

**POLA PARTISIPASI DALAM  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN KARYAWAN  
BERPENGHASILAN RENDAH MELALUI  
KOPERASI BORROMEUS BANDUNG**

**TESIS MAGISTER**



728.1  
TOB  
P

B3015 R/PMA  
21.6.02

**RUMIATI ROSALINE TOBING**

**NRP : 8497008**

**NIRM : 41067012970519**



**MAGISTER TEKNIK ARSITEKTUR  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
BANDUNG  
1999**

**POLA PARTISIPASI DALAM  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN KARYAWAN  
BERPENGHASILAN RENDAH MELALUI  
KOPERASI BORROMEUS BANDUNG**

**OLEH :  
RUMIATI ROSALINE TOBING**

**NRP : 8497008  
NIRM : 41067012970519**

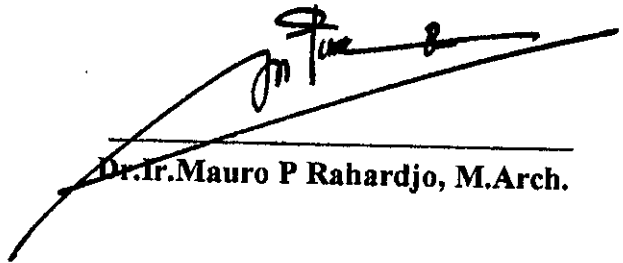
**Menyetujui  
Bandung, 9 Maret 1999**

**Pembimbing I**



**Ir. Herman Wilianto, MSP, Ph.D.**

**Pembimbing II**



**Dr. Ir. Mauro P Rahardjo, M. Arch.**

**Ketua Program**



**Ir. Herman Wilianto, MSP, Ph.D.**

## ABSTRAK

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi seluruh lapisan masyarakat. Dalam memenuhi kebutuhan tersebut saat ini pelaksanaan pembangunan perumahan terutama ditujukan bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah. Untuk itu pemerintah berupaya membantu masyarakat agar dapat merealisasikannya dengan harga yang terjangkau.

Hal ini dilakukan dengan cara memberikan kemudahan dan keringanan dalam proses perizinan dan akses kepada sumber dana murah serta dukungan-dukungan lainnya.

Kenyataan yang ada di lapangan adalah masih sulitnya masyarakat melakukan pembangunan disebabkan karena kurangnya pengetahuan terhadap hal-hal penting baik yang bersifat non-teknis yaitu peraturan dan perundang-undangan serta yang bersifat teknis yang terkait langsung dengan fisik perumahan dan lingkungannya. Namun hal ini kelihatannya dapat diatasi melalui berperannya suatu lembaga atau organisasi kelompok masyarakat yang membantu memberdayakan anggotanya dalam pengadaan perumahan.

Pada sisi lain peran partisipasi masyarakat tersebut juga sangat membantu dalam pengadaan perumahan khususnya bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, karena tanpa partisipasi masyarakat perumahan yang diperuntukkan bagi mereka cenderung tidak menimbulkan rasa memiliki.

Berdasarkan pada beberapa hal mendasar tersebut maka perlu dilakukan studi lebih lanjut mengenai partisipasi masyarakat khususnya dilihat dari karyawan berpenghasilan rendah dalam pengadaan perumahannya.

Tujuan studi ini adalah untuk menggali lebih dalam mengenai peran suatu organisasi masyarakat, juga untuk mendapatkan gambaran pola penanganan dalam pengadaan perumahan. Dalam studi ini organisasi tersebut adalah Koperasi Kredit Borromeus yang telah berhasil membangun 270 unit rumah bagi karyawan berpenghasilan rendah RS St Borromeus dan RS St Yusup yang juga merupakan anggota koperasi.

Penelitian dilakukan terhadap tiga fokus utama yaitu mengenai perkembangan peran Koperasi Borromeus dalam pengadaan perumahan, proses pembangunannya dan produk fisik yang dihasilkan. Dalam realisasinya ketiga aspek tersebut dikaitkan pula dengan pengaruh partisipasi masyarakat.

Hasil penelitian merupakan uraian - uraian mengenai pola penanganan pembangunan perumahan karyawan berpenghasilan rendah RS Borromeus melalui koperasi.

## **ABSTRACT**

*Housing is a form basic human need for any society. To fulfil this basic need, these days housing development, particularly for low - income people. Therefore the government's effort is to establish fairness and simplicity condition to create an affordable housing for low - income groups.*

*These fairness and simplicity are expressed by government through :*

- *Application process on building and location permit.*
- *Access in to housing finance resources and*
- *Provision of facilities and supports for housing development.*

*In factual condition, it was found that the community still face complex problems on housing development, because lack of knowledge and information about everything people need either for non-technical aspect like rules, regulations, laws, or technical aspect which have direct connection with housing in physical terms.*

*On the other side, community participation is an important factor in housing for low income group. Without community participation, these housing would not emerge and further create their sense of belonging.*

*Based on the above points of view, it is a need to study more about community participation, especially concerning housing for workers of low income group .*

*The aim of this research is to do an in - depth study of community participation through involving institution Borromeus Credit Cooperation, which have developed 270 units of houses for low income group of St Borromeus Hospital's workers, which are also member of Borromeus Credit Cooperation.*

*This research had focused on :*

- *The role of Borromeus Credit Cooperation on housing development.*
- *The housing development process.*
- *The products of housing development.*
- *The influence of community participation an housing development.*

*This study concluded that still conditionally, but this study also identified that the role of Borromeus Credit Cooperation and the member participation aspect on their housing development must be managed seriously, because it was very signifikan for a successful housing programme for low income group of St Borromeus and St Yusup Hospital workers.*



## KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terimakasih penulis ucapkan dalam nama Yesus Kristus kepada Tuhan Yang Maha Pengasih atas berkat dan rahmatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan studi pada Program Pasca Sarjana Magister Teknik Arsitektur Universitas Katolik Parahyangan di Bandung.

Dalam tesis ini secara garis besar dipaparkan mengenai partisipasi masyarakat dalam proses pengadaan perumahan melalui koperasi dengan penekanan pada tinjauan fenomena dan teori serta pengamatan di lapangan. Pendalaman secara khusus juga dilakukan pada Koperasi Kredit Borromeus dalam menjalani proses pengadaan perumahan dengan dasar pemikiran bahwa, penerapan partisipasi masyarakat sangat menentukan keberhasilan pembangunan perumahan tersebut.

Penyusun menyadari akan keterbatasan waktu, kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki namun diharapkan dapat bermanfaat bagi pembacanya serta dapat menjadi bahan masukan bagi ilmu pengetahuan, khususnya bidang arsitektur.

Berbagai bantuan, masukan, saran serta kritik telah diberikan kepada penulis dalam proses penyusunan tesis ini.

Untuk itu pada kesempatan ini, dengan penuh penghargaan penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada **Ir.Herman Wilianto, MSP, Ph.D.** selaku dosen pembimbing I dan **Dr. Mauro P. Rahardjo, Ir, M.Arch** selaku dosen pembimbing II atas kesempatan, bantuan pemikiran, bimbingan dan pengarahan yang telah diberikan dari awal hingga akhir penyusunan tesis ini.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada :

- Ir. Alexander Sastrawan, MSP atas masukan yang telah diberikan.
- Prof. Dr. John S. Nimpuno atas masukan yang telah diberikan.
- Bapak Parwoto, MDS. Kantor Menperkim atas masukannya.
- Ibu H.H. Tobing terkasih serta keluarga besar Todoan yang telah memberi dukungan melalui doa bagi penulis.
- Yang tercinta Freddie Lim, Abraham, Astrid, Aretha yang sangat membantu penulis menyelesaikan tesis ini baik melalui dorongan, pengertian dan dukungan doanya.
- David, Vita, Samuel dan Raffael yang banyak membantu penulis.
- Freddy dan Peter atas bantuan dalam survei lapangan.
- Rekan – rekan dari Koperasi Borromeus, Bapak Purba, Bapak Suhadi, Bapak Punto, Bapak Kuncoro, Bapak Denny dan Ibu Nila atas bantuan data, masukan serta penjelasan yang sangat bermanfaat bagi penulis.

- Rekan – rekan mahasiswa Pasca Sarjana Arsitektur Unpar, khususnya Ir.Ricky MT, Ir. Adam, Ir. Sofyan dan Ir. Deni.
- Rekan sejawat penulis Ir. Y.Karyadi, MT dan Ir.Purnama S, MT.
- Bapak Idi dan Juwadi atas bantuannya.

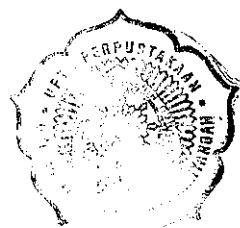
Tak lupa terimakasih penulis ucapkan kepada seluruh staf pengajar, pimpinan dan pelaksana yang telah menyediakan waktu dan tenaganya untuk menunjang program ini.

Akhir kata, penulis sekali lagi mengucapkan terimakasih dan hanya Tuhan Yang Maha Pengasih yang akan melimpahkan berkat dan karuniaNya kepada semua pihak yang telah membantu, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak – pihak yang membutuhkannya.

Bandung, Maret 1999

Ir. Rumiati Rosaline Tobing

# DAFTAR ISI



<b>ABSTRAK</b>	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
<b>KATA PENGANTAR</b>	iii
<b>DAFTAR ISI</b>	v
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	x
<b>DAFTAR TABEL</b>	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	1
<b>1.1. LATAR BELAKANG</b>	1
<b>1.2. LINGKUP PERMASALAHAN</b>	2
<b>1.3. INDIKASI DI LAPANGAN</b>	4
<b>1.4. FOKUS PENELITIAN</b>	5
<b>1. Peran Koperasi Borromeus Dalam Pengadaan Perumahan</b>	5
<b>2. Proses Perencanaan Pembangunan Perumahan Karyawan Berpenghasilan Rendah RS St Borromeus</b>	6
<b>3. Bentuk Produk Perumahan Karyawan Berpenghasilan Rendah</b>	8
<b>1.5. MAKSUD TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN</b>	8
<b>1. Maksud Penelitian</b>	8
<b>2. Tujuan Penelitian</b>	8
<b>3. Kegunaan Penelitian</b>	9
<b>1.6. PENDEKATAN</b>	10
<b>1. Pengkajian</b>	10
<b>2. Obyek Studi</b>	11

1.7.	<b>KERANGKA PENELITIAN</b>	14
	1. Perumusan Struktur	14
	2. Hubungan Variabel	14
1.8.	<b>METODA PENELITIAN</b>	17
	1. Penelitian Studi Kasus	17
	2. Operasionalisasi Konsep	18
	3. Tipe Penelitian	20
	4. Metoda Pengumpulan Data	21
	5. Teknik Analisis Data	23
1.9	<b>SISTEMATIKA PEMBAHASAN</b>	25
<b>BAB II</b>	<b>POLA PENANGANAN PERUMAHAN RAKYAT BERPENDHASILAN RENDAH MELALUI KOPERASI</b>	28
2.1.	<b>PERUMAHAN RAKYAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KOTA</b>	28
	1. Pengertian	28
	2. Masyarakat Berpendhasilan Rendah Sebagai Kelompok Sasaran	30
	3. Makna Perumahan Bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah	34
	4. Perancangan Fisik Dan Perancangan Dengan Masyarakat	37
2.2.	<b>PERKEMBANGAN PERUMAHAN DI INDONESIA</b>	39
	1. Pokok-Pokok Kebijakan Perumahan	39
		42
	2. Sistem Perencanaan	45
	3. Sistem Kelembagaan	
	4. Model Pembangunan Perumahan Di Indonesia	48
2.3.	<b>PERANAN KOPERASI</b>	50
	1. Pengertian Koperasi	50
	2. Kelembagaan Koperasi Sebagai Proses Modernisasi	50
	3. Aspek Sosial Koperasi	56



2.4. KOPERASI DAN MANFAATNYA DALAM PERUMAHAN	60
1. Landasan Kerjasama Koperasi Dalam Pembangunan Perumahan	60
2. Menumbuhkan Kemampuan Koperasi Perumahan	61
3. Struktur Dan Operasional Koperasi Perumahan	62
4. Manfaat Koperasi Perumahan	65
<b>BAB III PARTISIPASI MASYARAKAT DALAM PROSES PERUMAHAN RAKYAT BERPENGHASILAN RENDAH</b>	<b>67</b>
3.1. PARTISIPASI MASYARAKAT	67
1. Padanan Kata	67
2. Pengertian	68
3. Partisipasi Masyarakat Dan Manfaat- nya Dalam Pembangunan	71
4. Partisipasi Masyarakat Dan Proses Pembangunan Perumahan	77
5. Contoh Model Pelibatan Partisipasi Masyarakat	83
6. Langkah-Langkah Menumbuhkan Partisipasi Masyarakat	87
3.2. PARTISIPASI MASYARAKAT DALAM PERUMAHAN SEBAGAI UPAYA MEMENUHI KESEJAHTERAAN SOSIAL	93
1. Kebutuhan Dasar Manusia	93
2. Pendekatan	94
3. Keterlibatan Masyarakat	95
<b>BAB IV PERAN KOPERASI KREDIT BORROMEUS DAN PARTISIPASI KARYAWAN BERPENGHASILAN RENDAH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN</b>	<b>98</b>
4.1. PERAN KOPERASI BORROMEUS DALAM PROSES PERUMAHAN	98
1. Profil Koperasi Borrromeus	99

2.	<b>Kelembagaan</b>	<b>103</b>
3.	<b>Koperasi Sebagai Produsen Perumahan</b>	<b>103</b>
<b>4.2</b>	<b>LANGKAH - LANGKAH PENGADAAN PERUMAHAN KARYAWAN</b>	<b>104</b>
	<b>1. Ide Awal Perumahan Karyawan</b>	<b>110</b>
	<b>2. Penyusunan Rencana Dan Program</b>	<b>110</b>
	<b>3. Partisipasi Kelompok Sasaran</b>	<b>114</b>
	<b>4. Pola Pendanaan</b>	<b>114</b>
	<b>5. Pemilihan Lokasi Dan Pengadaan Lahan</b>	<b>118</b>
	<b>6. Realisasi Pembangunan</b>	<b>120</b>
	<b>7. Sistem Pemilikan</b>	<b>122</b>
	<b>8. Sistem Pembayaran Kembali</b>	<b>122</b>
	<b>9. Pemeliharaan Dan Pengembangan</b>	<b>123</b>
<b>4.3.</b>	<b>PERMASALAHAN YANG DIHADAPI</b>	<b>124</b>
	<b>1. Aspek Perizinan</b>	<b>125</b>
	<b>2. Aspek Pengembang</b>	<b>126</b>
	<b>3. Aspek Pembiayaan</b>	<b>126</b>
	<b>4. Aspek Kelembagaan</b>	<b>126</b>
	<b>5. Aspek Teknologi</b>	<b>126</b>
<b>4.4.</b>	<b>KESIMPULAN</b>	<b>126</b>
<b>BAB V</b>	<b>KONDISI LINGKUNGAN PERUMAHAN KARYAWAN BERPENGHASILAN RENDAH RS ST BORROMEUS BANDUNG</b>	<b>129</b>
<b>5.1.</b>	<b>LOKASI PERUMAHAN</b>	<b>129</b>
<b>5.2.</b>	<b>AREAL STUDI</b>	<b>131</b>
	<b>1. Perumahan Karyawan Di Cimindi</b>	<b>131</b>
	<b>1. Riwayat Singkat Kasus</b>	<b>131</b>
	<b>2. Lokasi</b>	<b>131</b>
	<b>3. Kondisi Tapak</b>	<b>134</b>
	<b>4. Tipologi</b>	<b>136</b>
	<b>5. Aktor Pembangunan</b>	<b>136</b>
	<b>6. Tahap Perencanaan Program</b>	<b>136</b>
	<b>7. Tahap Perancangan</b>	<b>152</b>
	<b>8. Realisasi Pembangunan</b>	<b>152</b>
	<b>9. Realisasi Pendanaan Perumahan</b>	<b>155</b>
	<b>10. Sistem Kepemilikan Rumah Dan Cicilan</b>	<b>155</b>

11. Sistem Pembayaran Cicilan	159
12. Penghunian Unit Rumah	159
13. Sarana Dan Prasarana Lingkungan	160
14. Pengembangan Unit Rumah	160
15. Hambatan Yang Dihadapi	167
16. Pengembangan Lanjutan	175
17. Kesimpulan	176
2. Perumahan Karyawan Di Parakan Panjang	177
1. Riwayat Singkat Kasus	177
2. Lokasi	179
3. Kondisi Tapak	180
4. Tipologi	180
5. Pelaksanaan Pembangunan	184
6. Aktor Pembangunan	193
7. Tahap Perencanaan Program	194
8. Tahap Perancangan	195
9. Realisasi Pembangunan	196
10. Sistem Pendanaan Perumahan	197
11. Sistem Kepemilikan Rumah Dan Cicilan	199
12. Sistem Perlindungan Pinjaman	202
13. Penghunian Unit Rumah	203
14. Kondisi Infrastruktur	203
15. Hambatan Yang Dihadapi	203
16. Pengembangan Fisik Rumah	210
17. Kesimpulan	210
<b>BAB VI RANGKUMAN DAN KESIMPULAN</b>	<b>216</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>xiii</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

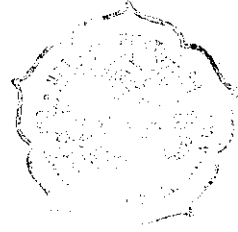
## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1-1	Struktur Kerangka Penelitian	15
Gambar 1-2	Skema Pemikiran	16
Gambar 2-1	Skema Hubungan Pembangunan Perumahan	28
Gambar 2-2	Pendekatan Metodologis	36
Gambar 2-3	Contoh Pertumbuhan Unit Rumah	34
Gambar 2-4	Matriks Kategori Penghasilan Kelompok Masyarakat	42
Gambar 3-1	Proses Pelibatan Partisipasi Masyarakat	92
Gambar 3-2	Aspek Dinamis Kegiatan Partisipasi Masyarakat	97
Gambar 4-1	Kantor Koperasi Borromeus	100
Gambar 4-2	Suasana Bekerja Di Kantor Koperasi Borromeus	100
Gambar 4-3	Skema Struktur Organisasi Koperasi Borromeus	101
Gambar 4-4	Lembaga-Lembaga Yang Terkait	109
Gambar 4-5	Sistem Pendanaan	111
Gambar 4-6	Sistem Pendanaan	112
Gambar 4-7	Contoh Sistem Rumah Tumbuh	117
Gambar 5-1	Lokasi Perumahan Karyawan	130
Gambar 5-2	Lokasi Perumahan Karyawan Di Cimindi	135
Gambar 5-3	Rencana Tapak	137
Gambar 5-4	Situasi Lingkungan Perumahan	138
Gambar 5-5	Rancangan Unit Rumah Tipe 27	139
Gambar 5-6	Rancangan Unit Rumah Tipe 27	140
Gambar 5-7	Rancangan Unit Rumah Tipe 27	141
Gambar 5-8	Foto Unit Rumah Tipe 27	142
Gambar 5-9	Rancangan Unit Rumah Tipe 36	143
Gambar 5-10	Rancangan Unit Rumah Tipe 36	144
Gambar 5-11	Rancangan Unit Rumah Tipe 36	145
Gambar 5-12	Foto Unit Rumah Tipe 36	146
Gambar 5-13	Aksonometri Unit Rumah Tipe 27	147
Gambar 5-14	Aksonometri Unit Rumah Tipe 36	148
Gambar 5-15	Sketsa Perletakan Unit Rumah	149
Gambar 5-16	Perletakan Unit Rumah Tipe 27 Dan Tipe 36	150
Gambar 5-17	Bagan Aktor Pembangunan	151
Gambar 5-18	Bagan Tahap Perencanaan Program	153
Gambar 5-19	Bagan Tahap Perancangan	154
Gambar 5-20	Bagan Tahap Realisasi Pembangunan	156
Gambar 5-21	Bagan Sistem Pendanaan Perumahan	157
Gambar 5-22	Jumlah Penghuni	161
Gambar 5-23	Kondisi Infrastruktur	163
Gambar 5-24	Kondisi Infrastruktur	164

Gambar 5-25	Kondisi Infrastruktur	165
Gambar 5-26	Fasilitas Yang Ada	166
Gambar 5-27	Contoh Pengembangan Unit Rumah Tipe 36	168
Gambar 5-28	Contoh Pengembangan Unit Rumah Tipe 36	169
Gambar 5-29	Contoh Pengembangan Unit Rumah Tipe 36	170
Gambar 5-30	Contoh Pengembangan Unit Rumah Tipe 36	171
Gambar 5-31	Contoh Pengembangan Unit Rumah Tipe 27	172
Gambar 5-32	Contoh Pengembangan Unit Rumah Tipe 27	173
Gambar 5-33	Contoh Tahap Pengembangan Unit Rumah Tipe 27	174
Gambar 5-34	Lokasi Perumahan Parakan Panjang	181
Gambar 5-35	Situasi Awal Lokasi	182
Gambar 5-36	Rencana Tapak	183
Gambar 5-37	Rancangan Unit Rumah Tipe 21	185
Gambar 5-38	Rancangan Unit Rumah Tipe 21	186
Gambar 5-39	Aksonometri Dan Foto Unit Rumah Tipe 21	187
Gambar 5-40	Perletakan Unit Rumah	188
Gambar 5-41	Sketsa Perletakan Unit Rumah	189
Gambar 5-42	Penggunaan Bahan Bangunan	190
Gambar 5-43	Perletakan Batu Pertama	191
Gambar 5-44	Kegiatan Pengawasan	192
Gambar 5-45	Bagan Aktor Pembangunan	193
Gambar 5-46	Bagan Tahap Perencanaan Program	194
Gambar 5-47	Bagan Tahap Perancangan	195
Gambar 5-48	Bagan Tahap Realisasi Pembangunan	196
Gambar 5-49	Sistem Pendanaan Swadana	199
Gambar 5-50	Sistem Pembayaran	201
Gambar 5-51	Jumlah Penghuni	204
Gambar 5-52	Kondisi Infrastruktur	206
Gambar 5-53	Kondisi Jaringan Jalan	207
Gambar 5-54	Fasilitas Umum	208
Gambar 5-55	Contoh Pengembangan Unit Rumah Tipe 21	212
Gambar 5-56	Contoh Pengembangan Unit Rumah	213
Gambar 5-57	Contoh Pengembangan Unit Rumah	214
Gambar 5-58	Situasi Lingkungan	215
Gambar 6-1	Skema Hipotik	220

## DAFTAR TABEL

Tabel 2-1	Program Perumahan	29
Tabel 4-1	Keterlibatan Masyarakat	69



# BAB I

## PENDAHULUAN

*Bagian ini menguraikan mengenai latar belakang penelitian yang dilakukan  
Terdiri dari sembilan bagian yaitu : Latar Belakang; Lingkup Permasalahan; Indikasi; Fokus Penelitian; Maksud  
Tujuan dan Kegunaan Penelitian; Pendekatan; Kerangka Penelitian; Metoda Penelitian; Sistematika Pembahasan*

### 1.1. LATAR BELAKANG

Dalam proses perjalanan pembangunan perumahan rakyat berpenghasilan rendah dapat dilihat bahwa masalah utama yang dihadapi adalah lemahnya kemampuan kelompok masyarakat ini untuk membayar biaya pembangunan yang diakumulasikan dalam bentuk rumah.

Berbagai upaya dan langkah telah dilakukan oleh pemerintah untuk mendekatkan jarak antara harga rumah dan kemampuan kelompok masyarakat ini. Antara lain dengan meningkatkan kemampuan membayar melalui pemberian kredit yang disubsidi seperti KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dari Bank Tabungan Negara atau penekanan harga melalui pengadaan Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) yang dikaitkan dengan kebijakan pola pembangunan perumahan berimbang 1 : 3 : 6, termasuk penekanan pada aspek-aspek teknologi, manajemen, pembiayaan sampai ke pemilihan lokasi yang makin menjauh dari pusat kota untuk mendapatkan lahan murah.

Terlepas dari baik - buruknya cara-cara yang telah ditempuh, perumahan yang dihasilkan sampai saat ini masih belum terjangkau oleh masyarakat penghasilan rendah. Sedangkan kelompok ini mewakili sebagian besar dari masyarakat di Indonesia. Berdasarkan hal tersebut pula RS St Borromeus menyadari bahwa

sebagian dari karyawannya juga termasuk kelompok yang tidak mampu untuk memiliki rumah melalui cara-cara yang sudah ada dan formal. Sehingga dengan melakukan upaya yang kuat dan gigih RS St Borromeus berhasil membuat suatu terobosan ke arah pencapaian tujuan yaitu memberi kesempatan bagi karyawan berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah sendiri. Proses pengadaan perumahan karyawan tersebut memang agak "lain" namun sebenarnya hanya berbeda dalam penekanan penyelesaiannya, dimana program yang dilakukan ini bertujuan hendak memperkuat potensi yang ada pada karyawan, sehingga pola pengadaannya dapat dilaksanakan lebih efektif sesuai dengan keadaan nyata yang ada dan berlaku setempat dan dengan sendirinya kemampuan karyawan perlu ditingkatkan.

## **1.2. LINGKUP PERMASALAHAN**

1. Masalah yang dirasakan belum terselesaikan adalah kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah tetap maupun tidak tetap belum terpenuhi dalam arti luas.
2. Konsep kebutuhan perumahan yang hingga kini dipakai masih sebatas pada perhitungan yang diakibatkan jumlah penduduk meningkat sekian banyak maka dibutuhkan pula jumlah perumahan sekian banyak atau karena produksi perumahan secara formal yang ada hanya sekian, maka kekurangan rumah jumlahnya sekian. Sehingga kemampuan masyarakat mengadakan perumahannya sendiri tidak dapat diperhitungkan.



3. Prosentase dari kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mungkin dilayani oleh program KPR-BTN masih sangat rendah, sehingga timbul pertanyaan program manakah yang dapat melayani mereka. Bila kebetulan mereka termasuk golongan pegawai negeri mungkin masih dapat merasa tenang karena masih ada harapan untuk mendapat rumah dari Perumnas, tetapi bagaimana untuk yang tidak termasuk dalam golongan ini. Sebagai ilustrasi, harga rata-rata RSS per unit versi KPR BTN tipe 21 adalah Rp 8.000.000,-. Jumlah angsuran tiap bulan bila masa KPR 15 tahun adalah antara Rp 70.000,- - Rp 80.000,-, dengan uang muka 20%. Bila penghasilan keluarga adalah batas kemampuan mencicil maka sekurang-kurangnya penghasilan keluarga harus Rp 240.000,- per bulan.
4. Bila masyarakat penghasilan rendah masih tetap sebagai sasaran utama atau prioritas maka perlu segera dicari pola-pola baru yang lebih tanggap terhadap situasi sosial dan ekonomi kelompok sasaran ini, dan yang sekaligus mampu memecahkan permasalahan yang dihadapi oleh unsur-unsur lain yang terlibat dalam proses pengadaan perumahan bagi masyarakat penghasilan rendah dengan memberikan porsi peranan yang lebih kongkrit dalam memecahkan permasalahan perumahan ini, khususnya para pengembang dan majikan yang berkepentingan akan kesejahteraan para karyawan atau pekerjanya.
5. Sebagai akibat logis dari masalah yang dihadapi masyarakat penghasilan rendah tersebut, maka terjadi situasi ironis dimana para pengembang perumahan masyarakat penghasilan rendah tersebut mengalami kesulitan

memasarkannya, bila benar-benar ingin melayani kelompok masyarakat ini. Situasi inilah yang mendorong terhentinya proses produksi dan jatuhnya perumahan murah pada kelompok masyarakat yang lebih mampu. Selain itu tidak adanya permintaan jangka panjang yang jelas dari masyarakat penghasilan rendah menyebabkan tidak dapat pula direncanakan program usaha oleh para pengembang. Keadaan ini menyebabkan para pengembang cenderung membebankan biaya operasional secara berlebihan pada setiap pembangunan rumah. Dana yang dibutuhkan untuk pembangunan hanya dapat diperoleh melalui bank-bank komersial dalam bentuk kredit konstruksi (*construction credit*).

### 1.3. INDIKASI DI LAPANGAN

Dari fenomena yang telah diamati diperoleh indikasi :

1. Pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di daerah perkotaan yang ada sekarang sering tidak sesuai dengan keinginan masyarakat.
2. Kondisi seperti ini apabila berkelanjutan akan menjadi beban bagi masyarakat sendiri baik sebagai pembangun maupun pengguna/pemakai.
3. Kondisi ini ditandai dengan timbulnya ketidak - puasan dari masyarakat pemakai terhadap perumahan seperti :
  - Pada fisik bangunan perumahan terjadi perubahan-perubahan drastis akibat tidak sesuai dengan keinginan mereka.

- Pada tatanan sosial, karena ketidakjelasan sasaran masyarakat yang ditargetkan untuk pemakai serta tidak adanya partisipasi sejak awal perencanaan maka kurang ada rasa memiliki. Akibat selanjutnya tidak terjadi suatu pengorganisasian masyarakat terhadap pengelolaan lingkungan perumahan dan masyarakat sendiri tidak memahami adanya suatu sistem.

#### **1.4. FOKUS PENELITIAN**

Dari fenomena yang telah diuraikan sebelumnya maka penelitian diarahkan pada tiga aspek yaitu mengenai perkembangan peran Koperasi Borromeus dalam pengadaan perumahan, proses perencanaan pembangunan perumahan dan pola penanganan perumahan karyawan berpenghasilan rendah. Semua aspek tersebut akan diamati pada obyek studi perumahan karyawan melalui Koperasi Kredit Borromeus.

##### **1.4.1. Perkembangan Peran Koperasi Borromeus dalam Pengadaan Perumahan**

Perkembangan pengadaan perumahan yang dilaksanakan oleh Koperasi Kredit Borromeus dapat diamati dari faktor sebagai berikut :

1. Pola keterlibatan masyarakat dalam seluruh proses pembangunan perumahan seperti pada tahap disain, tahap konstruksi dan tahap manajemen.
2. Keterlibatan masyarakat calon penghuni yang dalam hal ini adalah karyawan berpenghasilan rendah dan juga sebagai anggota koperasi, bagaimana mereka

turut serta dalam kaitannya sebagai sumber daya manusia. Sehingga dapat dilihat pengaruh keterlibatannya dalam seluruh sistem pembangunan perumahan tersebut.

3. Beberapa jawaban perlu dicari untuk pertanyaan-pertanyaan berikut :
  - a. Tergantung sumber daya apakah pemenuhan perencanaan perumahan tersebut ?
  - b. Sektor atau tingkat organisasi yang bagaimana yang memiliki akses dan kontrol terhadap sumber daya tersebut?

#### 1.4.2. Proses Perencanaan Pembangunan Perumahan Karyawan Berpenghasilan Rendah RS St Borromeus

1. Fokus penelitian yang kedua akan ditekankan pada aspek perumahan sebagai suatu proses dimana di dalamnya tercakup masalah kompleks yang berkaitan dengan segi-segi politik, ekonomi, sosial, budaya dan pertahanan serta keamanan nasional, mengingat hakekat dan fungsi perumahan yang begitu luas dalam kehidupan manusia.
2. Berdasarkan hal tersebut diamati bagaimana permasalahan tersebut harus diatasi dan bagaimana memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan yang merupakan *tanggung jawab bersama*. Juga terhadap pengadaan dan penataan perumahan maupun pengadaan dan penataan fasilitas penunjang serta hubungan kepemilikan dan hubungan kelembagaan yang telah dilandasi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yang sering

disalah gunakan penerapannya, sehingga menimbulkan *ketidak seimbangan* dalam perencanaan pembangunannya.

3. Pengamatan terhadap bagaimana Koperasi Borromeus menghadapi keadaan nyata yaitu memenuhi kebutuhan karyawan berpenghasilan rendah akan perumahan sedangkan kemampuannya terbatas. Disisi lain kondisi perumahan karyawan tersebut masih banyak yang belum memenuhi persyaratan teknis kesehatan maupun ekologis, hal ini disebabkan oleh tingkat pendapatan, pengetahuan dan pendidikan dari sebagian masyarakat Indonesia yang relatif masih rendah. Akibatnya daya tangkap dan pengertiannya terhadap fungsi rumah dan lingkungannya masih kurang.
4. Bagaimana proses pengadaan perumahan dilaksanakan yang menyangkut berbagai bidang secara lintas sektoral antara lain teknologi, pembiayaan, pertanahan, dan kelembagaan. Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan karyawan tersebut dapat saja ditemukan bahwa salah satu aspek walaupun berkaitan dengan aspek lain titik berat kepentingannya berbeda, sehingga kadang-kadang menimbulkan hambatan. Berdasarkan pengamatan dan penelitian pada perumahan karyawan RS St Borromeus dan RS St Yusup berpenghasilan rendah tersebut yang melibatkan masyarakat dalam pembangunannya, dicari pola atau model penanganan pengadaan perumahan yang dapat lebih menyukseskan pembangunan perumahan terutama untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah.

### **1.4.3. Bentuk Produk Perumahan Karyawan Berpenghasilan Rendah**

Fokus penelitian yang ketiga adalah bentuk produk perumahan karyawan yang akan diamati melalui :

1. Fisik bangunan yang ada sehingga dapat lebih jelas bagaimana bangunan fisik rumah yang dihasilkan, apakah lebih baik dari pada unit rumah yang diproduksi tanpa melalui koperasi.
2. Kondisi lingkungan yang dapat menjadi indikator keberhasilan dari program pengadaan perumahan karyawan. Karena melalui kondisi lingkungan dapat dilihat apakah menunjukkan pengembangan dan pemenuhan keinginan dari para penghuni.
3. Perbaikan fisik lingkungan.
4. Perbaikan perancangan fisik bangunan.

## **1.5. MAKSUD TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN**

### **1.5.1. Maksud Penelitian**

Penelitian ini mencoba menggali lebih dalam mengenai peran Koperasi Kredit Borromeus yang telah menyelesaikan pembangunan 270 unit rumah bagi karyawan RS. St. Borromeus dan RS St Yusup Bandung yang berpenghasilan rendah, untuk mendapatkan gambaran pola atau model penanganan pengadaan perumahan tersebut.

### **1.5.2. Tujuan Penelitian**

1. Mengidentifikasi dan mengevaluasi perkembangan pola pengadaan perumahan karyawan melalui Koperasi Kredit Borromeus, dilihat dari tahap perencanaan, tahap perancangan, tahap konstruksi dan tahap penghunian. Mengidentifikasi pola tersebut dapat menjadi model pengadaan perumahan karyawan berpenghasilan rendah. Faktor-faktor apa yang dapat digali sebagai dasar pertimbangan yaitu pola pendanaan, pola pengadaan lahan, pola pemilihan bahan bangunan, dan pola pemilihan struktur.
2. Mengidentifikasi pengaruh partisipasi masyarakat yang dalam hal ini adalah karyawan, dalam seluruh proses perencanaan pembangunan perumahan.
3. Mengevaluasi bentuk produk perumahan karyawan berpenghasilan rendah khususnya dari fisik bangunan unit rumah serta pengembangannya dan kondisi lingkungan serta pengembangannya.

### **1.5.3. Kegunaan Penelitian**

1. Untuk mencapai keberhasilan perumahan sebagai hasil atau produk yang dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh masyarakat pemakai khususnya yang berpenghasilan rendah, secara memuaskan. Hasil penelitian ini dapat berguna sebagai suatu bahan masukan atau informasi bagi proses perencanaan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah dengan melibatkan partisipasi masyarakat di masa mendatang.

2. Informasi yang ditemukan diharapkan juga dapat bermanfaat menjadi masukan bagi penelitian serupa, sehingga dapat memberikan sumbang saran bagi ilmu pengetahuan umumnya dan bidang penelitian perumahan rakyat di kota khususnya.
3. Temuan-temuan dari penelitian diharapkan juga dapat membantu memberikan wawasan mengenai pentingnya eksistensi partisipasi masyarakat untuk menjadi pertimbangan dalam proses perencanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota untuk mewujudkan pengembangan dan peningkatan kualitas perumahan.

## **1.6. PENDEKATAN**

### **1.6.1. Pengkajian**

Penelitian ini mengevaluasi pola atau model yang sudah diterapkan oleh Koperasi Kredit Borromeus dalam seluruh proses perencanaan dan pelaksanaan pembangunan perumahan karyawannya yang berpenghasilan rendah. Dengan demikian akan dilakukan :

1. Pengkajian terhadap Koperasi Kredit Borromeus yang bersifat evaluasi, untuk memperoleh data dan informasi tentang program pembangunan perumahan yang diterapkan.
2. Pengkajian terhadap teori dan dokumen yang gayut.
3. Pengkajian terhadap persepsi penghuni (karyawan) dan pengurus koperasi terhadap penerapan pola tersebut dalam pengadaan perumahan.



## 1.6.2. Obyek Studi

### 1. Pengamatan Awal

Bertitik tolak dari kesadaran bahwa perumahan untuk karyawan berpenghasilan rendah merupakan kebutuhan pokok sedangkan dana yang dimiliki sangat terbatas, maka pengamatan terhadap obyek studi dimulai dengan :

- a. Mencari kasus-kasus yang dianggap berhasil dalam memenuhi kebutuhan perumahan khususnya bagi karyawan berpenghasilan rendah.
- b. Mengamati pengadaan perumahan bagi karyawan berpenghasilan rendah yang melihat pada lemahnya kemampuan kelompok masyarakat ini untuk membayar biaya pembangunan perumahan, dimana permasalahan ini didekati dari dua sisi yaitu fisik rumah dan manusianya.

### 2. Pemilihan Obyek Studi

Berdasarkan hasil pengamatan awal dan kemungkinan replikasi program tersebut yang dilakukan di kota Bandung dan sekitarnya maka dipilih kasus perumahan karyawan Rumah Sakit Santo Borromeus dan Rumah Sakit Santo Yusup yang berpenghasilan paling rendah. Perumahan ini dibangun melalui Koperasi Kredit Borromeus dan telah dilaksanakan secara berturut-turut sampai saat ini di empat lokasi, yaitu di kawasan Cimindi, Cijawura, Parakan Panjang dan Ujungberung. Namun yang menjadi obyek studi pada penelitian ini adalah perumahan karyawan yang berlokasi di kawasan Cimindi karena merupakan proyek uji coba pengadaan perumahan. Obyek studi kedua adalah

perumahan karyawan berlokasi di Parakan Panjang yang merupakan perumahan bagi karyawan dengan penghasilan paling rendah atau termasuk golongan .

### 3. Peran Koperasi Kredit Borromeus

Sejak awal berdirinya tahun 1972 Koperasi Borromeus terus mengalami perkembangan, terutama dalam hal pelayanan perumahan kepada para anggota yaitu karyawan Rumah Sakit. Pada tahun 1980 manajemen RS. St. Borromeus menyadari bahwa kebutuhan perumahan karyawan sebagai bagian dari memenuhi kesejahteraan karyawan yang harus dipenuhi merupakan tanggung jawabnya. Langkah-langkah nyata yang dilakukan antara lain :

- a. Pinjaman prioritas untuk perumahan yaitu untuk keperluan membeli tanah, membeli rumah, memperbaiki rumah atau memugar rumah dan membangun rumah di atas tanah milik sendiri.
- b. Kredit uang muka KPR-BTN yaitu dengan memberikan kemudahan bagi para anggota berupa kredit untuk pembayaran uang muka.
- c. Pilot proyek pembangunan perumahan yaitu melalui bantuan dana untuk pembangunan perumahan bagi anggota/karyawan berupa pinjaman lunak tanpa bunga, diangsur sesuai dengan kemampuan. Melalui pilot proyek ini sampai tahun 1997 telah dibangun sekitar 270 unit rumah.

Pada awal tahun 1983 RS. St. Borromeus mulai merintis program pengadaan perumahan karyawan secara lebih menyeluruh dengan melibatkan pihak-pihak Perhimpunan Santo Borromeus, Koperasi Kredit Borromeus dan Puslitbang .

Pemukiman Departemen PU dengan membentuk Tim Perumahan yang personalianya terdiri dari perwakilan masing-masing pihak tersebut. Tim Perumahan mengadakan pendekatan tentang kondisi hunian para karyawan dengan hasil bahwa dari 1200 karyawan terdapat 400 karyawan yang tinggal di rumah sewa, kontrak, ikut keluarga dalam kondisi rumah yang sangat memprihatinkan.

Dari alternatif tentang model atau sistem pengadaan perumahan maka disepakati oleh Tim Perumahan bahwa pengadaan dilaksanakan sebagai program rumah sakit tetapi karena rumah sakit bukan badan hukum dan yayasan tidak memungkinkan maka ditetapkan bahwa Koperasi Kredit Borromeus sebagai lembaga untuk melaksanakan program pengadaan perumahan karyawan tersebut.

#### 4. Deskripsi Obyek Studi

- a. Perumahan karyawan penghasilan rendah RS. St. Borromeus di lokasi Cimindi adalah hasil pembangunan dari proyek uji coba Koperasi Kredit Borromeus, tepatnya di Kelurahan Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kabupaten Bandung. Perumahan tersebut dibangun melalui pengembang PT. Griya Madya dengan jumlah 50 unit rumah tipe 27 m<sup>2</sup> dan tipe 36 m<sup>2</sup>.
- b. Sebagai obyek studi yang kedua dipilih perumahan karyawan penghasilan rendah RS. St. Borromeus dan RS St. Yusup yang berlokasi di Parakan Panjang, Kecamatan Cibeunying, Kotamadya Bandung. Perumahan tersebut dibangun oleh Koperasi Borromeus sejumlah 28 unit.

## **1.7. KERANGKA PENELITIAN**

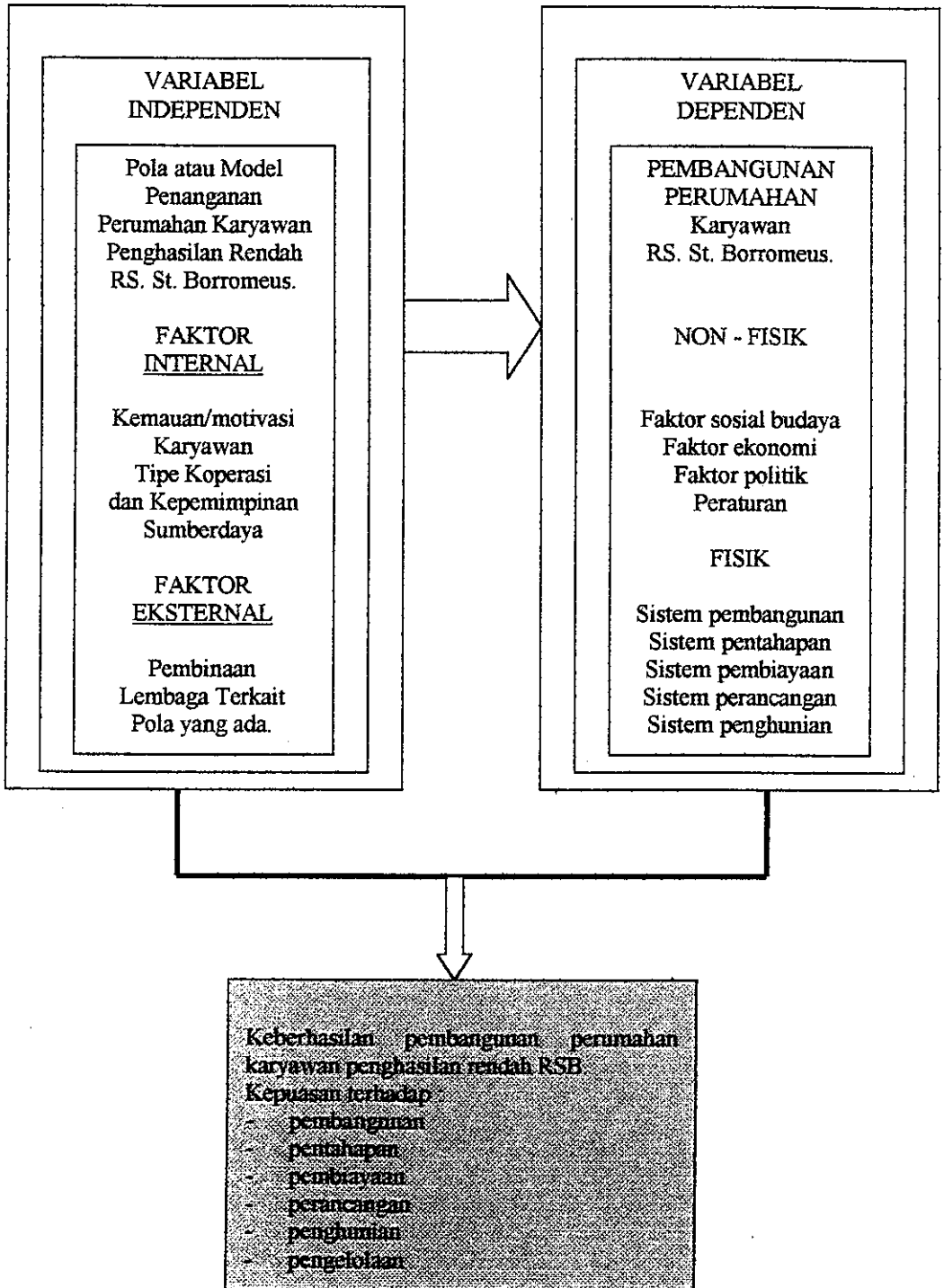
### **1.7.1. Perumusan Struktur**

Perumusan struktur kerangka penelitian disusun untuk mengetahui sejauh mana pola atau model penanganan perumahan karyawan berpenghasilan rendah yang diterapkan oleh RS. St. Borromeus berpengaruh terhadap keberhasilan pembangunan perumahan dengan melihat kondisi awal terhadap kondisi akhir setelah melaksanakan program. Kemudian dapat dilihat hubungan antara variabel independen dengan semua aspeknya terhadap variabel dependen dengan semua aspeknya dari pembangunan perumahan yang hasilnya dapat digunakan untuk mengukur keberhasilannya.

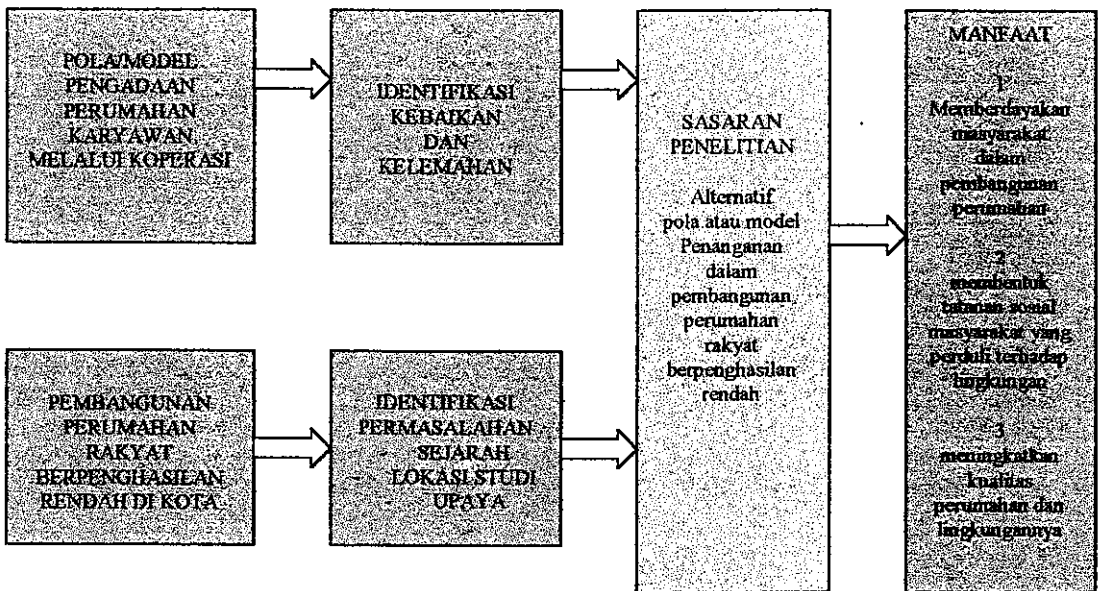
Alur struktur kerangka penelitian dan skema pemikiran dapat dilihat pada gambar 1-1 dan 1-2 halaman 15 dan 16.

### **1.7.2. Hubungan Variabel**

Penetapan pengaruh pola penanganan yang diterapkan terhadap keberhasilan pembangunan perumahan karyawan berpenghasilan rendah tersebut akan dapat memprediksi arah pembangunan perumahan dengan lebih tepat.



**Gambar 1-1. Struktur Kerangka Penelitian**



**Gambar 1-2. Skema Pemikiran**

Dengan mengetahui seberapa besar pengaruh dari pola penanganan pembangunan perumahan yang akan diterapkan, maka dapat disusun pola penanganan yang lebih diarahkan atau disesuaikan dengan kondisi yang ada. Pengaruh pola partisipasi karyawan yang juga sebagai anggota koperasi terhadap keberhasilan perumahan dapat dilihat atau dievaluasi melalui studi pada kasus yang sudah melaksanakan program tersebut.

Dengan mengetahui variabel independen dalam penelitian dapat diketahui faktor internal dan faktor eksternalnya yang akan dihubungkan terhadap variabel dependen.

## 1.8. METODA PENELITIAN

### 1.8.1. Penelitian Studi Kasus

1. Sesuai dengan uraian pada I.7 halaman 14 bahwa pola penanganan pembangunan perumahan karyawan berpenghasilan rendah mempengaruhi keberhasilannya, terutama apabila produk perumahan tersebut dapat dinikmati oleh masyarakat dan secara fisik juga dapat membentuk suatu lingkungan yang nyaman dan tertib. Untuk itu penelitian yang dilakukan adalah studi kasus terhadap perumahan karyawan RS. St. Borromeus yang dibangun dengan suatu pola penanganan, dan penelitian akan dilakukan secara mendalam terhadap keberadaan kasus serta implikasinya. Hal ini dilakukan untuk mengatasi waktu yang tersedia.
2. Analisis studi kasus menyangkut faktor-faktor seperti perkembangan yang dirasakan, penerapan, pola atau model penanganan, kelebihan, kekurangan dan hal-hal lain yang terkait.
3. Memusatkan perhatian pada kasus secara *intensif dan mendetail*, dimana kasus yang akan diteliti adalah produk pembangunan perumahan karyawan penghasilan rendah yang dibangun oleh Koperasi Kredit Borromeus.
4. Pengkajian terhadap studi kasus yang bersifat evaluasi untuk memperoleh data dan informasi tentang program keterlibatan masyarakat yang pernah dilaksanakan pada kasus tersebut. Tujuan dari pengkajian ini adalah untuk

mengamati kondisi perumahan dan lingkungannya serta akibat atau pengaruh yang diterima oleh masyarakat baik itu segi positif maupun negatifnya.

5. Pengkajian terhadap sistem atau pola yang diterapkan. Pengkajian ini bersifat pendalaman dan dilakukan bersamaan dengan pengkajian terhadap studi kasus. Tujuannya adalah untuk mengetahui secara terperinci bagaimana sistem tersebut dilaksanakan sehingga dapat pula diketahui pada tahap mana masyarakat sangat berperan dan dalam hal apa masyarakat dapat memutuskan sesuatu. Selanjutnya dapat pula diketahui bagaimana pola partisipasi masyarakat tersebut memberi manfaat pada perumahan.
6. Untuk keperluan evaluasi pola partisipasi masyarakat dalam perumahan dipilih perumahan karyawan penghasilan rendah RS. St. Borromeus di kota Bandung sebagai studi kasus, serta dikaitkan juga dengan mempertimbangkan jangka waktu penelitian.

### **1.8.2. Operasionalisasi Konsep**

Sebagaimana yang telah dikemukakan dalam fokus penelitian pada I.4 maka yang perlu diteliti dan dipelajari secara mendalam adalah :

1. Seluruh aspek yang mempunyai arti dalam riwayat kasus misalnya : mulai dari peristiwa keberadaannya, perkembangan, perubahan dan hal lain yang terkait.
2. Kemampuan dan potensi karyawan berpenghasilan rendah dalam usaha memperbaiki kehidupannya khusus dalam bidang perumahan.



3. Kemampuan dan potensi lembaga-lembaga yang ada, baik lembaga pemerintah maupun swasta atau masyarakat dalam proses pembangunan perumahan secara langsung maupun tidak langsung.
4. Penggunaan dan pengembangan potensi-potensi yang ada untuk tujuan pembangunan perumahan dan peningkatan kualitasnya.
5. Aspek-aspek yang perlu dilihat dan dipelajari, yaitu :
  - a. Kemauan/motivasi dari karyawan penghasilan rendah yang juga sebagai anggota koperasi untuk melibatkan diri sepenuhnya dalam proses perumahan.
  - b. Organisasi kemasyarakatan yang ada yaitu Koperasi Borromeus dalam menunjang proses tersebut dan jenis serta polanya.
  - c. Tipe kepemimpinan yang bagaimana yang ada dan dapat dijadikan tokoh yang dapat memotivator karyawan penghasilan rendah.
  - d. Sumber daya sebagai potensi yang dapat berperan dominan dalam proses perumahan.
6. Berfungsi dan efektifnya proses dari keempat aspek tersebut bertautan dengan faktor yang bersumber dari lingkungan kelompok masyarakat. Karena itu tidak hanya kondisi internal saja yang perlu dipahami tetapi faktor tautan ini pun perlu dikaji dan dipertimbangkan. Faktor tautan ini mungkin merupakan suatu hal yang pelik dan tidak jelas. Karena itu faktor ini akan dicari dan ditentukan dalam proses pengkajian. Walaupun demikian ada beberapa faktor yang dipertimbangkan akan mempunyai pengaruh kuat yaitu :

- a. Riwayat pemilihan lokasi perumahan.
- b. Orientasi lokasi terhadap kota dan terhadap tempat kerja.
- c. Pengaruh pembinaan (campur tangan) lembaga lain, baik itu pemerintah maupun organisasi bukan pemerintah.

Dari aspek tersebut dapat diturunkan masing-masing parameternya dan variabel-variabel yang dikaji. Kemudian dipelajari dari studi kasus dengan cara melakukan penyigihan lapangan untuk memperoleh data primer yaitu data dan informasi yang dikumpulkan melalui wawancara dengan pejabat atau informan kunci khususnya di Koperasi Borromeus, lembaga pemerintah maupun non-pemerintah yang terlibat dalam program implikasi partisipasi masyarakat pada perumahan karyawan penghasilan rendah RS. St. Borromeus, serta dari berbagai pustaka yang gayut. Dari studi kasus akan dicoba menganalisis bagaimana pengaruh dan kaitan dari aspek-aspek tersebut terhadap keberhasilan program.

### **1.8.3. Tipe Penelitian**

Penelitian yang akan dilakukan dan mengarah pada fokus penelitian dirancang sebagai sebuah penelitian deskriptif analisis yang menitik beratkan pada hasil wawancara, pengamatan visual dan penggalian secara mendalam aspek yang menghubungkan kedua variabel.

1. Pengamatan umum dilakukan pada lokasi perumahan untuk mendapatkan tingkat keberhasilannya. Hal-hal yang diamati adalah :

- a. Kondisi perumahan secara fisik, apakah tampak baik, bagaimana lingkungannya.
  - b. Fasilitas sosial dan umum sebagai penunjang fungsi perumahan.
  - c. Infrastruktur yang ada.
2. Penggalian aspek yang lebih mendalam dilakukan terhadap penjelasan hubungan yang terjadi antara kedua variabel yang ada, kemudian memberikan argumentasi serta alasan mengenai hubungan yang terjadi antara variabel pola penanganan yang melibatkan masyarakat dan variabel keberhasilan peningkatan kualitas perumahan.

#### **1.8.4. Metoda Pengumpulan Data**

1. Data primer diperoleh dengan melakukan penyigihan lapangan yang meliputi kegiatan pengamatan, wawancara, dan kuesioner, dimana ketiganya saling mengisi dan saling menunjang, artinya hasil pengamatan dapat menjadi bahan wawancara dan hasil wawancara atau kuesioner dapat dicoba dibuktikan dari pengamatan.
2. Untuk mendapatkan data-data kasus disusun daftar pertanyaan yang akan ditanyakan kepada para pengurus maupun anggota Koperasi Borromeus yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses perumahan tersebut.
3. Di samping pengumpulan data melalui koperasi, dilakukan juga wawancara dengan pemberi keterangan (informan), baik perorangan atau lembaga, yaitu

Kantor Menteri Perumahan Rakyat sekarang Kantor Menteri Perumahan dan Permukiman, Pemda, Bank Tabungan Negara dan lembaga lain terkait yang dapat memberi keterangan tentang segala aspek yang diteliti juga wawancara dengan penjawab (responden) yang memberi keterangan segala sesuatu yang menyangkut dirinya.

Secara umum hal – hal yang ingin diketahui adalah sebagai berikut :

- a. Pemikiran dasar karyawan untuk melibatkan diri dalam proses perumahan sehingga mereka bersedia menjadi peserta, dilihat juga dari kondisi sosial-ekonominya dan kaitan-kaitan lainnya.
  - b. Alur proses yang diikuti karyawan tersebut dan sejauh mana keberhasilannya, dilihat mulai dari tahap gagasan, tahap perencanaan, tahap pelaksanaan, tahap pemanfaatan, tahap pemeliharaan, bagaimana alokasi sumber-sumber daya dipotensikan, serta bagaimana kelompok mengatasi hambatan yang ada dan permasalahan yang timbul.
  - c. Kondisi organisasi lembaga pengelola dalam hal ini Koperasi Borromeus dan lembaga terkait serta bagaimana peranan masing-masing dalam seluruh proses dan tahap perumahan.
4. Untuk mengetahui dan memahami kebijaksanaan dan aturan mengenai pelibatan masyarakat yaitu karyawan penghasilan rendah dalam perumahan dilakukan pula diskusi dengan peneliti dari Departemen PU yang aktif dalam memberi motivasi, juga personil dari Kanwil Koperasi, staf BTN cabang

Bandung, staf Kantor MENPERKIM yang dapat memberikan informasi-informasi yang berkaitan.

5. Data dan informasi yang dikumpulkan baik dari karyawan peserta program, koperasi, pemberi informasi maupun nara sumber dari berbagai lembaga yang terlibat menjadi bahan yang akan dianalisis berdasarkan teori-teori yang ada.
6. Wawancara dilakukan dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan secara bebas. Dalam hal ini diharapkan penelitian akan dikembangkan sendiri berdasarkan kebutuhan dan perlu mengembangkan suatu cara untuk dapat menguji keterangan yang diperoleh.

#### **1.8.5. TEKNIK ANALISIS DATA**

1. Teknik analisis data yang dilakukan adalah dengan metoda deduksi-induksi dimana :
  - a. Pada metoda deduksi ditarik suatu kesimpulan logis mengenai penelitian yang telah dilaksanakan. Penarikan kesimpulan khusus berlaku bagi kasus obyek yang diteliti melalui hasil analisis yang didapat. Dengan demikian dalam penelitian ini diproses hasil yang umumnya dikumpulkan dari sumber-sumber informasi dan wawancara. Dalam melaksanakannya akan dilakukan pemeriksaan kembali langkah-langkah penelitian untuk lebih meyakinkan kesahihannya.





4. Dalam melakukan analisis terhadap kedua variabel tersebut di atas maka hal-hal yang akan dipertanyakan adalah segala sesuatu yang terkait dengan seluruh proses perumahan.
5. Selanjutnya dilakukan pengukuran dan pengamatan terhadap hunian saat ini, apakah hunian tersebut sudah mengalami perubahan atau belum.
6. Analisis terhadap partisipasi penghuni dalam seluruh proses pembangunan perumahan akan dilakukan dengan menggunakan teori yang sudah ada dan disederhanakan serta disesuaikan dengan kebutuhan penelitian.

## **1.9. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Dalam pembahasannya penelitian ini akan disusun dalam enam bab, yang tiap babnya berisikan sebagai berikut :

### **Bab Satu : Pendahuluan**

Pada bagian ini diuraikan mengenai latar belakang diadakannya penelitian ini, fenomena dan perumusan permasalahan yang akan dibahas, tujuan dan kegunaan dilakukannya penelitian ini, terakhir dikemukakan pendekatan yang dilakukan dan sistematika pembahasan penelitian.

### **Bab Dua : Pola Penanganan Perumahan Rakyat Berpenghasilan**

#### **Rendah Melalui Koperasi**

Bagian ini merupakan studi literatur yang relevan mengenai topik perumahan rakyat. Antara lain dibahas mengenai teori-teori yang berhubungan dengan

konsep-konsep pembangunan perumahan rakyat di kota khususnya bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan bagaimana perkembangannya saat ini, peranan koperasi dan manfaatnya dalam perumahan. Teori-teori ini sangat penting untuk dipertimbangkan guna menyimpulkan hasil penelitian.

**Bab Tiga : Partisipasi Masyarakat Dalam Proses Perumahan Rakyat Berpenghasilan Rendah.**

Bagian ini berisi tentang studi literatur mengenai teori-teori dan konsep-konsep yang berkaitan dengan bagaimana partisipasi masyarakat mempengaruhi proses perumahan rakyat. Terutama yang diperuntukkan bagi masyarakat penghasilan rendah. Hal tersebut akan dihubungkan dan dimasukkan dalam menyimpulkan hasil penelitian.

**Bab Empat : Peran Koperasi Kredit Borromeus Dan Partisipasi Karyawan Berpenghasilan Rendah Dalam Pembangunan Perumahan.**

Pada bagian ini diuraikan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Koperasi Kredit Borromeus. Antara lain mengenai profil dan peran Koperasi Kredit Borromeus dalam seluruh proses pembangunan perumahan karyawan RS. St. Borromeus khususnya yang berpenghasilan rendah.

**Bab Lima : Kondisi Lingkungan Perumahan Karyawan Berpenghasilan Rendah RS St Borromeus Bandung.**

Pada bagian ini berisi tentang seluruh obyek studi yang dilakukan berdasarkan data temuan dari lapangan dan dihubungkan dengan teori-teori dan konsep yang



ada. Pembahasan yang akan dilakukan adalah penjabaran obyek studi secara kualitatif deskriptif.

**Bab Enam : Rangkuman dan Kesimpulan.**

Pada bagian ini diuraikan rangkuman dan kesimpulan sebagai hasil pembahasan penelitian. Juga disimpulkan hal – hal yang penting dari seluruh obyek studi, serta diusulkan saran-saran yang berkaitan dengan penelitian .