

BAB VI

RANGKUMAN DAN KESIMPULAN

*Bab ini menguraikan rangkuman dan kesimpulan hasil penelitian yaitu :
Pola Pengadaan Perumahan Melalui Koperasi Kredit Borromeus
Proses Perencanaan dan Pembangunan Perumahan Karyawan serta
Bentuk Produk Perumahan Karyawan Berpenghasilan Rendah RS St Borromeus*

6.1. RANGKUMAN

Beberapa rangkuman dapat ditarik dari penelitian Peran Koperasi Dalam Pembangunan Perumahan Karyawan RS St Borromeus Bandung yaitu :

1. Pola pengadaan perumahan melalui Koperasi Kredit Borromeus.
 - a. Kelembagaan

Kelemahan umum yang dimiliki oleh kelompok karyawan yang berpenghasilan rendah adalah tidak memiliki akses pada pelayanan-pelayanan birokratis yang justru mengantarkan pada sumber daya murah yang disediakan oleh pemerintah melalui Bank Tabungan Negara. Masalah tersebut pada studi kasus dapat diatasi dimana lembaga RS St Borromeus berhasil menciptakan akses bagi kelompok masyarakat karyawannya dengan mempercayakannya melalui Koperasi Kredit Borromeus sebagai mediator yang mampu mengisi kelemahan-kelemahan individual yang dimiliki para anggota kelompok, sehingga memungkinkan mereka untuk berkomunikasi dengan pihak luar, dalam hal ini Kantor Menpera, Bank Tabungan Negara, Pangembang, Pemerintah Daerah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Koperasi adalah

wadah yang sesuai untuk maksud dimana kepentingan anggota menjadi prioritas utamanya.

Setelah diamati dan diteliti pada kenyatannya melalui Koperasi Kredit Borromeus, akumulasi sumber daya dapat dilakukan serta memberi kemungkinan atau peluang menarik dana lunak misalnya pinjaman jangka panjang tanpa bunga dari Perhimpunan Rumah Sakit Borromeus sebagai induk unit usaha yang berkepentingan dengan kesejahteraan karyawannya.

- b. Sebagai penunjang dalam pengelolaan pembangunan perumahan karyawan RS St Borromeus dan RS St Yusup, dapat disimpulkan bahwa masalah teknis pelaksanaan membangun tidaklah dapat dianggap sepele karena itu tim pembangunan yang dalam kasus perumahan Cimindi dan Parakan Panjang belum terbentuk dengan baik haruslah menjadi catatan penting dimasa mendatang. Karena untuk mendapatkan bangunan rumah yang berkualitas tim tersebut sebaiknya dibentuk dan terdiri dari unsur-unsur :

- Pengurus unit usaha yang mewakili kepentingan unit usaha secara keseluruhan.
- Koperasi yang mewakili kepentingan kelompok karyawan.
- Pembangun bisa mewakili developer atau kontraktor.
- Konsultan bebas sebagai unsur teknik dan pihak ketiga yang bersifat independen.

Tujuan utama pembentukan tim tersebut adalah untuk mengakumulasikan kekuatan yang dimiliki setiap unsur sehingga kelemahannya dapat dieliminasi dengan harapan dapat dicapai optimasi tertinggi. Karena tim ini memungkinkan dihindarkannya semua resiko sedini mungkin melalui diskusi terbuka antar unsur yang terlibat sehingga semua kepentingan dapat dijaga.

c. **Pembiayaan**

Ditemukannya suatu pola pembiayaan dimana tujuan utamanya adalah untuk mendapat pengurangan harga maksimum, dengan menempuh beberapa langkah sebagai berikut :

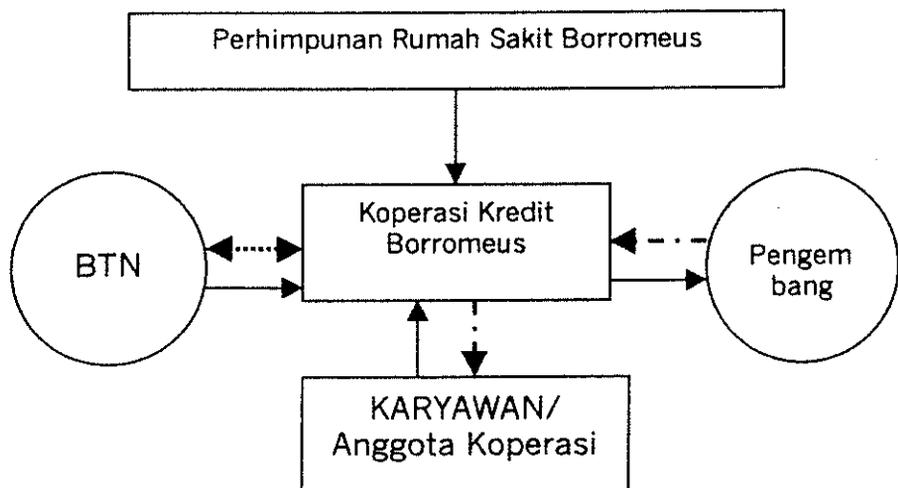
- 1) Mengurangi biaya-biaya tidak langsung yang dimungkinkan karena akumulasi informasi, prediksi dan substitusi kelemahan dapat dilakukan dalam suatu kebersamaan.
- 2) Misalnya biaya modal yang biasanya ditanggung pengembang dari pinjaman konstruksi dapat dihilangkan melalui sistem pembayaran angsuran yang lebih disesuaikan.
- 3) Dalam mendapatkan kewajaran angka-angka dalam biaya pembangunan, perhitungan biaya dilakukan secara bersama antara pengurus koperasi, pengembang dan anggota yang akan mendapatkan unit rumah. Hal ini menambah nilai positif karena merupakan perpaduan dari semua unsur yang terlibat sehingga

setiap unsur atau pihak mendapat keuntungan masing-masing secara wajar (*mutual benefit*).

- 4) Penugasan langsung pada pengembang memungkinkan pemberi tugas dalam hal ini koperasi, untuk mendapat “ harga rumah “ yaitu harga lahan ditambah biaya pembangunan (real cost) dan harga jual seperti yang biasa dilakukan.
- 5) Rumah yang sudah dibangun melalui proyek ini merupakan hasil kerja sama, dan kemudian dihipotikkan pada Bank Tabungan Negara oleh koperasi secara kelompok untuk mendapatkan modal tunai. Modal pinjaman ini digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk membiayai pembangunan yang masih berlanjut.
- 6) Karena itu pesanan dapat dilakukan sekaligus sesuai dengan permintaan atau kebutuhan dan tidak tergantung pada jumlah modal yang dapat diakumulasikan oleh koperasi. Disamping itu modal koperasi dapat setiap kali ditambah dengan cara menghipotikkan setiap rumah yang sudah selesai dibangun, sehingga pembiayaan pembangunan tidak terhenti. Pola ini pada kenyataannya juga memberi kesempatan pada koperasi yang dengan modal kecil dapat segera memulai pembangunan perumahan bagi anggota-anggotanya.
- 7) Rumah yang sudah terbangun kemudian dialokasikan kepada para karyawan yang sudah lolos seleksi. Disini dapat dilihat bahwa telah terjadi subsidi silang, pertama waktu pengumpulan modal awal

dimana anggota yang lebih mampu, kontribusinya lebih dari yang kurang mampu ditambah dengan pinjaman dari unit usaha, tahap kedua adalah pada saat alokasi rumah dimana beban cicilan dan jangka waktu kredit dapat diatur berbeda menurut golongan gaji. Hal ini memungkinkan mereka yang berada dibawah tingkat kemampuan untuk memiliki rumah dapat mengikuti program yang pada akhirnya juga dapat benar-benar memiliki rumah.

8) Skema hipotik dapat dilihat pada gambar 6 – 1.



Gambar 6 – 1 Skema Hipotik

2. Proses Perencanaan dan Pembangunan Perumahan Karyawan

a. Perencanaan dan Perancangan

Dalam melakukan proses perencanaan dan perancangan dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Bahwa pada proses pengadaan perumahan karyawan berpenghasilan rendah RS St Borromeus dan RS St Yusup, penghuni atau calon penghuni telah didudukkan sebagai pelaku penentu atau pelaku utama mulai dari tahap awal sampai tahap akhir. Sehingga hasil perencanaan dan perancangan ditinjau dari aspek penghuni dirasakan sangat memuaskan.
- 2) Perumahan ini juga mampu mewedahi dinamika keluarga dari kelompok karyawan berpenghasilan rendah ini baik dari segi biologi, sosial maupun ekonomi.
- 3) Melalui pengamatan dapat disimpulkan bahwa pada proses perumahan dimungkinkan bagi kelompok karyawan berpenghasilan rendah untuk memulainya dengan investasi awal minimum.
- 4) Hasil penelitian juga dapat menyatakan bahwa pada perumahan karyawan ini perumahan merupakan suatu evolusi, dimana dalam proses evolusinya unit-unit rumah mengalami tiga transformasi fisik :
 - Ekspansi atau tumbuh yaitu perluasan unit rumah kearah luar.
 - Subdivisi yaitu penambahan jumlah ruang karena pembagian atau pembatasan ruang didalam.

- Penyempurnaan yaitu perubahan yang pada dasarnya dikaitkan dengan peningkatan kenikmatan, seperti pengecatan kembali, penggantian bahan bangunan, modifikasi ruang, mempercantik eksterior unit rumah dan lain-lain.
- Dalam proses pengadaan perumahan tercipta juga kemudahan yang memungkinkan penghuni atau calon penghuni dapat mengikuti pelaksanaan pembangunan berlangsung.

b. Aspek Penghuni.

Peningkatan pada aspek penghuni dilakukan oleh koperasi melalui pemberian pengarahan yang baik kepada para penghuni yang juga adalah anggota-anggotanya. Hal ini diperlukan untuk dapat menjamin kelangsungan hidup penghuni itu sendiri setelah adanya pemotongan penghasilan bagi pelunasan cicilan rumah setiap bulan serta untuk menjamin bahwa proses evolusi rumah dapat berjalan terus menerus. Sehingga dapat ditemukan bahwa karyawan sangat berhati-hati dalam menggunakan penghasilannya, disamping itu koperasi selalu memberi kesempatan bagi mereka yang akan mengembangkan rumahnya melalui kredit dari koperasi.

Pada akhirnya pola ini menjadi suatu harapan yang positif bagi para anggota dan mereka sangat menyadari bahwa rumah yang nantinya mereka miliki adalah sebagai kapital atau modal yang sangat bernilai.

c. Partisipasi karyawan atau anggota koperasi.

Partisipasi anggota dalam proses perencanaan dan pembahasan rancangan adalah sangat penting yang disebabkan oleh alasan-alasan sebagai berikut :

- 1) Seringkali perbaikan-perbaikan kecil yang biayanya sangat kecil merupakan hal yang sangat berguna dan penting bagi para peserta proyek.
- 2) Partisipasi anggota dalam perencanaan merupakan satu bentuk pendidikan bagi mereka dimana mereka belajar mengambil sebagian dari tanggung-jawab.
- 3) Dengan adanya partisipasi anggota koperasi yang juga karyawan dalam proses perencanaan dan perancangan dimana mereka menerima penjelasan dan argumentasi dari perencana, untuk itu mereka tidak akan mengeluh dikemudian hari mengenai fasilitas atau unit rumah, karena mereka telah menyetujui rencana dan rancangan tersebut.
- 4) Pembahasan rencana dan rancangan oleh para anggota membuat mereka tidak kehilangan semangat mengingat panjangnya periode persiapan proyek yang mencapai hampir dua tahun lamanya.

Berdasarkan pengalaman pada pengadaan perumahan karyawan RS St Borromeus ini dapat disimpulkan bahwa tanpa adanya informasi yang cukup mengenai karakteristik sosio - ekonomi, kebiasaan atau gaya hidup, maka perencanaan yang dibuat tidak memenuhi persyaratan dasar. Penyediaan sarana keamanan seperti lampu jalan dan pagar merupakan hal yang juga

cukup penting untuk dimasukkan dalam perencanaan. Pengadaan sarana keamanan ini harus dibahas dengan anggota dan disepakati bersama.

3. Produk Perumahan Karyawan Berpenghasilan Rendah.

- a. Sistem yang dilakukan dalam pengadaan perumahan karyawan ini adalah dengan menerapkan konsep rumah tumbuh yaitu rumah inti dibangun terlebih dahulu terdiri dari satu ruang keluarga yang merangkap sebagai ruang untuk tidur serta fasilitas kamar mandi/wc dan dapur. Dengan menggunakan konsep ini maka dana yang diperlukan adalah dana minimal.
- b. Setelah tersedia dana yang cukup maka secara bertahap penghuni mulai memperbesar atau memperluas unit rumah seiring dengan meningkatnya kebutuhan mereka.
- c. Unit rumah yang diproduksi didasarkan pada rancangan rumah dan tata letak yang diperhitungkan terhadap biaya proyek dan komponen pendanaan dalam menentukan skim pengadaan perumahan karyawan secara keseluruhan.
- d. Unit rumah juga didasarkan pada rancangan rumah yang ekonomis dan realistis yaitu mengacu pada kemampuan membayar saat itu. Oleh karena itu dipertimbangkan menghasilkan tempat tinggal yang tidak lembab agar mudah dipelihara dan dibersihkan.
- e. Pengadaan sumber air bersih dilakukan dengan didasarkan pada syarat kesehatan, kemudahan mendapatkan, kesinambungan dan keterjangkauan.



- f. Fasilitas saluran pembuangan air kotor diadakan dengan didasarkan pada syarat kesehatan, kebersihan, kenyamanan dan harga yang terjangkau.
- g. Partisipasi aktif para karyawan yang anggota koperasi dalam seluruh proses terus didorong melalui penyelenggaraan pertemuan diskusi antar anggota dengan pengurus dan atau pengembang yang pada akhirnya dapat lebih meyakinkan mereka bahwa usulan yang diajukan merupakan hasil maksimal dalam kondisi ekonomi mereka.
- h. Dalam memenuhi persyaratan bahan bangunan yang digunakan untuk unit rumah karyawan, dilakukan juga melalui pertemuan atau diskusi antar anggota sehingga masing-masing bisa lebih mengerti alasan penggunaan bahan bangunan tersebut.
- i. Pembangunan rumah dengan menerapkan konsep rumah tumbuh dapat menghemat biaya dan memberikan juga kesempatan untuk mengevaluasi pengalaman yang diperoleh dan mengaplikasikan pengetahuan yang sudah diperoleh sebelumnya.
- j. Jaringan infrastruktur yang dibangun merupakan komponen yang tidak terpisahkan dari perumahan dan didasarkan pada pertimbangan pelayanan yang akan memudahkan penghuni dan memberi mereka rasa aman dan rasa nyaman.

6.2. KESIMPULAN

Studi yang dilakukan ini lebih difokuskan terhadap peran Koperasi Kredit Borromeus dalam menangani pengadaan perumahan kelompok karyawan berpenghasilan rendah, dimana pola yang diterapkan pada kenyataannya mempunyai pengaruh pada keberhasilan perumahan yang sebenarnya merupakan masalah yang rumit.

Beberapa hal dapat disarankan baik bagi penyelenggara pembangunan perumahan maupun pelaku pembangunannya, yaitu sebagai berikut :

1. Keunggulan dan Manfaat.

Pola penanganan seperti model yang dilakukan tersebut memberikan beberapa keuntungan dan manfaat yang dapat dijadikan pertimbangan bagi semua pihak yaitu :

a. Konsumer atau anggota koperasi

- 1) Mempunyai peluang untuk dapat memiliki rumah dalam waktu yang pasti dan dengan harga yang terjangkau.
- 2) Partisipasi yang dilakukan dapat disesuaikan dengan kemampuan anggota yang diatur oleh koperasi.
- 3) Mempunyai peluang untuk mengembangkan rumahnya sesuai dengan selera dan kemampuan finansialnya.
- 4) Mempunyai peluang untuk memiliki permukiman baru yang diperoleh dengan dasar kebersamaan dan dapat dibina menjadi lingkungan permukiman idaman.

b. Koperasi.

- 1) Dapat menyelesaikan masalah perumahan yang dihadapi oleh anggotanya dengan lebih cepat, terarah dan dengan modal terbatas.
- 2) Koperasi masih dapat melakukan pengendalian terhadap penghunian rumah-rumah para anggota setelah proyek selesai.
- 3) Selama masa pelunasan berlangsung terjadi perputaran modal koperasi dan aset koperasi bertambah sehingga meningkatkan kinerjanya.
- 4) Mempunyai kesempatan yang lebih luas dalam menolong anggotanya yang lebih miskin, dan selalu dapat memantau perkembangan tingkat perekonomian para anggota.

c. Unit usaha.

- 1) Bagi pihak unit usaha peningkatan kesejahteraan karyawan adalah peningkatan produktivitas kerja.
- 2) Dalam pelaksanaannya pola ini lebih mudah diterapkan karena karyawan sudah biasa hidup berkelompok.

d. Pengembang.

- 1) Akibat dari hubungan yang lebih jelas dan pasti, pengembang juga dapat menghitung biaya bangunan dengan lebih cermat.
- 2) Pengembang dapat mengurangi kebutuhan akan kredit konstruksi dan dana tunai.

- 3) Dapat melanjutkan usaha sebagai produser dan suplaier komponen bangunan pada masa pasca penghunian.
- e. Bank Tabungan Negara.
- 1) Pemenuhan target kredit dapat lebih cepat dan pasti.
 - 2) Dapat dijadikan sebagai program dengan lebih nyata dan jelas untuk program jangka panjang.
 - 3) Prosedur dapat lebih mudah karena tinggal menilai hasil pembangunan, dimana titik berat pengawasan terletak pada koperasi.
 - 4) Dapat berbagi tanggung jawab dan berbagi kerja dengan koperasi.
- f. Kebijakan perumahan.
- 1) Melalui pola penanganan semacam ini seluruh lapisan masyarakat dapat turut berpartisipasi dalam menanggulangi masalah perumahan.
 - 2) Dana-dana lunak dari unit usaha dapat dimanfaatkan melalui koperasi yang pada kenyatannya sering sangat sulit didapat.
 - 3) Masalah perumahan para karyawan terutama bagi golongan berpenghasilan rendah dapat tertanggulangi secara simultan dan tentunya akan berdampak positif bagi penerapan kebijakan perumahan.
 - 4) Secara nasional pola ini dapat dimasukkan dalam program yang lebih jelas.
 - 5) Sumber daya pemerintah dapat diatur dan diarahkan pada kelompok sasaran yang benar-benar membutuhkan.

- 6) Terbukanya lapangan pekerjaan karena aktivitas pembangunan perumahan meningkat dan prospeknya baik.

2. Penutup.

Penelitian yang dilakukan berusaha semaksimal mungkin mengungkapkan lebih dalam bahwa pengadaan perumahan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah mempunyai kekhususan tersendiri. Namun sebagai temuan dapat dikatakan bahwa permasalahan pengadaan perumahan tersebut dapat diatasi dengan lebih berhasil bilamana polanya direncanakan dengan matang dan cermat serta yang paling penting lagi adalah bahwa calon penghuni benar-benar didudukkan sebagai pelaku utama, sehingga mereka pun merasakan bahwa apa yang sedang dilaksanakan itu adalah untuk mereka dan merupakan investasi awal yang bernilai tinggi serta dapat dijangkau.

Karena itu dari penelitian ini dapat diberikan catatan bagi penentu kebijakan agar seyogyanya bisa lebih menyiapkan rencana detail untuk kelompok sasaran golongan masyarakat yang akan ditangani. Termasuk kemudahan koperasi mendapatkan lahan yang layak untuk perumahan dan juga layak harganya.

Perlu pula ada kebijakan yang mengatur aturan main yang lebih jelas dan rinci serta terkait dengan daerah tertentu agar perencanaan, perancangan dan pelaksanaannya dapat berjalan dengan tertib dan dapat dirasakan adil oleh seluruh lapisan masyarakat.

Hal penting lainnya yang dapat diambil sebagai masukan bagi penanganan perumahan adalah peningkatan moral dan etika dalam pelaksanaannya secara nyata baik itu dari sisi Unit Usaha, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Lembaga lain yang terkait, Pengembang, Koperasi naupun dari sisi calon penghuni.

Karena hal tersebut akan membuktikan kualitas perumahan dan lingkungannya dalam menentukan keberhasilan perumahan itu sendiri.



DAFTAR PUSTAKA

Alexander, Christopher, *The Production Of House*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1984

Besh, M. Basam, Department Of Architecture And Development Studies, School Of Architecture, Lund Sweden, 1993

Blaang, C. Djemabut, *Perumahan Dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia Jakarta, 1986

Clapham, David & Kintrea, Keith, *Housing Cooperatives In Britain*, Longman Group UK Limited, United Kingdom, 1992

Direktorat Jendral Cipta Karya, *Buku Panduan Apresiasi Penyuluhan Keciptakaryaan*, Departemen Pekerjaan Umum, 1991

Frick, Heinz, *Rumah Sederhana Kebijakan Perencanaan Dan Konstruksi*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 1984

Habraken NJ, *Supports And Alternatives To Mass Housing*, Architectural Press, London, 1972

Hamdi, Nabeel, *Housing Without House*, Intermediate Technology Publication Ltd, London, 1995

Hamdi, Nabeel & Goethert, Reinhard, *Action Planning For Cities*, John Willey & Sons Ltd, England, 1997

Hatch, C. Richard, *The Scope Of Social Architecture*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1984

Kernohan, David, Gray, Jhon, *User Participation In Building And Management*, Hardnolls Ltd., Cornwall, 1996

Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman*, Penerbit Yayasan Real Estate Indonesia, Jakarta, 1997

Koperasi Kredit Borromeus, *Laporan Pertanggung Jawaban Proyek Uji Coba Pembangunan Perumahan Karyawan Rs St. Borromeus-St. Yusup*, Bandung, 1998

Lewin, A.C., *Housing Cooperatives In Developing Countries*, International Technology Publication Ltd, USA, 1981

Mathey, Kosta, *Beyond Self-Help Housing*, Mansell Publishing Limited, United Kingdom, 1992

Norberg-Sculz, Christian, *The Concept Of Dwelling*, Rizzoli, New York, 1985

Parwito, *Pola Penanganan Perumahan Masyarakat Penghasilan Rendah*, Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan, Bandung, 1984

Pusat Penelitian Dan Pemukiman, *Laporan Penelitian Mekanisme Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)*, Departemen Pekerjaan Umum, Bandung, 1996

Rowe, Peter G., *Modernity And Housing*, : The MIT Press, Massachussets, 1995

R. Saleh Bmue, *Dasar-Dasar Perencanaan Lingkungan*, Yayasan Penyelidikan Masalah Bangunan, Bandung, 1975

Salura, Purnama, *Desain Rumah Sebagai Produk Usaha*, Tesis Magister Teknik Arsitektur, UNPAR, Bandung, 1997

Sanoff, Henry, *Designing With Community Participation*, Dowden, Hutchinson & Ross, Inc., Pennsylvania, 1978

Sherwood, Roger, *Modern Housing Prototypes*, Harvard Press, Cambridge, 1982

Sumardi, Mulyanto & Dieter-Ever, Hans, *Kemiskinan Dan Kebutuhan Pokok*, Penerbit CV Rajawali, Jakarta, 1982

Sumarno, Nugroho T., *Sistem Intervensi Kesejahteraan Sosial*, Penerbit PT. Hanindita, Yogyakarta, 1982

Turner, John F.C. *Housing By People*, Marion Boyard, J. Willey, London, 1972

Turner J. & Fitcher R., *Freedom to Build*, Macmillan Publishing Co. , Inc., New York, 1972

Undang Undang Republik Indonesia no. 4 Tahun 1992 "Tentang Perumahan dan Pemukiman", Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1992

United Nation Economic Commission For Europe, " Housing For Special Groups", Seminar, Netherland, Pergamon Press, 1976

Warren, Roland L. *New Perspectives On The American Community*, The Dorsey Press, California, 1988