak M sebagai pemba-

ngunan yang tidak terlalu terencana dan dilakukan pada saat ada “rejeki lebih”. Kemudian Bapak M juga menjelaskan bahwa naik-turunnya harga sewa ditentukan oleh harga bensin. Bapak M memiliki pembagian teritori antar wilayah usaha sewa di Kukusan. Menurut Bapak M, wilayah “deket dari pintu”, dekat akses atau pintu gerbang Universitas Indonesia, memiliki ciri-ciri kelas atas, tarif “juta-jutaan”, dan dimiliki “pendatang” yang memang “berduit” untuk membangun indekos secara masif dan cepat. Sementara wilayah “jauh dari pintu”, diidentikkan dengan kalangan menengah ke bawah dan tidak hanya untuk mahasiswa saja, melainkan juga untuk siapapun yang ingin tinggal termasuk rumah petak yang biasanya diminati oleh orang-orang sudah berumah tangga. Meskipun pada akhirnya Bapak M mengakui ada persaingan yang keras di antara pemilik usaha sewa. Di saat pemilik rumah sewa berlomba-lomba memasang akses internet dan menyediakan AC, Bapak M menganggap bahwa keakraban antar penghuni baik itu pemilik dan penyewa, serta longgarnya waktu pembayaran, bisa menjadi daya tawar dihadapan pesaingnya. Selain itu, Bapak M tetap menggunakan model pembayaran langsung (tanpa perantara transfer via ATM) yang menurutnya menjadi ajang obrol-obrol dengan penyewa. Dari 24 kamar indekos untuk kelompok yang belum berkeluarga dipatok tarif Rp 500.000, Bapak M memperoleh penghasilan Rp 12.000.000 per bulan, sementara dari 8 kamar petak rumah tangga yang bertarif Rp 1.000.000 ditotal Rp 8.000.000 per bulan. Jadi secara kasar, Bapak M mendapatkan Rp 20.000.000 per bulan.

Secara organisasi domestik pengelolaan kamar sewa, Bapak M merupakan

sosok sentral untuk menentukan segala keputusan organisasi pengerjaan hingga keuangan. Sementara dalam organisasi perawatan rumah sewa mulai dari keluhan PLN, AC, listrik, air, dikerjakan berdasarkan alur informasi dari ibu, anak, penjaga, atau langsung ke bapak pemilik. Pemilik rumah sewa, saya lihat juga memegang kendali untuk merawat hubungan sosial dengan tetangga sekitar, saling berkunjung dengan sesama pemilik sewa terdekat dan membina relasi dengan mode ekonomi lainnya yang berada di sekitar indekos, mulai dari fotokopian, ojek, toko sembako, dan warung makan. Khusus Bapak M, ia lebih memilih untuk mempercayakan manajemen rumah sewa kepada keluarga inti dibanding dengan pemilik lain yang mempekerjakan non-keluarga inti terutama dalam hal keamanan.

Patron-Klien dan Social Capital dalam Penyewaan Hunian

Dapat teramati model relasi patron-klien yang terjalin antara pemilik dan penyewa rumah sewa. Scott (1993) menyatakan bahwa relasi patron-klien pada dasarnya terkait dengan kehidupan subsistensi dasar, jaminan krisis subsistensi, perlindungan, make-lar dan pengaruh, jasa patron kolektif, relasi ini pada akhirnya berujung pada ketergantungan dan legitimasi. Pada poin ini, ketergantungan dan legitimasi ini beroperasi di luar hubungan transaksional namun mengerucut pula pada relasi “kekerabatan semu” yang mana para penyewa serasa memiliki “kepala keluarga” bayangan di rumah sewa. Dianggap sebagai “kerabat” atau keluarga oleh pemilik rumah sewa, dapat dilihat sebagai salah satu mekanisme jasa perlindungan sosial yang diberikan patron

kepada klien.

Hal ini bisa direfleksikan dengan amatan pada salah satu kelompok penyewa rumah petak Bapak M ini. Saya mengamati, beberapa orang menyandang “prestise” sebagai pemilik usaha indeks berupa “terkenalnya” si pemilik di lingkungan komunitasnya. Sejumlah tukang ojek di sekitar kompleks rumah sewa milik Bapak M dan pekerja pengantar air minum isi ulang biasanya dengan cepat memahami jika menyebut nama si pemilik rumah sewa ini, saat saya menyebutkan alamat rumah sewa ini. Di sisi lain, pemilik rumah sewa pun memiliki banyak kenalan unit usaha kecil yang dapat direkomendasikan untuk memenuhi kebutuhan penyewa, misalnya kenalan untuk jasa ojek, kenalan untuk jasa laundry, referensi tempat untuk membeli motor bekas, referensi tempat untuk membeli bahan pokok kebutuhan sehari-hari, dan lain sebagainya.

Dengan menyewa rumah milik Bapak M, para penyewa mendapatkan timbal balik berbentuk perlindungan sosial dan di sisi lain para pemilik dilihat sebagai perantara dengan kebudayaan luar yang dimediasi lewat pertukaran barang dan jasa. Terutama, bagi mereka yang bukan berasal dari wilayah setempat –yang dalam kasus ini mengacu pada daerah Jabodetabek, Bapak M dengan senang hati menjadi mediator antara penyewa yang misalnya datang dari Surabaya atau Solo untuk memahami keseharian khas lokal setempat dan salah satu di antaranya lewat bertukar makanan khas.

Lebih lanjut, implikasi dari relasi patron-klien ini adalah pembentukan kapital sosial. Penekanannya adalah pada aset yang tidak hanya berbentuk bangunan rumah yang disewakan namun juga relasi sosial. Menurut Harris (2001), secara

teoritik, ide kapital sosial diteorisasikan oleh 2 pemikir ilmu sosial ini di tahun 1980-an. Pertama, adalah Bourdieu yang melihat personil dalam kelas sosial yang lebih prestisius akan membangun semacam kapital sosial yang akan terkonversi dalam ekonomi berbentuk kapital. “Kepemilikan” adalah kata kunci dalam relasi sosial yang akan membedakan akses terhadap sumber daya. Dalam pandangan Bourdieu, kapital sosial adalah aspek pembeda kelas sosial atau instrumen kekuasaan. Berikutnya, adalah Coleman yang berargumen sosial kapital melekat dalam struktur dari relasi antara orang dan di antara orang serta memfasilitasi tindakan seseorang yang dihubungkan struktur relasi tersebut. Coleman mencontohkan pedagang di pasar Kairo yang berbagi informasi tentang pelanggan mereka, ia melihat resiprositas dan kepercayaan adalah aspek relasi sosial yang bernilai sebab mereka saling menolong untuk mengurangi biaya transaksi, selain itu melalui komunikasi dan informasi sangat bermanfaat untuk jenis jaminan yang dibuat dalam jaringan sosial, dalam contoh ini, kapital sosial dicirikan dengan barang publik. Pada ranah kapital sosial menurut Bhandari dan Fine (2010), seperti halnya globalisasi, para konseptor kapital sosial menolak keyakinan bahwa pasar bekerja sempurna dan meliputi bagaimana orang menjalankan kesehariannya. Dalam kerangka positif, kapital sosial bisa ditafsirkan mulai dari partisipasi, pemberdayaan, identitas etnis, dan tanggung jawab sosial.

Harris (2001) berpendapat bahwa kapital memang identik dengan aset atau sumber daya yang bernilai untuk menghasilkan sesuatu yaitu laba/keuntungan. Namun bagi Harris, seharusnya kapital sosial diletakkan pula sebagai relasi sosial. Sebagaimana studi antro-

polog Hart (1988) yang menunjukkan jejaring pertemanan para migran di kota Frafra di Ghana sebagai aset penting. Jejaring ini dirawat melalui kepercayaan antar orang dan resiprositas hubungan. Menurut Hart, sosial kapital dibangun melalui kepercayaan dan resiprositas dari jejaring pertemanan antar migran. Intinya, adalah kapital sosial adalah kondisi di mana kepercayaan antar orang bisa diukur lewat hubungan timbal balik jenis apapun.

Kepercayaan yang ditanamkan penyewa kepada pemilik rumah biasanya berlanjut pada cerita tentang kiprah si pemilik dalam merawat si penyewa. Hal ini berdampak pada preferensi siapa yang harus dituju para calon penyewa yang biasanya barusan berumah tangga. Dalam poin ini, pemilik yang sudah terlibat lama dalam bisnis penyewaan akan dipilih. Selain itu, aset sosial lainnya berupa identitas “orang asli” cenderung menjadi pilihan kepada siapakah harus menyewa. Saya melihat juga bahwa Bapak M yang menyandang identitas “orang asli”, seorang warga asli Betawi, turut memberikan perlindungan sosial bagi si penyewa. Sementara bagi penyewa yang terutama bukan berasal dari wilayah setempat, tinggal di usaha milik “penduduk asli” akan memberikan ketenangan di tanah rantau. Problem seperti ketakutan akan kriminalitas atau preman kampung relatif bisa diredam oleh “nama besar” Bapak M yang dinilai sebagai “orang asli” di lingkungannya. “Nama besar” ini bisa diamati lewat pemprofilan Bapak M sebagai sosok yang dituakan dalam kampung, pengalaman dalam hidup, hingga sikap altruistik untuk membantu tetangga sekitar. Sebagai contoh, setiap tahun Bapak M mempekerjakan warga sekitar sebagai tukang bangunan musiman untuk merenovasi bangunan-ban-

gunan yang disewakan.

Catatan Simpul: Operasi Rumah Sewa Privat Sebab Adanya Kapital Sosial

Hasil temuan lapangan sementara mengindikasikan bahwa studi kasus rumah sewa privat dapat beroperasi karena adanya kapital sosial dan relasi patron-klien yang terjalin antara pemilik akomodasi dengan penyewa. Di luar hubungan transaksional ekonomis antara pemilik dan penyewa yang dalam hal ini saling dipertemukan dalam kegiatan sewa-menyewa hunian, kapital sosial dan relasi patron-klien layak dilihat sebagai 2 hal penting yang menyokong keberlangsungan operasi rumah sewa. Hasil temuan ini dapat berkontribusi dalam diskusi mengenai alternatif penyediaan perumahan di tengah-tengah permasalahan backlog di Indonesia sekaligus juga dapat digunakan untuk merentangkan diskusi mengenai ragam dan varian rumah sewa di luar rumah sewa publik yang dikembangkan oleh pemerintah.

Referensi

Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan. (2015). Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Jakarta

Randy, Muhammad. (2013). Identifikasi Kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah Terhadap Rumah Susun Sederhana Sewa Dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota Vol. 24 No. 2 Agustus 2013

Efektivitas Regulasi Perumahan di Indonesia Dalam Mendukung Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). (2012). Widyariset, Vol. 15 No.1, April 2012

Midian, D. P & Kustiwan, I. (2016). Kajian Strategi Percepatan Penghunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Berdasarkan Sistem Pengadaan dan Penghunan. Jurnal Infrastruktur Vol. 02 No.02 Desember 2016

Jenkins, P., Smith, H., & Wang, Y. P. (2007). *Planning and Housing in the Rapidly Urbanising World*. New York: Routledge

Pomeroy, S., Horn, J., Marquis-Bissonnette, M. (2015). *Literature Review of International Rental Housing Policies*. Canada: Canada Mortgage and Housing Corporation

United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT). (2011). *A Policy Guide to Rental Housing in Developing Countries*. Nairobi: UNON Publishing Services Section

Gilbert, Alan. (2016). *Rental housing: The international experience*. Habitat International. Elsevier

Hamid, A & Santosa, H. (2010). Kriteria Rusunawa untuk Permukiman Kembali (Resettlement) Masyarakat Tepian Sungai Desa Batu Merah Kota Ambon. Surabaya: ITS

Indartoyo. (2007). Analisa Penetapan Harga Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Studi Kasus: Rusunawa di Desa Tambaksawah, Kec. Waru, Kec. Sidoarjo). Surabaya: ITS

Subkhan, M. (2008). Pengelolaan

Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat. Semarang: Universitas Diponegoro

Bhandari, R & Fine, B. (2010). *The Use and Abuse of Social Capital in Social Science*. Himalayan Journal of Sociology and Anthropology Vol.4

Harris, J. (2001). *Depoliticizing Development: The World Bank and Social Capital*. India: Leftword Books

Hart, K. (1988). Kinship, Contract, and Trust: *The Economic Organization of Migrants in an African City Slum' in Diego Gambetta (eds) Trust: Making and Breaking Cooperative Relations*. Oxford: Basil Blackwell

Scott, J. C. (1972). Erosi Ikatan Patron Klien dan Perubahan Sosial di Pedesaan Asia Tenggara dalam Scott, James C. (eds). (1993). *Perlawanan Kaum Tani*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia