

711.4
WAH
e e.1

**EVALUASI PENGADAAN PERUMAHAN BAGI GOLONGAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
MELALUI P2BPK**

**(Studi Kasus: Perumahan Kopedi Kel. Palasari
Kec. Cibiru Kota Bandung)**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota

Oleh :

**BUDI BUDIMAN WAHYU
L4B 098 054**



**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2000**

**EVALUASI PENGADAAN PERUMAHAN BAGI GOLONGAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
MELALUI P2BPK
(Studi Kasus: Perumahan Kopedi Kel. Palasari
Kec. Cibiru Kota Bandung)**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh
BUDI BUDIMAN WAHYU
L4B 098 054

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 2 Oktober 2000

Dinyatakan lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 14 Oktober 2000

Pembimbing Utama



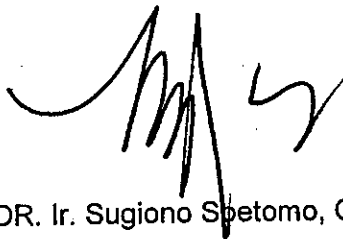
Ir. Nany Yuliasuti, MSP

Pembimbing Pendamping



Ir. Djoko Suwandono, MSP

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



DR. Ir. Sugiono Spetomo, CES, DEA

*Keep away from people who belittle your ambitions,
small people always do that,
but the really great make you feel that you, too,
can become great*
(Mark Twain)

***Kupersembahkan
dengan rasa cinta kasih dan sayang,
untuk istriku rina
dan kedua anakku dika dan inez.
Kalian adalah bagian
yang tak dapat dipisahkan
bagi keberhasilan studiku.***

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, penulis panjatkan pada Allah Subhanahu wa ta'ala yang atas perkenan-Nya lah, akhirnya Tesis dengan judul "Evaluasi Pengadaan Perumahan Bagi Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui P2BPK (Studi Kasus : Perumahan Koperasi Pengemudi di Kelurahan Palasari Kecamatan Cibiru Kota Bandung)" ini dapat terselesaikan dengan lancar. Penyusunan Tesis ini merupakan bagian dari Tugas Akhir yang harus ditempuh oleh Mahasiswa sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar S2 Program Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro.

Penulisan ini didasarkan pada meningkatnya kebutuhan akan perumahan terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Bandung khususnya dan di kota-kota lainnya pada umumnya. Melalui Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) yang dituangkan dalam SK. Menpera No. 06/KPTS/1994 diharapkan dapat sebagai konsep alternatif dalam pengadaan perumahan. Tetapi dalam implementasi pelaksanaannya program ini mempunyai tingkat keberhasilan dan tingkat kelemahan. Melalui penelitian ini, maka langkah evaluatif diperlukan dalam rangka menilai kinerja dari implementasi pelaksanaan program P2BPK di Kota Bandung.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang terkait dalam penyusunan laporan Tesis ini, terutama sekali diberikan kepada:

1. Bapak DR. Sugiono Soetomo, CES, DEA, selaku Ketua Program Magister Teknik Pembangunan Kota; dan Bapak PM. Broto Sunaryo, SE, MSP, selaku Sekretaris II Program MTPK;
2. Ibu Ir. Nany Yuliasuti, MSP, selaku Mentor dan Sekretaris I Program MTPK; Bapak Ir. Djoko Suwandono, MSP., selaku Co-Mentor, atas kesabaran dan kemurahan hati dalam memberikan waktu luangnya untuk melaksanakan bimbingan kepada penulis;
3. Pemimpin Proyek CBUIM beserta staf, yang telah memberikan bantuan berupa moril dan materil dalam menempuh pendidikan ini;
4. Keluarga Besar Ir.H.Yukyuk Wahyu dan Keluarga Besar Ahmad Gazali Lubis, BcAP, yang telah memberikan do'a dan restunya kepada penulis dalam menempuh pendidikan di MTPK ini;
5. Istri saya tercinta Rina dan kedua anak saya Dika dan Inez, yang telah memberi semangat dan dorongan di setiap waktu;
6. Rekan-rekan mahasiswa MTPK CBUIM Angkatan-I Pak Wid, Pak Gun, Pak Wanda, Mbak Rina, Bu Tati, Pak Naryo, Pak Kus, Pak Didi, Pak Edi, Pak Warno, Pak Hendrian dan Pak Widi, atas segala dorongan, kebaikan dan kebersamaan kita dalam menempuh pendidikan di MTPK selama ini;
7. Pengelola Administrasi Program MTPK;
8. Dan berbagai pihak terkait lainnya, yang tak mungkin disebutkan satu persatu disini, atas sumbangannya yang berharga didalam memberi masukan pada Tesis ini.

Besar harapan penulis, dengan penyusunan Tesis ini dapat berguna bagi semua pihak baik untuk ilmu pengetahuan maupun untuk tingkat birokrasi pada bidang perumahan dan permukiman. Namun demikian penulis juga menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu harap maklum adanya.

Semarang, Oktober 2000
Penulis,

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.1.1. Pengadaan Perumahan di Perkotaan	1
1.1.2. Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)	3
1.1.3. Permasalahan	5
1.2. Perumusan Masalah	6
1.3. Tujuan dan Sasaran	7
1.4. Ruang Lingkup	7
1.4.1. Ruang Lingkup Materi	7
1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah	8
1.5. Kerangka Pemikiran	9
1.6. Metode Penelitian	11
1.6.1. Pendekatan Penelitian	11
1.6.2. Jenis Penelitian	11
1.6.3. Kebutuhan Data	12
1.6.4. Teknik Pengumpulan Data	13
1.6.5. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data	15
1.6.6. Teknik Sampling	15
1.6.7. Teknik Analisis	16
1.7. Sistematika Penyusunan	17
BAB II PROGRAM P2BPK DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN	19
2.1. Perumahan dan Permukiman	19
2.1.1. Rumah dan Kebijakan Pembangunan Perumahan	21
2.1.2. Pola Pengadaan Perumahan	29
2.1.3. Faktor-faktor Pembangunan Perumahan dan Permukiman	31
2.1.4. Keterjangkauan Masyarakat dalam Pengadaan Rumah	34
2.2. Partisipasi Masyarakat dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman	36
2.3. Program Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)	42
2.3.1. Tujuan P2BPK	44
2.3.2. Kelompok Sasaran	45
2.3.3. Azas P2BPK	46
2.3.4. Pola Dasar P2BPK	47
2.3.5. Pelaku Pembangunan dan Koordinasi	47

2.3.6. Pembagian Peran	48
2.4. Mekanisme Implementasi P2BPK	53
2.5. Evaluasi Pengadaan Perumahan Bagi Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah melalui P2BPK	59
BAB III P2BPK KOPEDI BANDUNG	62
3.1. Gambaran Kota Bandung dan Sekitarnya	62
2.3.1. Kependudukan	64
2.3.2. Perumahan	66
3.2. Gambaran Kopedi Bandung	69
3.2.1. Gambaran Wilayah Kopedi	69
3.2.2. Profil Singkat Kopedi	72
3.2.3. Proses Pengadaan P2BPK Kopedi Bandung	76
3.2.4. Kondisi Perumahan Kopedi Saat Ini	78
 BAB IV ANALISIS PERUMAHAN KOPEDI	 81
4.1. Analisis Kependudukan Wilayah Penelitian	81
4.1.1. Menurut Usia Responden	81
4.1.2. Menurut Pekerjaan Responden	82
4.1.3. Menurut Tingkat Pendidikan Responden	83
4.1.4. Menurut Pendapatan Responden	84
4.1.5. Menurut Status dan Jumlah Anggota Keluarga	85
4.2. Evaluasi P2BPK di Perumahan KOPEDI	85
4.2.1. Evaluasi Pada Tahap Perencanaan	89
4.2.1.1. Menurut Keikutsertaan Awal Kegiatan	90
4.2.1.2. Tingkat Partisipasi Responden	93
4.2.1.3. Aspek Pendanaan	95
4.2.1.4. Perencanaan Teknis	98
4.2.1.5. Rangkuman Evaluasi Tahap Perencanaan	100
4.2.2. Evaluasi Pada Tahap Pelaksanaan	101
4.2.2.1. Tingkat Partisipasi Responden	102
4.2.2.2. Tingkat Kepuasan	105
4.2.2.3. Rangkuman Evaluasi Tahap Pelaksanaan	107
4.2.3. Evaluasi Pada Tahap Penghunian	109
4.2.3.1. Tingkat Kepuasan Penghuni	109
4.2.3.2. Tingkat Pendapatan	112
4.2.3.3. Tingkat Pengelolaan/Pemeliharaan	115
4.2.3.4. Tingkat Pelayanan Sarana dan Prasarana	119
4.2.3.5. Rangkuman Evaluasi Tahap Penghunian	122
4.3. Rangkuman Hasil Evaluasi P2BPK di Perumahan Kopedi	125
 BAB V PENUTUP	 130
5.1. Kesimpulan	130
5.2. Rekomendasi	131
 DAFTAR PUSTAKA	 133
 LAMPIRAN – LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel I.1.	: Kebutuhan Data	12
Tabel II.1.	: Tipologi Jenjang Partisipasi Masyarakat	41
Tabel II.2.	: Perbandingan Karakteristik Pelaksanaan Pembangunan Perumahan ...	51
Tabel III.1.	: Perkembangan Penduduk Kota Bandung	65
Tabel III.2.	: Data Responden	79
Tabel IV.1.	: Usia Responden	82
Tabel IV.2.	: Jenis Pekerjaan Responden	82
Tabel IV.3.	: Tingkat Pendidikan Responden	83
Tabel IV.4.	: Pendapatan Per Bulan Responden	84
Tabel IV.5.	: Parameter Penilaian Analisis	88
Tabel IV.6.	: Kriteria Pembobotan Parameter	88
Tabel IV.7.	: Prosentase Skala Interval	89
Tabel IV.8.	: Pengukuran Tingkat Keikutsertaan Responden Awal Kegiatan.....	91
Tabel IV.9.	: Pengukuran Tingkat Partisipasi Responden	93
Tabel IV.10.	: Aspek Pendanaan	95
Tabel IV.11.	: Aspek Perencanaan Teknis	98
Tabel IV.12.	: Penilaian Tahap Perencanaan	100
Tabel IV.13.	: Tingkat Partisipasi Responden dalam Pelaksanaan.....	102
Tabel IV.14.	: Tingkat Kepuasan Responden dalam Pelaksanaan	105
Tabel IV.15.	: Penilaian Tahap Pelaksanaan	107
Tabel IV.16.	: Tingkat Kepuasan Penghuni.....	110
Tabel IV.17.	: Tingkat Pendapatan	113
Tabel IV.18.	: Tingkat Pengelolaan/Pemeliharaan	115
Tabel IV.19.	: Tingkat Pelayanan Sarana dan Prasarana	119
Tabel IV.19.	: Penilaian Tahap Penghunian	122
Tabel IV.21.	: Implementasi P2BPK Kopedi	126
Tabel IV.22.	: Penilaian Hasil Evaluasi	128

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	: Kerangka Pemikiran	10
Gambar 2.1.	: Unsur-unsur Perumahan Modern	22
Gambar 2.2.	: Grafik Prioritas Kebutuhan Perumahan	24
Gambar 2.3.	: Kerangka Pembangunan Perumahan dan Permukiman.....	27
Gambar 2.4.	: Skema Mekanisme Implementasi P2BPK.....	59
Gambar 2.5.	: Model Pengukuran Kinerja Pembangunan.....	60
Gambar 2.6.	: Model Pengukuran Evaluasi P2BPK	61
Gambar 3.1.	: Peta Pembagian Wilayah Pengembangan Kota Bandung	63
Gambar 3.2.	: Peta Pemanfaatan Ruang Kota Bandung	68
Gambar 3.3.	: Peta Wilayah Perencanaan Ujung Berung Kota Bandung	70
Gambar 3.4.	: Peta Lokasi Penelitian.....	71
Gambar 3.5.	: Denah Lokasi Penelitian	74
Gambar 3.6.	: Site Plan Perumahan Kopedi	75
Gambar 4.1.	: Grafik Tingkat Keikutsertaan Responden dalam P2BPK	92
Gambar 4.2.	: Grafik Tingkat Partisipasi Responden	94
Gambar 4.3.	: Grafik Aspek Pendanaan Responden	97
Gambar 4.4.	: Grafik Perencanaan Teknis	99
Gambar 4.5.	: Grafik Tingkat Partisipasi Responden dalam Pelaksanaan	104
Gambar 4.6.	: Grafik Tingkat Kepuasan Responden	106
Gambar 4.7.	: Grafik Tingkat Kepuasan Penghuni	111
Gambar 4.8.	: Kondisi Rumah standard yang tidak dihuni dan sudah dialih tangankan.	112
Gambar 4.9.	: Grafik Tingkat Pendapatan Responden.....	114
Gambar 4.10.	: Kondisi rumah yang sudah mengalami pengembangan.....	115
Gambar 4.11.	: Grafik Pengaruh Tingkat Pengelolaan/Pemeliharaan.....	117
Gambar 4.12.	: Sarana yang dibangun hasil swadaya masyarakat.....	118
Gambar 4.13.	: Grafik Frekuensi Responden Terhadap Sarana dan Prasarana.....	120
Gambar 4.14.	: Grafik Prosentase Responden Terhadap Sarana dan Prasarana.....	120
Gambar 4.15.	: Kondisi Jalan Menuju Perumahan	121
Gambar 4.16.	: Kondisi Jalan di dalam lingkungan Perumahan	121
Gambar 4.17.	: Kondisi Rumah Standard yang ditinggalkan penghuni dan tidak terawat	123
Gambar 4.18.	: Kondisi rumah yang sudah direnovasi tetapi sudah pindah tangan.....	123
Gambar 4.19.	: Kondisi rumah yang sudah direnovasi tetapi tidak dihuni	124

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Lembar Kuesioner
- Lampiran 2 : Perhitungan Analisis
- Lampiran 3 : Catatan Lapangan

ABSTRAK

Kebijaksanaan akan pembangunan perumahan dan permukiman, seperti yang tercantum dalam Undang Undang Republik Indonesia Nomor. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, bertujuan untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan rakyat terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Salah satu program pemerintah dalam rangka mengantisipasi pengadaan perumahan di perkotaan, adalah dengan melibatkan masyarakat dalam pembangunannya. Program ini adalah Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK). Permasalahan yang timbul apakah implementasi P2BPK yang telah dilaksanakan selama ini telah mewujudkan pencapaian tujuan kebijaksanaan program P2BPK. Tujuan yang akan dicapai melalui penelitian ini adalah mengkaji kesesuaian antara konsep dan implementasi P2BPK yang telah dilaksanakan di perumahan Kopedi.

Pendekatan penelitian yang dilakukan adalah melalui evaluasi formal, yaitu suatu pendekatan untuk mencapai tujuan dan sasaran penelitian yang dapat diukur secara kuantitatif dengan didukung oleh data kualitatif, sehingga dengan mudah dapat diketahui hasilnya sebagai bentuk penelitian yang bersifat ilmiah. Kriteria penelitian evaluatif adalah dengan mengkaji dan menilai kesesuaian antara implementasi dari seluruh kegiatan program P2BPK yang sudah berjalan, dengan berdasar pada kebijaksanaan yang dikeluarkan pemerintah dalam rangka penanganan masalah perumahan terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan. Teknik Pengumpulan Data yang digunakan, adalah penyebaran kuesioner, wawancara (interview) yang dilakukan dengan beberapa nara sumber yang dianggap mampu dan mengetahui permasalahan, dan observasi lapangan dan dokumentasi. Teknik sampling yang digunakan adalah Non-Random Sampling, dan jenis yang dipilih adalah penentuan sampel secara sengaja (Purposive sampling). Teknik analisis yang digunakan adalah menggunakan metode skala, dengan jenis semantic differential (skala perbedaan semantik), yaitu jenis skala untuk mengukur pengertian suatu objek atau konsep yang berlawanan (bipolar) dan digunakan untuk melihat bagaimana pandangan seseorang terhadap suatu konsep atau objek yang sama atau berbeda.

Implementasi kegiatan P2BPK di Kopedi dilaksanakan sesuai dengan konsep dan mekanisme P2BPK, tetapi penilaian secara umum dari ketiga tahapan yaitu tahap perencanaan, tahap pelaksanaan dan tahap penghunian/pemanfaatan kategori/predikat yang didapat cukup/sedang dengan prosentase interval 70%. Karena dari seluruh responden yang diteliti tidak seluruhnya melaksanakan sesuai dengan mekanisme yang berlaku, seperti 32,4% pada tahap perencanaan, 19,6% tahap pelaksanaan dan 39% pada tahap penghunian/pemanfaatan. Kurang efektifnya pendampingan KP dalam memfasilitasi komunikasi dari tahap perencanaan sampai dengan tahap penghunian (pasca huni) kurang berlanjut, mengakibatkan pemahaman atas prinsip-prinsip dasar program oleh peserta tampak kurang utuh. Dampak dari pemilihan lokasi karena ketergantungan pada harga lahan yang lebih murah, sekitar 83,33% penghuni menyatakan tidak puas pada sarana transportasi dan sekitar 50% penghuni menyatakan, fasilitas umum kurang memadai. Hal ini mengakibatkan perkembangan akan lokasi perumahan tersebut berlangsung lambat.

Perlunya informasi program P2BPK yang lebih luas berupa seminar, penyuluhan, saresehan, penyebaran buku, penyebaran leaflet dan lain sebagainya, oleh pihak-pihak yang lebih mengerti dan memahami secara menyeluruh tentang konsep dan mekanisme P2BPK bagi seluruh petaruh pembangunan (stakeholders) bidang perumahan dan permukiman. Diperlukan Pedoman Teknis dan Pedoman Pelaksanaan P2BPK yang ditetapkan melalui Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah, sebagai arahan dan petunjuk pelaksanaan yang lebih rinci mengenai mekanisme implementasi program P2BPK. Perlunya studi atau penelitian lebih lanjut mengenai implementasi P2BPK dengan karakteristik dan lokasi yang berbeda dari penelitian ini, baik secara keseluruhan maupun studi mengenai masing-masing komponen kegiatan dalam tahapan-tahapan implementasi. Karena dengan karakteristik lokasi yang berbeda dan pelaku pembangunan yang berbeda pula, pelaksanaan akan kegiatan inipun akan mengalami perbedaan.

ABSTRACT

Development policy of housing and settlement which included on Indonesia's act no. 4/ 1994 says about the housing and settlement. The aim of that act is either to increase or to distribute the community's welfare mainly for mayor the low- income groups. One of the government programs in anticipates the urban housing is to participate the community in its development through Housing Development Rest on the Groups (P2BPK). The emerging problems during the implementation are the program able to bring into the aim of its purposes. The aim of the research is to evaluate between conceptual and implementation of P2BPK which had been done at Kopedi's housing.

The research approach used the formal evaluation, namely an approach to reach the purposes and targets of the research that could be measured quantitatively which supported by qualitative data, so the result of the research could be known easily as the shape of the scientific research. Evaluation reseach criteria are to review and evaluate the suitability of the whole P2BPK's implementation, based on the government's policy in order to manage the urban housing's problems for the low-income groups. Data collating is used to distribute the questionnaire; interview with the key person who has ability to know the problems; field observation and documentation. Sample used non- Random sampling, the type chooses is to determine the purposive sampling. Analyse technique used the scale methods semantic differential's type is the scale for measuring an object or opposite concept, which used know how the someone's view appoint to a concept either the same as or different object.

The implementation of P2BPK's activity at Kopedi was implemented suitable either with the concept and mechanism of P2BPK. Generally, the evaluation from the third stages planning, implementing and occupancy/ category advantages/ sufficient or moderate with the interval percentage 70 %. Because of some respondents did not do suit with the mechanism, like 32,4 % in planning, 19,6 % in implementation and 39 % in occupancy. An ineffectiveness of the consultant in facilitating the communication since the planning to post occupancy is not sustained, so not all the mechanism could be understood by the groups. Looking for the cheap land so that it impacts to the selection of the location, 83,33 %, the dweller stated disappoints with transport infrastructure 50 %, and insufficient utility. Those caused the sluggish of housing growth.

The needs of information P2BPK's programs, such as seminar, guidance, pamphlets, leaflets etc, should be done by all stakeholders who understand all the P2BPK. The need of technical guidance through the decision of the minister of Settlement and regional infrastructure, as the guidance of the implementation more accurate about implementation mechanism P2BPK'program. Need more study of implementation of P2BPK with different location and characteristics from this research.

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1. Pengadaan Perumahan di Perkotaan

Perubahan struktur ekonomi dimasa yang akan datang, menyebabkan peranan kota sebagai simpul jasa distribusi, koleksi, dan produksi akan semakin menonjol. Prediksi dari semakin pentingnya peranan kota-kota besar dalam pembangunan wilayah ditunjukkan dengan semakin besarnya proporsi jumlah penduduk di perkotaan, yang pada akhir PJP II ini menurut Biro Pusat Statistik sesuai Sensus Penduduk 1990, 52% dari keseluruhan jumlah penduduk Indonesia tinggal di perkotaan.

Membengkaknya jumlah penduduk di perkotaan tersebut, baik yang disebabkan dari kelahiran dan arus migrasi ke perkotaan, membawa konsekuensi terhadap perkembangan kota itu sendiri. Masalah kependudukan, baik menyangkut pertumbuhannya maupun penyebaran antar wilayah mempunyai pengaruh yang langsung terhadap kebutuhan perumahan dan permukiman. Karena hingga saat ini pembangunan perumahan di perkotaan, baik yang ditangani Pemerintah maupun yang dibangun oleh pihak lain, masih belum dapat menimbangi kebutuhan yang terus meningkat (Siswono, 1991).

Kebijaksanaan akan pembangunan perumahan dan permukiman, seperti yang tercantum dalam Undang Undang Republik Indonesia Nomor. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, bertujuan untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan rakyat terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah, dilaksanakan dengan upaya menciptakan keadaan dimana setiap keluarga berhak menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur, yang memenuhi

persyaratan layak huni, sosial, kesehatan, keamanan, kenyamanan, dan keindahan yang terbentuk dalam suatu lingkungan yang berfungsi sebagai wahana kehidupan dan penghidupan warganya.

Menurut Hasan Poerbo (1998), bahwa pada dasarnya pengadaan perumahan dapat dibagi dalam dua jenis pendekatan, yaitu pendekatan permintaan (*demand*) dan pendekatan pengadaan (*supply*). Sebagian besar rumah dibangun karena desakan permintaan, baik secara perorangan maupun secara berkelompok, yang jumlahnya diperkirakan mencapai 85%. Dan selebihnya dibangun dengan pendekatan pengadaan seperti yang dilakukan oleh pihak Perumnas dan Real Estat atau sekitar 15%.

Kedua pendekatan tersebut memiliki karakteristik yang sangat berbeda dengan kelebihan dan kelemahannya masing-masing, tergantung dari sudut pandang masyarakat yang mana yang akan memandang masalah pengadaan rumahnya. Masalah klasik yang tidak pernah hilang pada sektor perumahan, khususnya di perkotaan adalah ketidakmampuan sektor suplai perumahan dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Karena pengadaan perumahan dengan pendekatan pengadaan, baik rencana serta pelaksanaannya berlangsung hanya sekedar memanfaatkan peluang (kredit, perolehan lahan, dan investasi). Orientasinya pun lebih ditekankan pada konsep perumahan sebagai komoditas ekonomi, bukan sebagai benda sosial dan bukan pula sebagai instrumen pembangunan manusia (Budihardjo, 1997).

Bila merujuk pada teori preferensi mengenai kebutuhan akan rumah menurut Turner (1983), bahwa sebagian besar golongan masyarakat berpenghasilan rendah cenderung ingin memiliki rumah yang berdekatan dengan tempat mereka bekerja, dan lokasi tersebut kebanyakan terletak di tengah kota, sementara itu kondisi perekonomian tidak memungkinkan mereka untuk memiliki rumah di perkotaan. Sehingga kondisi yang

terjadi seringkali mendorong golongan masyarakat tersebut menempati kantong-kantong kumuh perkotaan yang menciptakan berbagai permasalahan perkotaan. Hal inilah yang sangat erat kaitannya dengan upaya-upaya bagaimana merumahkan mereka secara layak, tanpa merubah tata cara atau kebiasaan mereka.

Salah satu program pemerintah dalam rangka mengantisipasi pengadaan perumahan di perkotaan, adalah dengan melibatkan masyarakat dalam pembangunannya. Program ini adalah Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK).

Secara umum, program ini adalah suatu pola pengadaan perumahan dengan pendekatan permintaan, yang dilakukan secara bersama-sama dalam satu kelompok masyarakat secara terorganisasi, melalui pola pembangunan perumahan dari, oleh dan untuk masyarakat. Sedangkan yang menjadi kelompok sasaran program ini adalah warga yang membutuhkan hunian dan bersedia mengorganisasikan diri untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan secara kooperatif dan untuk dihuni sendiri.

1.1.2. Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)

Sejak awal kebijakan dasar pembangunan perumahan dan permukiman adalah dilaksanakan oleh masyarakat sendiri dan pemerintah memberikan dorongan serta kemudahan dan menciptakan iklim yang kondusif. Melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 06/KPTS/1994 tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK), pemerintah mencoba mempertimbangkan kemampuan masyarakat dalam pembangunan perumahan secara terorganisasi dalam suatu kelompok guna mencapai tujuan pembangunan perumahan yang layak.

Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) merupakan bagian dari ancangan Pembangunan Permukiman Bertumpu Pada Masyarakat (P2BPM),

yang merupakan wujud nyata dari ancangan pembangunan yang mendudukan masyarakat sebagai subjek, yaitu pelaku pembangunan di bidang perumahan, bukan lagi sebagai objek, atau sekedar konsumen belaka.

Pola pembangunan yang berlandaskan pada azas pembangunan bertumpu pada kelompok masyarakat ini sangat berbeda dengan pola-pola yang sudah biasa dikenal yang mendudukan rumah sebagai komoditi, menekankan nilai tukar (*exchange value*), dan mendudukan si penghuni sebagai objek yang harus menerima apa yang direncanakan dan dibuat oleh pihak lain. Pola pembangunan ini menekankan nilai guna (*use value*) dan mendudukan si penghuni sebagai tokoh sentral (subjek pembangunan) dalam seluruh proses merumahkan diri. Pola ini percaya bahwa pembangunan perumahan hanya akan berhasil dengan baik dan lancar bila tiap pelaku pembangunan memainkan perannya dengan aktif dan sebaik-baiknya.

P2BPK sebagai pembangunan perumahan yang mengandalkan kelompok bertolak dari potensi, kebutuhan dan upaya kelompok, mencakup :

- Membangun rumah baru, maupun meningkatkan kualitas rumah yang ada, sampai dengan peremajaan lingkungan.
- Mencari tanah, mengumpulkan dana hingga membangun, dan mengelola lingkungan selanjutnya.
- Pembangunan rumah, dalam pengertian kompleks perumahan, maupun lingkungan permukiman dengan segala kegiatan dan sarana pendukungnya.

Secara garis besar kegiatan ini telah diperkenalkan sejak tahun 1989 dengan lingkup kegiatan peremajaan kawasan melalui P2BPK di 5 kota di Indonesia terdiri dari 5 kelompok dengan jumlah peserta 3.213 orang¹. Selanjutnya dalam perkembangan

¹ Diambil dari Data Perumahan dan Permukiman Semester I Tahun 1996/1997 Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat.

kegiatannya berlanjut pada pelaksanaan pembangunan secara keseluruhan terdapat di 13 kota di Indonesia terdiri dari 45 kelompok dengan jumlah peserta 12.438 orang dan rumah yang terbangun sebanyak 1.493 unit.

Kota Bandung sebagai salah satu kota metropolitan adalah kota yang memiliki kebutuhan perumahan dalam jumlah yang cukup banyak. Sedangkan pasokan yang tersedia tidak dapat memenuhi jumlah kebutuhan tersebut, karena keterjangkauan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tersebut tidak dapat terpenuhi terutama untuk masyarakat golongan berpenghasilan rendah. Ini terbukti dengan semakin banyaknya perumahan-perumahan kumuh di kota Bandung.

Program P2BPK di kota Bandung dimulai sejak tahun 1992 dengan jumlah kelompok sebanyak 12 kelompok dan jumlah peserta 2.200 orang serta pembangunan fisik sebanyak 600 unit. Hal ini menunjukkan bahwa antusias masyarakat dalam melihat program ini sebagai suatu bentuk penyelesaian masalah perumahan bagi dirinya. Tetapi jika melihat dari angka tersebut di atas, ternyata masih sekitar 70% yang belum terealisasikan pelaksanaan fisiknya.

1.1.3. Permasalahan

Secara umum program P2BPK adalah solusi yang dapat mengatasi masalah pengadaan perumahan di perkotaan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak tetap penghasilannya. Sifat kegiatan ini masih merupakan kebijakan pemerintah melalui Surat Keputusan Menpera No. 06/KPTS/1994 berdasarkan kerjasamanya dengan United Development Programme (UNDP) salah satu badan PBB yang menangani masalah program pembangunan, sebagai program pemerintah dalam menciptakan iklim kondusif diantara pemerintah dan masyarakat dalam pengadaan perumahan.

Kemunculan P2BPK yang hampir sepuluh tahun silam, menerbitkan harapan besar. Berorientasikan pada potensi, kemampuan dan kemandirian masyarakat sendiri, oleh banyak pihak program ini diharapkan sanggup mengatasi kebutuhan papan masyarakat terutama golongan masyarakat rendah. Sekurangnya, P2BPK akan bisa menjadi alternatif disamping berbagai pendekatan yang sebelumnya telah dikenal.

Sebagai salah satu pola pemberdayaan masyarakat program P2BPK harus diakui menunjukkan tanda-tanda keberhasilan, terbukti dengan adanya data-data kuantitatif hasil kesepakatan Menpera dengan UNDP tahun 1994, dilaksanakan oleh tidak kurang 150 Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) dan telah merumahkan kurang lebih 2.750 KK berpenghasilan rendah dan berkembangnya di lebih 10 propinsi.

Tetapi secara empiris, memang harapan lebih sering tak berjawab dengan kenyataan, ini pula yang menimpa P2BPK. Karena walaupun program ini berkembang, program ini menyimpan kekurangan setelah diimplementasikan. Oleh sebab itu langkah evaluatif dalam rangka menggali dan menemukan jawaban atas seluruh permasalahan yang timbul sangatlah diperlukan.

1.2. Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas dan permasalahan yang timbul rumusan masalah yang dapat ditarik sebagai fokus studi dalam penelitian ini adalah :

- Apakah implementasi P2BPK yang telah dilaksanakan selama ini telah mewujudkan pencapaian tujuan kebijaksanaan program P2BPK sesuai dengan konsep dan mekanismenya ?

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan yang akan dicapai melalui penelitian ini adalah mengkaji seberapa jauh kesesuaian antara rencana dan implementasi pada P2BPK, sebagai pola pengadaan perumahan di perkotaan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Sedangkan sasarannya adalah :

- a. Melakukan kajian teoritis terhadap pembangunan perumahan dan permukiman khususnya mengenai pola pengadaan perumahan, partisipasi masyarakat dalam pembangunan perumahan serta konsep P2BPK secara keseluruhan.
- b. Menentukan variabel-variabel yang terkait dengan studi evaluasi pengadaan perumahan melalui P2BPK.
- c. Mengidentifikasi dan menilai secara umum tahap perencanaan, pelaksanaan, dan penghunian serta aktor-aktor yang terlibat dalam program P2BPK.
- d. Mengukur tingkat implementasi program P2BPK pada seluruh tahapan kegiatan sebagai tolok ukur langkah evaluatif program.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Materi

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yang ruang lingkungnya dibatasi pada :

- Pengkajian program P2BPK secara keseluruhan tahapan sesuai dengan konsep dan mekanisme dari mulai perencanaan, pelaksanaan dan penghunian/pemanfaatan.
- Menentukan konsep dan mekanisme program P2BPK.
- Menentukan kaitan program dengan pola pengadaan perumahan secara umum.

- Menentukan seberapa besar pengaruh keberhasilan pelaksanaan program P2BPK terhadap kesesuaian dengan konsep dan mekanisme yang berlaku.

Variabel-variabel yang digunakan untuk menganalisis dibatasi meliputi :

- Variabel komponen seluruh tahapan pembangunan program P2BPK.
- Variabel kondisi sosial dan budaya, mencakup: kepuasan, jumlah terbangun, jumlah yang dihuni, kemampuan, dan keterjangkauan.
- Variabel kondisi fisik, mencakup : kondisi rumah dan ketersediaan fasilitas lingkungan baik sarana maupun prasarana.

1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah yang dipilih sebagai wilayah penelitian adalah Kota Bandung, kota yang memiliki hirarki tertinggi dalam lingkup regional Propinsi Jawa Barat. Kota Bandung merupakan simpul perdagangan dan jasa dengan tingkat heterogenitas yang beragam, sehingga sangat penting sekali untuk dapat memberikan fasilitas kebutuhan akan perumahan dan permukiman dengan harga yang terjangkau dan layak untuk ditempati, dalam rangka mendukung setiap gerak yang berhubungan erat dengan kegiatan tersebut di atas.

Selain alasan tersebut di atas, pertama Kota Bandung adalah salah satu kota yang diberi kepercayaan dalam menjalankan program percontohan pemerintah melalui *Community Based Low Cost Housing (CBLCH)* yang diprakarsai oleh Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat dan UNDP/UNCHS. Kedua Kota Bandung memiliki keberagaman konsep penanganan program P2BPK. Ketiga di kota ini pertama kali didirikannya suatu organisasi perumahan yang berorientasi pada suatu aspek komunitas

yaitu Asosiasi Perumahan Kooperatif (ASPEK), yang banyak mendukung dalam program P2BPK dalam pelaksanaan.

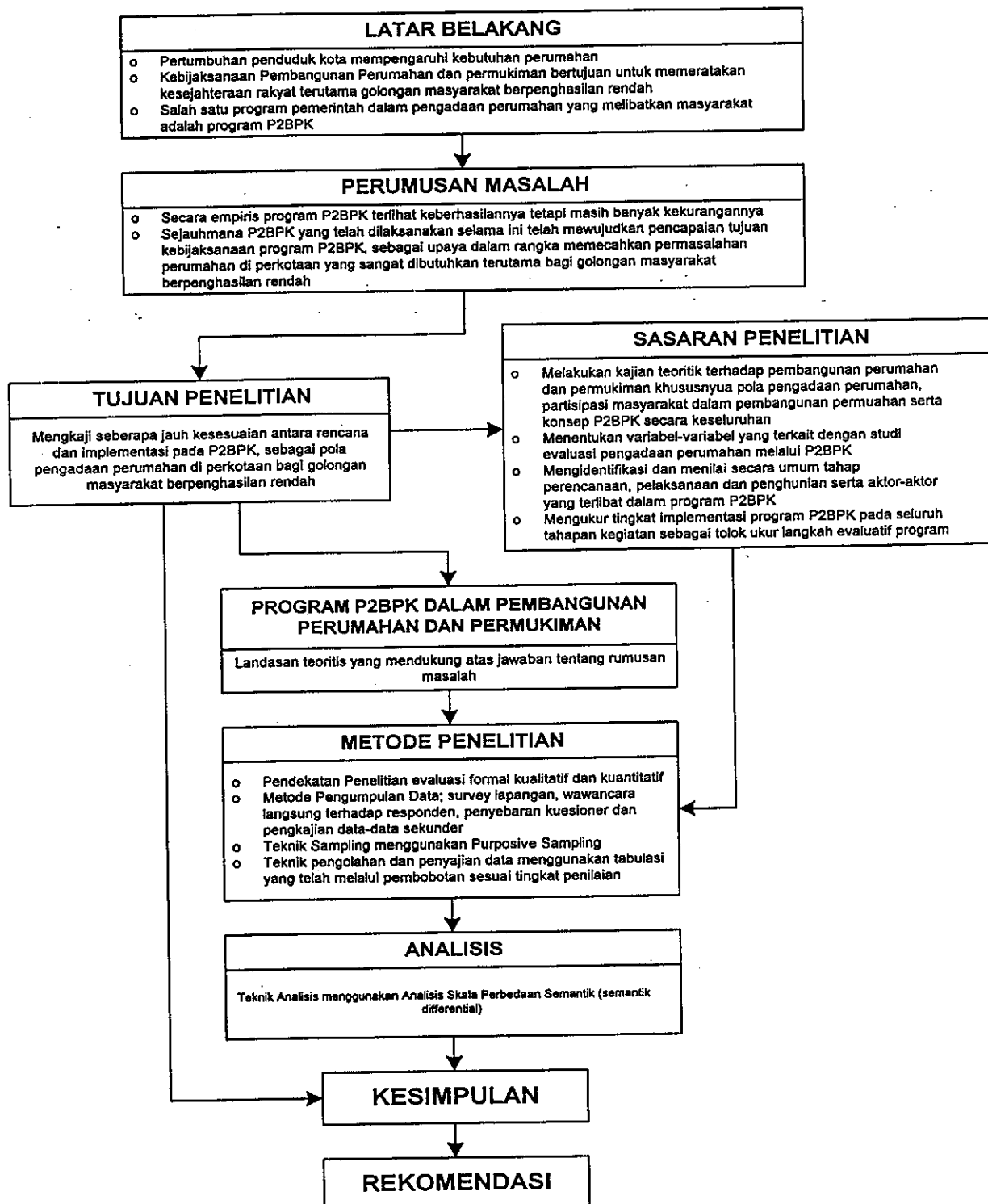
1.5. Kerangka Pemikiran

Kerangka pikir penulisan pra-thesis ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- Sejalan dengan perkembangan masyarakat kota yang sangat pesat dibandingkan dengan perkembangan spasial kota, pengadaan rumah sangatlah menjadi masalah yang terus tumbuh.
- Upaya pemerintah dalam mengatasi masalah ini adalah melalui program Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK), pola pengadaan perumahan yang berorientasi pada permintaan masyarakat berpenghasilan rendah akan sebuah rumah dengan bergabung dalam sebuah kelompok masyarakat.
- Dukungan teori yang berhubungan erat dengan pembangunan perumahan dan permukiman secara umum dapat memberikan standar yang seharusnya dapat menjadi solusi dan bahan untuk dikembangkan sejalan dengan keberadaan program pembangunan perumahan dan permukiman.
- Analisis adalah proses selanjutnya, dalam menguraikan seluruh kegiatan penelitian ini.
- Hasil akhir berupa rekomendasi.

Diagram kerangka pemikiran selengkapnya dapat terlihat dalam gambar 1.1. berikut ini :

GAMBAR 1.1.
KERANGKA PEMIKIRAN



Sumber: Hasil Analisis, 2000

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang dilakukan adalah melalui evaluasi formal, yaitu suatu pendekatan untuk mencapai tujuan penelitian dengan menggunakan metode ilmiah untuk menghasilkan informasi yang valid dan dapat dipercaya tentang hasil dari suatu kebijaksanaan yang dituangkan dalam bentuk program kegiatan seperti P2BPK (Dunn, 1981). Seluruh kegiatan yang diteliti diasumsikan tujuan dan sasaran programnya dapat diukur secara kuantitatif yang didukung oleh data kualitatif, sehingga dengan mudah dapat diketahui hasilnya sebagai bentuk penelitian yang bersifat ilmiah.

Kriteria penelitian evaluatif adalah dengan mengkaji dan menilai kesesuaian antara implementasi dari seluruh kegiatan program P2BPK yang sudah berjalan, dengan berdasar pada kebijaksanaan yang dikeluarkan pemerintah dalam rangka penanganan masalah perumahan terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan serta menilai tingkat *responsitiveness* yaitu tingkat keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah terhadap pengadaan perumahan. Hal ini dilakukan dalam rangka mencari dan menilai sejauhmanakah kesesuaian antara kebijaksanaan program yang dikeluarkan dengan pelaksanaan di lapangan.

1.6.2. Jenis Penelitian

Penelitian ini lebih menfokuskan pada penelitian lapangan (*field research*), untuk mengetahui permasalahan serta mendapatkan informasi-informasi dan data yang ada di lapangan. Setelah itu informasi yang diperoleh dianalisa untuk dievaluasi dikaitkan dengan konsep dan mekanisme P2BPK serta ditunjang oleh tinjauan pustaka yang berkaitan dengan perumahan dan permukiman.

1.6.3. Kebutuhan Data

Hal yang paling penting dalam penelitian adalah adanya suatu data relevan yang dapat digunakan sebagai bahan analisis dan pengujian hipotesis yang telah dirumuskan. Data merupakan gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan yang dikaitkan dengan tempat dan waktu yang merupakan dasar suatu perencanaan dan merupakan alat bantu dalam pengambilan keputusan.

Data dapat dibedakan menjadi data primer dan data sekunder. Data primer merupakan informasi yang dikumpulkan langsung dari sumbernya. Sedangkan data sekunder adalah informasi yang telah dikumpulkan pihak lain dan peneliti hanya sebagai pemakai data saja.

Berdasarkan variabel yang telah ditentukan data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini dapat dilihat secara ringkas dalam tabel I.1. dibawah ini.

**TABEL I.1.
KEBUTUHAN DATA**

DATA	PARAMETER	SUMBER	MANFAAT
1. Lokasi Penelitian	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luas Wilayah ▪ Area Perencanaan ▪ Area Terbangun ▪ Legalitas Hukum ▪ Area Pengembangan (Jika Ada) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BPN ▪ Dinas Tata Kota ▪ Bappeda ▪ ASPEK ▪ Lokasi 	Mengetahui gambaran umum wilayah studi, apakah sudah sesuai antara perencanaan dengan pelaksanaan di lapangan
2. Anggota program	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jumlah penduduk di lokasi penelitian ▪ Data tentang kependudukan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BPS ▪ Kelurahan ▪ Lokasi ▪ Kuesioner 	Mengetahui dengan jelas jumlah responden yang akan dipilih yang mengikuti program ini dari awal sampai dengan sekarang

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Data tentang kependudukan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kuesioner 	dipilih yang mengikuti program ini dari awal sampai dengan sekarang
3. Kebijakan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Program P2BPK ▪ Program Pembangunan Perumahan dan Permukiman 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bappeda ▪ Dinas Perumahan ▪ Literatur ▪ Wawancara 	Mengetahui arahan program P2BPK secara keseluruhan dikaitkan dengan program pembangunan perumahan & permukiman
4. Partisipasi anggota dalam Kelompok	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peran aktif peserta dalam mengikuti program dari perencanaan sampai dengan sekarang (pasca huni) ▪ Penggalangan Dana anggota kelompok ▪ Penyiapan perencanaan lokasi dan bentuk rumah ▪ Penyiapan bentuk kerjasama dengan pihak lain (Jika ada) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kuesioner ▪ Observasi ▪ Wawancara 	Mengetahui keterlibatan dan peran aktif seluruh responden dalam program ini
5. Partisipasi Instansi/Lembaga yang terkait	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peran Instansi/Lembaga yang terkait dalam mengikuti program dari perencanaan sampai dengan pelaksanaan dan sekarang (Jika ada) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kuesioner ▪ Observasi ▪ Wawancara 	Mengetahui keterlibatan instansi/ lembaga yang terkait dengan program ini sesuai dengan pembagian perannya

Sumber : Hasil Analisis, 2000

1.6.4. Teknik Pengumpulan Data

Pada setiap penelitian selalu digunakan alat-alat pengumpul data yang tersusun dengan baik, serta disesuaikan dengan tujuan penelitian. Penelitian ini secara langsung

metode survey. Karena metode ini bersifat menyeluruh (memusatkan diri pada keseluruhan aspek dari objeknya), yang kemudian akan mengkhususkan pada aspek tertentu (Singarimbun, 1995).

Untuk memperoleh datanya, teknik yang digunakan *pertama*, adalah mengumpulkan data primer dengan jalan menyebarkan kuesioner atau angket (*self-administered questionnaire*), dengan tujuan untuk menyelidiki mengenai suatu masalah yang banyak menyangkut kepentingan umum, dengan jalan memberikan daftar pertanyaan secara tertulis kepada sejumlah subjek, untuk mendapatkan jawaban (tanggapan dan respon), *kedua*, wawancara (*interview*) yang dilakukan dengan beberapa nara sumber yang dianggap mampu dan mengetahui permasalahan, *ketiga*, observasi lapangan dengan melakukan pengamatan dan pencatatan hal-hal yang penting, sehingga diharapkan akan mendapatkan gambaran yang nyata tentang keadaan dan kondisi di tempat penelitian, dan dokumentasi untuk mendapatkan data sekunder dengan cara mempelajari dan mencatat arsip-arsip atau catatan-catatan, monografi atau daftar tabel statistik dan sebagainya yang ada kaitannya dengan masalah-masalah yang diteliti untuk bahan menganalisa permasalahan.

Adapun data sekunder yang diperoleh adalah dengan cara mempelajari dan mencatat arsip-arsip atau catatan-catatan, monografi atau daftar tabel statistik dan sebagainya yang ada kaitannya dengan masalah-masalah yang diteliti untuk bahan menganalisa permasalahan yang berkaitan dengan program P2BPK ini.

1.6.5. Teknik Pengolahan Data dan Penyajian Data

Data yang diperoleh adalah berupa data primer dan data sekunder.

- Data primer diperoleh melalui survei lapangan dengan menggunakan penyebaran kuesioner dan angket, kemudian hasilnya diolah dan disajikan dalam tabulasi silang berdasarkan pengelompokan.
- Data sekunder dipilih hanya data tertentu saja yang sesuai dengan variabel yang digunakan dalam penelitian ini. Kemudian data tersebut disajikan dalam bentuk tabel, grafik atau gambar berdasarkan pengelompokan data yang diperoleh.

1.6.6. Teknik Sampling

Tidak semua anggota masyarakat pada setiap lokasi penelitian yang menjadi wilayah studi, menjadi unit pengamatan. Karena populasi yang terlalu banyak, maka digunakan sampling dalam studi ini. Dengan dasar bahwa sampel adalah sebagian dari objek atau individu-individu yang mewakili suatu populasi (Pabundu, 1997).

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Non-Random Sampling*, yaitu cara pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu dan representatif (Pabundu, 1997). Banyak jenis teknik dalam mengambil sampling dalam non random sampling. Jenis yang dipilih adalah penentuan sampel secara sengaja (*Purposive sampling*). Karena pada penelitian ini responden yang ditinjau adalah responden yang mengikuti program sejak awal sampai dengan sekarang.

Dalam menentukan jumlah sampel, dapat digunakan dengan pendekatan rumus/formulasi yang sering digunakan dalam penelitian masyarakat, yaitu dengan rumus :

Dimana:

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

n = Jumlah Sampel
N = Jumlah Populasi
D = Derajat Kecermatan

Jumlah sampel yang representatif yang akan diteliti adalah sampel minimal sekurang-kurangnya sebanyak 30 sampel, karena nilai-nilai atau skor yang diperoleh dari sejumlah > 30 sampel, distribusinya akan mengikuti distribusi normal.

1.6.7. Teknik Analisis

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisa kuantitatif dan didukung analisa kualitatif. Karena banyaknya data yang diperoleh, maka teknik analisis yang digunakan adalah menggunakan metode skala, dengan jenis *semantic differential* (skala perbedaan semantik), yaitu jenis skala untuk mengukur pengertian suatu objek atau konsep yang berlawanan (bipolar) dan digunakan untuk melihat bagaimana pandangan seseorang terhadap suatu konsep atau objek yang sama atau berbeda (Nazir, 1983).

Teknik skala yang digunakan dalam menganalisis evaluasi ini adalah berdasarkan informasi seluruh kegiatan yang dilaksanakan sesuai dengan konsep dan mekanisme program P2BPK yang dikeluarkan setelah program yang berbentuk kebijaksanaan telah diimplementasikan. Hasil data lapangan yang didapat berupa variabel-variabel yang terkait menurut konsep program pada seluruh tahapan kegiatan, yaitu tahap perencanaan,

pelaksanaan dan penghunian/pemanfaatan, disesuaikan dengan implementasi pada saat kegiatan ini dilaksanakan dalam kurun waktu tertentu.

Untuk memudahkan dalam menentukan rangking kesesuaian antara konsep dengan implementasi P2BPK yang dilaksanakan pada perumahan Kopedi, dikaitkan dengan tinggi rendahnya kategori penilaian yang diberikan. Maka penilaian terhadap tahapan demi tahapan kegiatan dilaksanakan tergantung pada jenis variabel yang diukur berdasar pada jenis pertanyaan yang diajukan dan bobot masing-masing kegiatan dari setiap tahapan, sehingga skala nilai serta kategori yang diberikan akan berlainan antara tahapan satu dengan tahapan yang lainnya. Selanjutnya hasil tahapan tersebut ditabulasikan kedalam rangkuman evaluasi seluruh tahapan untuk dikalikan dengan bobot masing-masing tahapan, yang kemudian dibuat kategori penilaian masing-masing tahapan berdasarkan nilai yang didapat atas skala yang dibuat.

1.7. Sistematika Penyusunan

Sistematika penyusunan tesis ini dibagi menjadi beberapa Bab-Bab yang menguraikan :

Bab I Pendahuluan, berisi tentang latar belakang diangkatnya masalah dalam penelitian yang akan dilaksanakan, perumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini, tujuan dan sasaran yang akan dicapai melalui penelitian ini, ruang lingkup studi yang meliputi ruang lingkup materi dan ruang lingkup wilayah, kerangka pemikiran penelitian ini, metode penelitian dan sistematika penyusunan tesis ini.

Bab II Program P2BPK dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman, berisi landasan teoritis yang mendasari penelitian ini, yaitu berisi teori-teori yang berkaitan dengan pembangunan perumahan dan permukiman secara umum di perkotaan, pengadaan

perumahan yang berorientasi pada konsep partisipasi masyarakat melalui program P2BPK, dan hubungan antara program P2BPK terhadap program pembangunan perumahan secara umum.

Bab III P2BPK Kopedi Bandung, berisi tentang gambaran awal wilayah yang akan menjadi objek penelitian secara keseluruhan.

Bab IV Analisis Perumahan Kopedi, berisi tentang analisis terhadap kependudukan di wilayah penelitian, analisis evaluasi program P2BPK di perumahan Kopedi ditinjau dari aspek perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatan.

Bab V Penutup, berisi kesimpulan dan rekomendasi atas hasil penelitian ini.

BAB II PROGRAM P2BPK DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Dalam mendukung analisis penyelesaian masalah pada penelitian ini, maka dibutuhkan suatu kajian pustaka yang menyangkut suatu pembangunan perumahan dan permukiman secara umum di perkotaan, lalu tinjauan tentang program pembangunan yang berorientasi pada konsep partisipasi masyarakat melalui program Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok (P2BPK), konsep P2BPK secara umum dilihat dari implementasinya di lapangan dan langkah evaluatif pada setiap tahapan kegiatan P2BPK.

2.1. Perumahan dan Permukiman

Dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992, disebutkan bahwa pembangunan perumahan yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Pembangunan perumahan yang merupakan bagian dari pembangunan Nasional harus terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, berencana dan berkesinambungan.

Asas pembangunan perumahan dan permukiman berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Bab II Pasal 3):

- Manfaat, adil, dan merata (pemanfaatan, keadilan, dan pemerataan)
- Kebersamaan dan kekeluargaan (berbagi peran yang seimbang, proporsional, dan kemitraan)

- Kepercayaan pada diri sendiri (masyarakat yang mampu, mandiri, dan pemberdayaan)
- Keterjangkauan (kemampuan membeli atau menyewa rumah)
- Kelestarian lingkungan hidup (berkelanjutan dan berwawasan lingkungan)

Dari asas tersebut mengandung pengertian “memandirikan, memampukan (*enabling*), dan memberdayakan (*empowering*)”, dengan menciptakan iklim keterjangkauan (*affordability* dan *accessibility*), berbagi peran (*role sharing*) dalam konteks keberlanjutan dan berwawasan lingkungan (*sustainable* dan *justifiable*)

Penataan perumahan dan permukiman menurut Bab II pasal 4 dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tersebut, bertujuan:

- Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
- Menunjang pembangunan bidang ekonomi, sosial, budaya, dan lainnya.

Dalam penanganan pembangunan perumahan dan permukiman yang dilaksanakan pemerintah umumnya terdiri dari 2 (dua) kegiatan, yaitu:

1. Program Penyediaan Perumahan, yaitu suatu program dalam rangka pengadaan perumahan berskala besar dengan tujuan memenuhi kebutuhan akan perumahan di perkotaan khususnya yang utamanya ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah. Program ini banyak dilakukan baik oleh pemerintah melalui Perumnas dalam pengadaan Rumah Sederhana (RS),

Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Susun (Rusun); oleh pihak swasta melalui Developer (Pengembang) di bidang Perumahan yang banyak mengembangkan perumahan RS, RSS, Rumah Mewah dan Kondominium; oleh masyarakat sendiri yang membangun rumah dengan perencanaan dan pelaksanaan yang dilakukannya sendiri.

2. Perbaikan Lingkungan Perumahan dan Permukiman, yaitu suatu program dalam rangka memperbaiki lingkungan perumahan yang fungsinya sudah tidak memenuhi kelayakan sebagai suatu lingkungan permukiman yang sehat dan layak untuk ditempati, terutama ditujukan untuk permukiman kumuh di perkotaan. Program perbaikan lebih banyak dilakukan melalui anggaran pemerintah melalui program KIP (Kampung Improvement Program) dan Peremajaan Kawasan Kota.

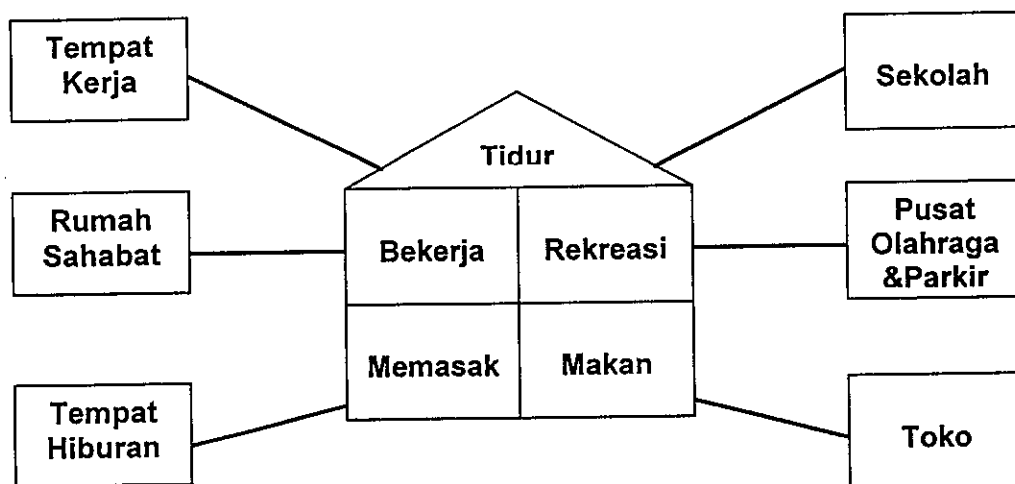
Pada pembahasan berikut ini hanya akan diuraikan konsepsi, serta landasan teori yang berkaitan dengan penyediaan perumahan di perkotaan, kaitannya dengan program pembangunan perumahan dan permukiman yang berlandaskan pola partisipasi masyarakat melalui suatu program P2BPK. Karena kebijaksanaan pemerintah mengisyaratkan bahwa setiap warga negara mempunyai hak dan kesempatan yang sama dan seluas-luasnya untuk berpartisipasi dalam pembangunan perumahan dan permukiman, baik sebagai perseorangan ataupun dalam bentuk usaha bersama.

2.1.1. Rumah dan Kebijakan Pembangunan Perumahan

Dalam pengertian tradisional menurut Catanese dan Snyder (1996), perumahan merupakan tempat berlindung, tetapi dalam dunia modern perumahan dipergunakan untuk melayani berbagai kebutuhan. Perumahan memberikan status relatif tertentu, selama

seseorang dinilai berdasarkan kualitas dan lokasi rumahnya. Selanjutnya rumah atau tempat bermukim adalah merupakan pintu masuk ke dunia yang menjanjikan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya. Malah keadaan perumahan secara umum sering dianggap sebagai barometer taraf hidup suatu bangsa. Unsur-unsur perumahan modern dapat dilihat dalam gambar 2.1. di bawah ini.

GAMBAR 2.1.
UNSUR-UNSUR PERUMAHAN MODERN



Sumber : Cattanesse & Snyder , 1996

Hal ini yang menyebabkan di Indonesia khususnya, banyak masyarakat yang ingin memiliki rumah sebagai kebutuhan utamanya. Seperti adanya kultur masyarakat Jawa yang mensyaratkan bila ingin diakui sebagai manusia seutuhnya (*manungso*) maka seharusnya mereka memiliki adanya *wismo* (rumah), *curigo* (senjata/ilmu), *turonggo* (kendaraan), *kukilo* (alat hiburan), dan *garwo* (pasangan hidup). Oleh karena itu bila seseorang belum memiliki salah satu unsur tersebut, khususnya rumah, maka hal tersebut belumlah menjadi suatu kebanggaan. Lalu Pengembang atau *Developer*, menggunakan kesempatan ini sebagai komoditi yang sangat kuat. Sejalan dengan bertambahnya

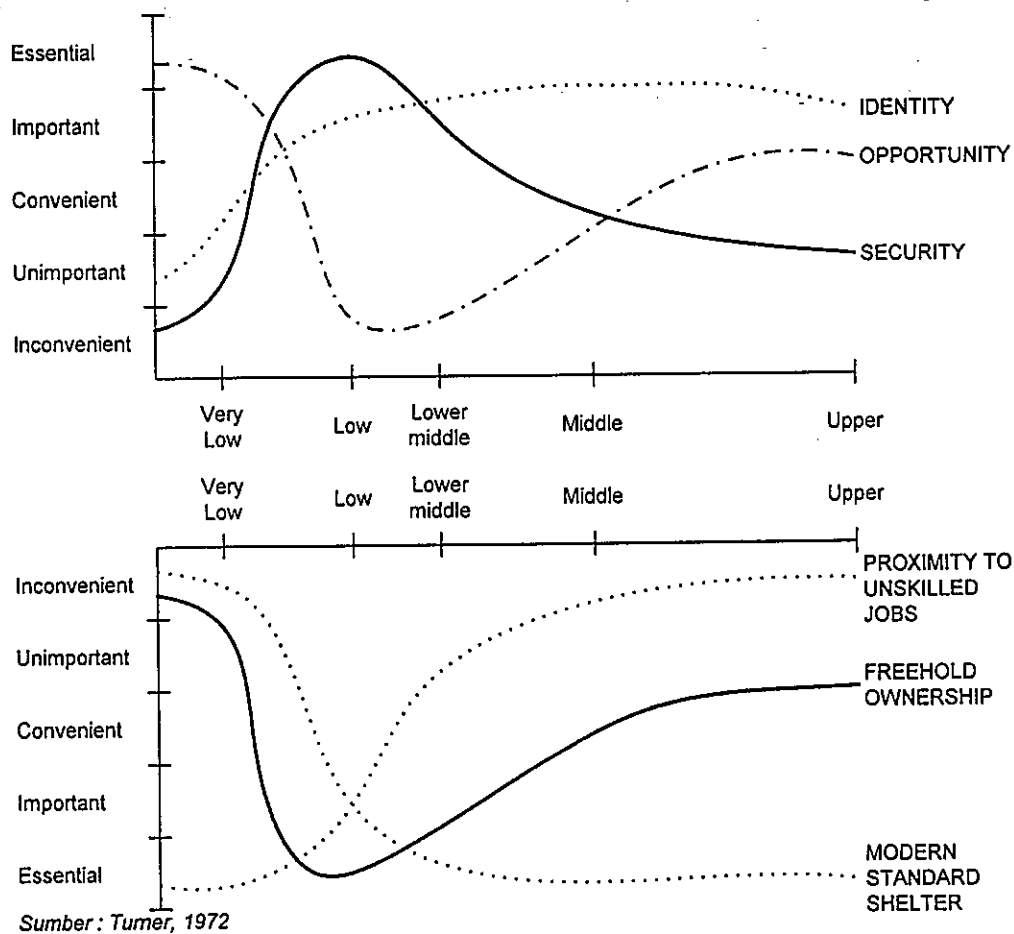
penduduk di kota, maka pembangunan perumahan telah menjadi suatu "industri" yang sangat memberi keuntungan.

Turner (1973) mengatakan bahwa rumah (*housing*) mengandung dua arti yang saling berkaitan. Pengertian rumah dapat dilihat sebagai kata benda (*nouns*) dan rumah sebagai kata kerja (*verb*). Sebagai kata benda, *housing* menggambarkan suatu komoditi atau produk, sedangkan sebagai kata kerja rumah menggambarkan proses atau aktivitas manusia yang terjadi dalam penghunian rumah tersebut. Rumah tidak dapat dilihat semata-mata sebagai suatu hasil fisik yang selesai, tetapi sebagai suatu proses yang berkembang dan berkaitan dengan kebutuhan dan keinginan penghuninya (mobilitas sosial ekonomi), dalam suatu kurun waktu.

Penanganan masalah perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah melalui suatu konsep yang terpusat menghasilkan suatu bentuk-bentuk pembangunan secara masal melalui suatu paket-paket program yang terpusat, merupakan suatu pendekatan yang terbukti lebih banyak menguntungkan kelompok pendapatan menengah ke atas. Suatu paradigma Turner (1973), yaitu "*Housing as a participatory process or housing as a verb*" maksudnya bahwa rumah sebagai suatu proses yang merupakan bagian integral dari kehidupan seseorang (keluarga) yang dapat berkembang dan meningkat sesuai dengan kondisi sumber daya yang ada serta pandangan atas kebutuhan sesuai dengan persepsinya. Rumah tidak dapat dilihat sebagai suatu bentuk fisik bangunan yang selesai berdasarkan suatu standar tertentu (*dwelling unit*) tetapi lebih merupakan bagaimana rumah tersebut berinteraksi dengan penghuninya dalam suatu proses siklus yang terjadi sepanjang waktu (Turner, 1973).

Menurut Turner yang merujuk pada teori Maslow, terdapat kaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan, seperti yang terlihat dalam gambar berikut:

GAMBAR 2.2.
GRAFIK PRIORITAS KEBUTUHAN PERUMAHAN



Dalam menentukan prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga masyarakat berpenghasilan rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Tanpa kesempatan kerja yang dapat menopang kebutuhan sehari-hari, sulit bagi mereka untuk dapat mempertahankan hidupnya. Status pemilikan rumah dan lahan menempati prioritas

kedua, sedangkan bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas terakhir. Yang penting bagi mereka adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan beristirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya.

Selanjutnya seiring dengan meningkatnya pendapatan prioritas kebutuhan perumahannya akan berubah pula. Status pemilikan rumah dan lahan akan menjadi prioritas utama, karena seseorang atau keluarga tersebut ingin mendapatkan kejelasan tentang status kepemilikan. Dengan demikian, mereka yakin tidak akan digusur, sehingga mereka dapat bekerja dengan tenang untuk dapat menaikkan pendapatannya. Prioritas kedekatan lokasi rumah dengan fasilitas pekerjaan menjadi prioritas kedua, karena kesempatan kerja bukan lagi menjadi masalah yang sangat mendesak. Sedangkan bentuk maupun kualitas rumah masih tetap menempati prioritas terakhir.

Bila rumah dilihat dari segi produk komoditi, permasalahan perumahan yang terjadi adalah adanya defisit antara penyediaan dibanding permintaan (*supply and demand*) di pasar perumahan. Ini ditunjukkan dengan adanya permintaan unit rumah oleh kelompok yang bersedia membeli dan kurangnya persediaan unit rumah yang dapat dipasarkan. Menurut Eko Budihardjo (1997), pada saat ini orientasi pembangunan perumahan cenderung lebih ditekankan pada upaya pengadaan atau pasokan rumah (*housing supply*) dari segi pertimbangan ekonomi, tetapi kurang dikaitkan dengan tuntutan kebutuhan sosial dan budaya masyarakat yang mengandung kualitas lingkungan yang manusiawi (*humanities*).

Karena menurut Turner (1973), selain fungsi umum rumah sebagai tempat bermukim, ada tiga fungsi khusus rumah yang dikategorikan sebagai berikut:

UPT-PUSTAKA-INDAP

1. Rumah sebagai penunjang keluarga

Fungsi ini diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh sebuah tempat tinggal/ rumah (*the quality of shelter provided by housing*). Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki perlindungan/ berteduh secukupnya guna melindungi keluarganya dari iklim dan gangguan lingkungan setempat.

2. Rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga

Fungsi ini bertujuan sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya dan ekonomi atau fungsi pengembangan keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan berupa akses ke sumber-sumber daya kunci terutama sumber daya ekonomi (*Economic Base Resources*) diterjemahkan sebagai pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.

3. Rumah sebagai pemberi rasa aman

Fungsi ketiga ini khususnya berkaitan dengan rasa aman dalam arti terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah, jaminan keamanan atas kepemilikan rumah dan tanah, dimana semakin kuat ikatannya antara penghuni dengan hak kepemilikannya atas rumah dan tanah maka makin merasa aman keluarga tersebut.

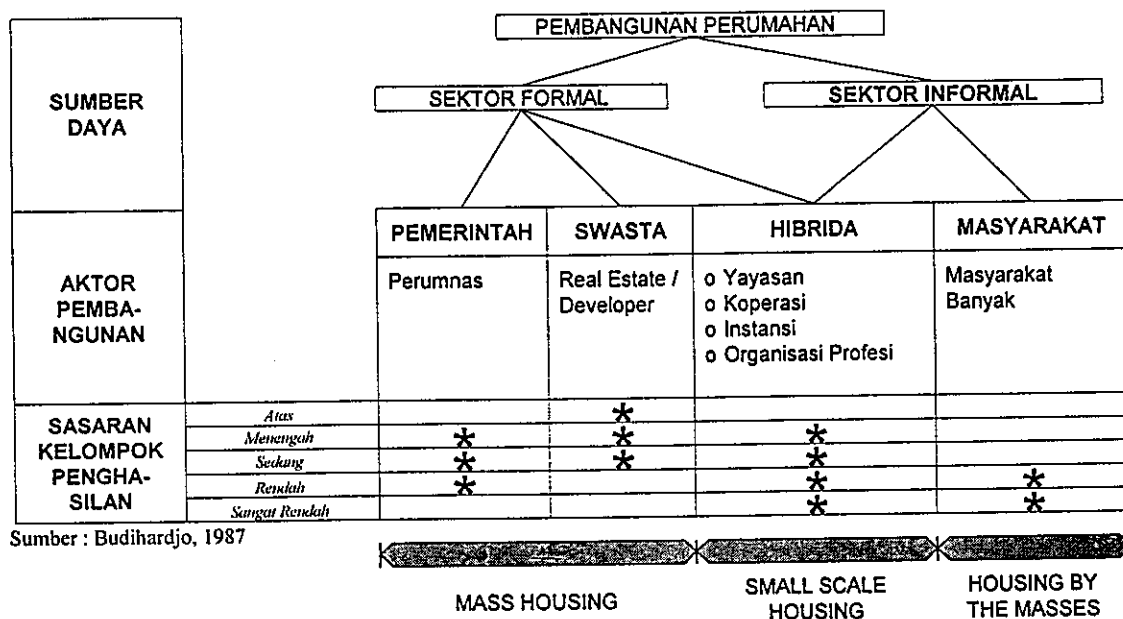
Dengan demikian, sebuah hunian yang layak merupakan gambaran keberadaan dari identitas atau jati diri keluarga yang diharapkan dapat menjadi tempat tinggal (*shelter*)

yang memberikan perlindungan, akses dan kesempatan (*opportunity*) serta rasa aman bagi penghuninya.

Penanganan pembangunan perumahan dan permukiman selama inipun sudah mempertimbangkan ketiga aspek tersebut di atas. Tetapi pola pembangunan perumahan tersebut belum dapat mendudukan seluruh unsur masyarakat yang terlibat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah, karena dengan melibatkan ketiga aspek tersebut di atas, tentulah unsur biaya pembangunan menjadi suatu unsur yang terpenting yang tidak dapat terpisahkan.

Bila dilihat dari objek pelakunya, pembangunan perumahan dan permukiman dapat dilakukan baik oleh pemerintah, swasta (developer), hibrida (suatu kelompok yang menempatkan kegiatannya secara khusus di bidang perumahan) dan masyarakat sendiri. Kaitannya dengan kelompok sasaran hasil pembangunan secara menyeluruh seperti yang dikemukakan oleh Eko Budihardjo (1987), terlihat dalam gambar 2.3. di bawah ini :

**GAMBAR 2.3.
KERANGKA PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DAN PERMUKIMAN**



Gambar di atas memperlihatkan bahwa dalam pembangunan perumahan dan permukiman mau tidak mau harus menyimak kaitan antara keseluruhan pihak-pihak yang terlibat dalam suatu kerangka yang utuh. Tetapi dari gambar tersebut terlihat bahwa sektor swasta kurang banyak terlihat dalam pembangunan perumahan untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dan sangat rendah.

Pola yang sekarang terlihat hanya menekankan penyediaan yang memisahkan pelaku pembangunan antara pihak "*provider*" dengan "*receiver*" dan menitikberatkan kemampuan penyedia dalam hal ini pemerintah dan developer (swasta) sebagai mitra kerja sedangkan masyarakat hanya dilihat sebagai objek yang tidak berdaya dimana kebutuhan mereka harus terpenuhi. Penanganan perumahan yang berorientasi pada penyediaan tersebut mampu menghasilkan proyek perumahan massal yang besar-besar di kota-kota di Indonesia, namun demikian hasil tersebut ternyata hanya mampu memenuhi 10% dari kebutuhan rumah perkotaan di Indonesia dan sisanya harus disediakan oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah. Sehingga konsep tersebut belum bisa secara penuh dapat diterapkan di Indonesia, mengingat tingkat pendapatan penduduk masih rendah. Untuk itu perlu dicari jalan keluar guna memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Perubahan paradigma pembangunan yang berorientasi pada pembangunan dari bawah (*Bottom-Up Development*), sudah lebih banyak mengikut sertakan masyarakat dan pihak-pihak yang terkait dalam pembangunan tersebut dalam membuat keputusan ke arah mana pembangunan tersebut akan dilaksanakan. Khususnya di bidang perumahan dan permukiman melalui suatu program pembangunan yang berlandaskan azas partisipatif banyak melibatkan masyarakat sebagai pembuat keputusan dibantu oleh berbagai pihak yang dapat bekerja sama di bawah suatu koordinasi . Dari mulai instansi pembuat

kebijakan, pembinaan, pelaksana teknis, BUMN; BUMD, pelaksana swasta, lembaga-lembaga keuangan, masyarakat sendiri sampai dengan pemasok bahan dan lain sebagainya merupakan suatu kaitan yang tidak dapat dipisahkan. Keterlibatan banyak pihak itu dapat merupakan potensi besar yang dapat membuat program pembangunan perumahan dan permukiman menjadi lancar dan mudah apabila hubungan kerja dari berbagai pihak itu terkoordinasi dengan baik. Tetapi, di lain pihak, keterlibatan demikian banyak pihak tersebut menjadi hambatan bagi program pembangunan perumahan dan permukiman apabila koordinasi kerja di antara mereka tidak harmonis.

Pada dasarnya kemandirian masyarakat dalam upaya pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman tujuannya adalah pertama, terciptanya kesinambungan program pembangunan perumahan dan permukiman, kedua adanya keadilan dan pemerataan dalam menikmati hasil-hasil pembangunan, dan ketiga untuk mengatasi pembangunan perumahan yang telah mencapai skala yang wajar.

2.1.2. Pola Pengadaan Perumahan

Tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan, terutama untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah dihadapkan pada keterbatasan sumber daya dan efisiensi penggunaan sumber daya tersebut untuk memenuhi target pembangunan perumahan.

Para ahli dari berbagai negara mengidentifikasi 3 faktor yang paling berpengaruh dalam memformulasikan kebijakan pembangunan perumahan yaitu kekurangan rumah, keterbatasan sumber daya di bidang perumahan dan penambahan penduduk yang cepat (Siswono, 1991). Kekurangan rumah disini adalah dilihat dari jumlah rumah yang lebih sedikit dibanding jumlah keluarga dan dilihat dari segi fisik bangunan dan lingkungan rumah.

Alternatif program melalui pembangunan perumahan sederhana seperti program *sites and services* (KSB), rumah inti, RSS dan program *self help houses* (perumahan swadaya masyarakat).

Berdasarkan pengadaannya, kawasan perumahan dapat dibedakan menjadi perumahan formal, informal dan campuran (Turner, 1976; Bromley,). Perumahan formal adalah sistem pembangunan perumahan yang proses perencanaan, pelaksanaan dan pengembangan pembangunannya dilakukan oleh institusi formal seperti pemerintah atau perusahaan pengembang swasta. (*Centrally Administered or Heteronomous Housing System*). Perumahan formal bersifat massal, mempunyai standard baku dan pelaksanaannya sesuai dengan peraturan dan standar, didukung oleh pembiayaan dari institusi formal (Perbankan), Teknologi canggih dan tukang terampil. Tetapi karena semua aspek pembangunannya memerlukan pembiayaan awal yang cukup tinggi, sehingga untuk memenuhi pengembalian biaya tersebut harga jual yang ditawarkan akan semakin tinggi.

Perumahan informal adalah suatu sistem pembangunan perumahan yang proses perencanaan, pelaksanaan dan pengembangan pembangunannya dilakukan oleh penghuni atau masyarakat sendiri/lembaga non-formal (*Locally Governing or Autonomous Housing System*). Perumahan formal biasanya dibangun secara individual tanpa terpaku pada standar baku dan dibangun tergantung pada tingkat kemampuan dan kebutuhan penghuni.

Program Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) sendiri, adalah suatu program pembangunan perumahan campuran dari perumahan formal dan informal. Program ini dapat dikatakan informal karena proses perencanaan, pelaksanaan dan pengembangan pembangunan dilakukan oleh penghuni/ masyarakat sendiri serta dibangun tergantung pada tingkat kemauan, kemampuan dan kebutuhan penghuni, dibantu oleh lembaga non-formal. Tetapi bisa dikatakan formal karena semua aspek pembangunan

mengacu pada standar-standar dan peraturan pemerintah (legal) dan keterlibatan peran pemerintah juga masih sangat diperlukan.

2.1.3. Faktor-faktor Pembangunan Perumahan dan Permukiman

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi suatu pembangunan perumahan dan permukiman menurut Siswono (1991) adalah :

a) Kependudukan

Dalam hubungannya dengan proses modernisasi dan perubahan tata nilai kehidupan, sebagai insan sosial manusia akan memandang fungsi rumah dalam lingkup pemenuhan kebutuhan kehidupan sosial budayanya dalam masyarakat, sedangkan kaitannya sebagai insan ekonomi, rumah memiliki fungsi ekonomis sebagai investasi jangka panjang yang akan memberikan penghidupannya di masa depan. Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang sifatnya struktural yang sebagai bagian dari peningkatan kualitas kehidupan, penghidupan dan kesejahteraan. Oleh karena itu, pembangunan perumahan bukan harus berupaya memperhatikan pencapaian sasaran kuantitatif semata, tetapi juga pencapaian kualitatif yang memungkinkan terselenggaranya pembangunan perumahan yang sesuai dengan hakekat dan fungsinya tersebut, sebagai bagian dari kebutuhan dan keinginan manusia penghuni rumah.

b) Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang

Wawasan permukiman fungsional mendasarkan perencanaan pembangunan perumahan pada pola pengembangan wilayah secara nasional, regional, dan lokal. Dalam hubungan ini, maka diperlukan adanya strategi pengembangan daerah perkotaan, dimana kota-kota merupakan pusat pengembangan wilayah,

sebagai pengaruh prioritas pengembangan kawasan-kawasan permukiman yang intinya adalah perumahan.

Dengan penerapan konsep pengembangan wilayah ini maka daerah perkotaan dan daerah perdesaan pada dasarnya merupakan satu kesatuan wilayah perencanaan perumahan dan permukiman.

c) Pertanahan dan Prasarana

Pembangunan perumahan dan permukiman dalam skala besar akan selalu dihadapkan kepada masalah tanah, yang di daerah perkotaan akan menjadi langka dan mahal, dan perlu dikendalikan. Pengadaan tanah matang, dalam arti telah dilengkapi prasarana fisik lingkungan, merupakan program dasar dari pelaksanaan pembangunan perumahan yang terencana dan terarah, baik yang diselenggarakan pemerintah sendiri, maupun kegiatan swasta atau masyarakat.

Dalam pengembangan selanjutnya, diperlukan adanya kebijaksanaan tanah perkotaan yang secara mendasar dapat mengatasi masalah penyediaan tanah matang, pengendalian harga dan meraih kembali nilai tambah tanah yang diakibatkan oleh investasi pemerintah di bidang prasarana kota.

d) Pembiayaan

Masalah pembiayaan ini secara mikro berpangkal pada kemampuan ekonomi anggota masyarakat untuk menjangkau rumah yang layak baginya, dan secara makro berpangkal pada kemampuan ekonomi nasional untuk mendukung pemecahan masalah perumahan secara menyeluruh.

Pengembangan sistim dan lembaga pembiayaan perumahan sangat diperlukan untuk dapat mendukung pembangunan di bidang tersebut baik di sektor formal maupun non-formal.

e) Teknologi dan Industri Konstruksi

Salah satu pendukung program pembangunan perumahan rakyat adalah produksi bahan bangunan dan distribusinya, dengan harga yang terjangkau dan mutu yang cukup baik. Pembinaan industri bahan bangunan komponen bangunan dilakukan melalui standarisasi dan rasionalisasi serta peningkatan mutu produksi.

f) Peraturan Perundangan

Penyusunan landasan peraturan perundangan bagi pengembangan perumahan dalam jangka panjang, sistem-sistem yang secara langsung dapat diprogramkan dalam pembangunan fisik masih sangat kurang. Di antara peraturan perundangan yang secara mendasar perlu diadakan adalah yang mengatur tata ruang dan pokok-pokok perumahan dan permukiman.

g) Kelembagaan

Perangkat kelembagaan di bidang perumahan, baik yang berfungsi sebagai pemegang kebijaksanaan pembinaan dan pengaturan pada berbagai tingkat pemerintahan, maupun lembaga-lembaga pelaksanaan pembangunan perumahan di sektor pemerintah dan swasta, merupakan satu kesatuan dalam sistem kelembagaan untuk mewujudkan pembangunan perumahan secara berencana, terarah dan terpadu.

Dari segi teritorial, Pemerintah Daerah menempati posisi yang strategis amat penting. Dengan demikian, pengembangan kelembagaan di masa mendatang perlu memberikan bobot peranan lebih besar kepada pemerintah daerah, yang sesuai juga azas desentralisasi dalam sistem pemerintah Republik Indonesia.

h) Partisipasi Masyarakat

Kebijaksanaan dasar yang ada menyatakan bahwa setiap warga negara Indonesia berhak atas perumahan yang layak, tetapi juga mempunyai kewajiban untuk berpartisipasi dalam pembangunan perumahan.

Peranan masyarakat tersebut seharusnya ada sejak awal perancangan pembangunan agar hasil-hasilnya sesuai dengan aspirasi, kebutuhan nyata, serta kondisi sosial budaya dan kemampuan ekonomis masyarakat yang bersangkutan.

Dengan demikian, maka perumahan dan permukiman dapat menciptakan proses kemajuan sosial secara nyata.

2.1.4. Keterjangkauan Masyarakat dalam Pengadaan Rumah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Kesenjangan antara kebutuhan dan pengadaan perumahan merupakan permasalahan mendasar yang harus segera ditangani, terutama di daerah perkotaan. Tidak hanya itu, keterjangkauan masyarakat terhadap rumah juga harus diperhatikan dalam upaya menyediakan rumah untuk semua kelompok masyarakat (Siswono, 1991; Turner, 1976).

Keterjangkauan (Affordability) terhadap rumah adalah kemampuan dan kemauan suatu rumah tangga untuk mengeluarkan sebagian pendapatannya untuk biaya perumahan. Menurut Somerville dalam Pugh (1997), adanya keterkaitan yang sangat erat dan saling mempengaruhi antara rumah tangga, keuangan rumah tangga dan rumah yang diinginkan. Secara teori maupun penelitian di lapangan menunjukkan bahwa tipe dan struktur ekonomi sebuah rumah tangga akan mempengaruhi tipe dan jenis rumah yang didiami. Karena keterjangkauan terhadap perumahan dipengaruhi pula oleh tingkat pendapatan keluarga,

distribusi pendapatan, harga rumah yang ditawarkan dan harga lainnya yang mempengaruhi.

Dalam sebuah penelitian dikemukakan, bahwa tiap keluarga di negara maju mampu menyisihkan 15% - 20% dari total pendapatan keluarga untuk keperluan perumahan di perkotaan, dan di negara berkembang adalah berkisar antara 5% - 40% (Turner, 1973). Sedangkan di Indonesia masih dibatasi oleh sistem KPR berdasarkan SK. Menpera no. 08/KPTS/1992, dimana untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah adalah maksimum kredit adalah 25% dari total pendapatan, ditambah faktor lain yang mempengaruhi pendapatan keluarga seperti transportasi dan kebutuhan makan dan lain-lain.

Aspek keterjangkauan dalam pengadaan perumahan harus mempertimbangkan dua hal sebagai berikut (Keare dalam Baradin, 1999) :

- ❖ **Replicable**, yaitu pembangunan perumahan harus dapat dilaksanakan sesuai kemampuan, meskipun dengan subsidi rendah atau tanpa subsidi sama sekali. Tidak tergantung dari layak atau tidaknya proyek tersebut dilaksanakan, tetapi juga pada kemungkinan pengembalian biaya proyek termasuk keuntungan
- ❖ **Accessible**, memungkinkan bagi kelompok sasaran terutama kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh kemudahan akan perumahan dilihat dari tingkat pendapatan dan pengeluarannya.

Pembangunan perumahan tidak hanya ditujukan sebagai fungsi sosial untuk memenuhi kebutuhan tertentu, namun juga ditujukan sebagai komoditi yang harus dihasilkan secara efisien dan berkelanjutan.

Kebijaksanaan pembangunan perumahan agar berlangsung secara berkelanjutan harus didukung oleh pemasokan sumber daya yang lancar dan mantap berupa subsidi.

Kebijakan subsidi pembangunan perumahan adalah salah satu upaya dalam mendukung pembangunan perumahan dengan sasaran utama kelompok golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Subsidi dalam substansi dan komposisi yang rasional dapat memperbaiki produktivitas kelompok masyarakat. Bentuk subsidi dalam program pembangunan perumahan :

- a. Subsidi tingkat suku bunga (interest rate subsidies)
- b. Subsidi modal (capital subsidies)
- c. Subsidi tak langsung (indirect subsidies) seperti pembangunan sarana dan prasarana lingkungan perumahan.
- d. Subsidi silang (cross subsidies) : hasil pembangunan rumah mewah atau kawasan komersial mendukung pembiayaan perumahan sederhana, seperti program “Saung Kadeudeuh” di Jawa Barat.

2.2. Partisipasi Masyarakat dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman

Sejalan dengan adanya konsep memberdayakan masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman di perkotaan, sebagai wujud dari kebijaksanaan pemerintah yang menyatakan bahwa setiap warga negara berhak atas perumahan yang layak, tetapi juga mempunyai kewajiban untuk berpartisipasi dalam pembangunan perumahan. Pola pembangunan perumahan dengan partisipasi masyarakat dijumpai pada pembangunan perumahan melalui program P2BPK. Tetapi sebelum membahas lebih jauh program P2BPK tersebut, alangkah lebih baiknya bila kita melihat suatu konsep partisipasi masyarakat secara umum kaitannya dengan program tersebut.

Sebelum tahap pembahasan tentang partisipasi masyarakat, ada baiknya terlebih dahulu mengetahui seluk beluk masyarakat kota yang ikut terlibat dalam pembangunan

perumahan di perkotaan tersebut. Dalam menilai masyarakat kota Daldjoeni (1997), berpendapat bahwa masyarakat kota mempunyai budaya dan peradaban yang tinggi dibanding masyarakat desa. Taraf kekotaan suatu tempat bergantung pada fasilitas kehidupan yang ada, yang dapat membebaskan manusia dari ketergantungannya pada tanah. Budaya di kota memaksa masyarakat dapat dengan mudah mengadakan kontak dengan orang asing (dari luar wilayah kota itu).

Ciri-ciri masyarakat kota, menurut Daldjoeni (1997), antara lain:

- **Adanya mobilitas sosial** : selalu berusaha meningkatkan status sosial, agar dalam jenjang kemasyarakatan status mereka akan naik.
- **Adanya penilaian sosial yang berbeda** : karena perbedaan status, perbedaan kepentingan, dan situasi kondisi kehidupan kota, mempengaruhi sistem penilaian yang berbeda-beda antara setiap orang terhadap gejala-gejala yang timbul di kota.
- **Jauhnya jarak sosial** : walaupun secara fisik berdekatan, namun secara sosial jarak mereka berjauhan, karena perbedaan kebutuhan dan kepentingan.
- **Kurangnya toleransi sosial** : karena kesibukan warga kota yang cukup tinggi, maka adanya kurang perhatian terhadap sesama warga kota.
- **Adanya segregasi keruangan** : persebaran alami, biasanya memisahkan masyarakat kota menurut ras, tingkat sosial ekonomi, dan lain-lain.

Semua ini merupakan heteroginias masyarakat kota yang tumbuh dan berkembang secara alami menurut kebutuhan dan kepentingan masing-masing dalam menjalankan kehidupannya. Pemaksaan kehendak dari setiap kepentingan pembuat kebijakan belum tentu dapat diterima setiap warga kota secara keseluruhan, walau dalam bentuk apapun yang terlihat matang baik dalam tahap perencanaan, pelaksanaan maupun dalam

pengendalian. Karena yang ada dalam masyarakat kota adalah permasalahan sosial yang sangat kompleks selain permasalahan ekonomi, sehingga pergeseran-pergeseran dalam tatanan kehidupan sosial di perkotaan selalu timbul dalam konteks keruangan.

Pada dasarnya manusia sejak dilahirkan mempunyai suatu hakikat kehidupan sebagai *zoon politikon* (Salusu, 1998). Yang mengandung pengertian “adanya suatu keinginan manusia untuk turut berpartisipasi atau berpartisipasi dalam pengambilan keputusan yang sangat tinggi, yang merupakan bagian dari kehidupan manusia semenjak mulai diciptakan di bumi, yang lahir karena adanya desakan kebutuhan psikologis”. Dalam pengertian bahwa manusia berpartisipasi karena ingin dipandang sebagai milik dari suatu kelompok. Ia tidak ingin dilihat sebagai orang yang menyendiri, karena adanya niat untuk membentuk dan mempertahankan harga diri, ingin memperoleh otonomi, tanggung jawab, serta kekuasaan mengalami keputusan pada pekerjaannya.

Istilah partisipasi sering diartikan dalam kaitannya dengan pembangunan sebagai pembangunan masyarakat yang mandiri, perwakilan, mobilitas sosial, pembagian sosial yang merata terhadap hasil-hasil pembangunan, penetapan kelembagaan khusus, demokrasi politik dan sosial, reformasi sosial, atau bahkan yang disebut revolusi rakyat (Slamet, 1993). Tetapi pada kenyataannya istilah tersebut belum mencirikan pada hal yang sebenarnya dari definisi yang pasti dalam partisipasi. Maka dari itu banyak literatur yang menyatakan pengertian dari partisipasi.

Dalam hubungannya dengan pembangunan PBB (dalam Slamet, 1993) menyatakan bahwa definisi dari partisipasi adalah sebagai keterlibatan aktif dan bermakna dari massa penduduk pada tingkatan-tingkatan yang berbeda (a) di dalam proses pembentukan keputusan untuk menentukan tujuan-tujuan kemasyarakatan dan pengalokasian sumber-sumber untuk mencapai tujuan-tujuan tersebut; (b) pelaksanaan

program-program dan proyek-proyek secara sukarela; dan (c) pemanfaatan hasil-hasil dari suatu program atau suatu proyek. Oleh karena itu pelibatan seseorang dalam berpartisipasi harus dilakukan pada proses-proses perencanaan, pelaksanaan, dan pemanfaatan.

Menurut Conyers (1994), Ada tiga alasan utama mengapa partisipasi mempunyai sifat yang sangat penting. Pertama, partisipasi masyarakat sebagai alat guna memperoleh informasi mengenai kondisi, kebutuhan, dan sikap masyarakat setempat, yang tanpa kehadirannya program pembangunan serta proyek-proyek akan gagal. Kedua, bahwa masyarakat akan lebih mempercayai proyek atau program pembangunan jika merasa dilibatkan dalam proses persiapan dan perencanaannya, karena mereka akan lebih mengetahui seluk beluk proyek tersebut dan akan mempunyai rasa memiliki terhadap proyek tersebut, Lalu ketiga, merupakan suatu hak demokrasi bila masyarakat dilibatkan dalam pembangunan masyarakat mereka sendiri. Hal ini selaras dengan konsep '*man-centred development*', yaitu suatu pembangunan yang dipusatkan pada kepentingan manusia ---- yaitu jenis pembangunan yang lebih diarahkan demi perbaikan nasib manusia dan tidak sekedar alat pembangunan itu sendiri. Karena dalam suatu proses pembangunan akan jauh lebih baik, bila sejak awal sudah mengikut sertakan masyarakat pemakai hasil pembangunan itu. (Siswono, 1991). Dengan demikian hasilnya akan sesuai dengan aspirasi, kebutuhan nyata, kondisi sosial budaya dan kemampuan ekonomi masyarakat yang bersangkutan.

Sherry Arnstein (1995), membuat tipologi atau penggolongan partisipasi masyarakat menjadi delapan tingkatan berdasarkan kadar kekuatan masyarakat dalam memberikan pengaruh perencanaan atau yang populer disebut sebagai jenjang partisipasi masyarakat (*Eight Rungs on the ladder of citizen participation*), yang menerangkan perbedaan antara partisipasi masyarakat yang sumir dengan "real" partisipasi masyarakat

yang mempengaruhi hasil dalam suatu perencanaan. Kedelapan tingkatan tersebut dikelompokkan menjadi tiga tipe partisipasi, yaitu:

- (1) tidak diikuti sertakan (*non participation*), pada tingkatan yang paling bawah meliputi manipulasi atau penyalahgunaan (*manipulation*) dan perbaikan (*therapy*) yang bertujuan untuk mengempamakan pemegang kekuasaan dalam mendidik dan mengobati tingkat partisipasi masyarakat.
- (2) tingkat penghargaan atau formalitas (*degrees of tokenisme*), terdiri dari tingkatan pemberitahuan (*informing*), konsultasi (*consultation*), dan penentruman (*placation*) yang bertujuan sebagai partisipasi formalitas hanya sebagai pendengar dan memiliki hak untuk memberikan suara, namun suaranya belum tentu menjadi suatu bahan bagi pengambilan keputusan, karena keputusan tetap berada di tangan pemrakarsa kegiatan.
- (3) tingkat kekuatan masyarakat (*degrees of citizen power*), adalah tingkatan yang paling atas seperti kerja sama (*partnership*), penerahan kekuasaan (*delegated power*), dan kontrol masyarakat (*citizen power*). Tingkatan ini memiliki kekuatan untuk bernegosiasi dan mengambil keputusan secara mayoritas.

Secara lebih jelas, tipologi yang digambarkan di atas dapat dikategorikan seperti dalam tabel II.1. di bawah ini, yaitu:

TABEL II.1.
TIPOLOGI JENJANG
PARTISIPASI MASYARAKAT

Jenjang Partisipasi	Penggolongan	Keterangan
1. Manipulasi atau penyalahgunaan 2. Perbaikan	Ketidak perdulian atau tidak ikut serta (Non participation)	Tujuannya ialah tidak mungkin membantu ma-syarakat untuk ikut serta dalam merencanakan atau melaksanakan program-program tersebut, tetapi dapat membantu para pejabat untuk mendidik dan mengarahkan para partisipan
3. Pemberitahuan 4. Konsultasi 5. Penentrman	Tingkat penghargaan atau formalitas (Degrees of Tokenism)	Anggota masyarakat boleh didengar dan harus didengan, akan tetapi mereka tidak punya kekuatan, se-hingga pandangan mereka kurang didengar oleh para pejabat
6. Kerjasama 7. Pengerahan kekuatan 8. Kontrol masyarakat	Tingkat kekuatan masya-rakat (Degrees of Citizen Power)	Tujuannya ialah membantu masyarakat untuk mampu bernegosiasi dan berhu-bungan dengan para pejabat atau pengambil keputusan

Sumber : Terjemahan Tipologi Arstein dalam Jay, 1995

Pengamatan suatu proses pembangunan dengan menggunakan tipologi ini, dapat memberikan kejelasan tentang seberapa jauh pengikut sertaan masyarakat di dalam proses pembangunan secara keseluruhan, yang selanjutnya dapat menjadi sumber legitimasi alternatif usulan.

Sejalan dengan tipologi Arstein tersebut, Turner (1973) menekankan pentingnya tingkat kewenangan atau kekuasaan masyarakat dalam pembangunan perumahan untuk mengontrol atau menentukan dalam proses pengadaan perumahan. Tanpa kewenangan tersebut masyarakat tidak akan dapat menyalurkan keinginan dan aspirasi mereka. Dengan kata lain, masyarakat akan bersedia berperan serta dalam pengadaan perumahannya sekiranya mereka mempunyai kekuatan untuk turut menentukan pengambilan keputusan dalam berbagai tahap kegiatan tersebut untuk meyakinkan bahwa kepentingannya dapat dipenuhi.

Jenis partisipasi yang berhubungan erat dengan pembangunan perumahan yang berlandaskan pola partisipasi masyarakat ini adalah jenis partisipasi masyarakat yang terorganisasi (Y. Slamet, 1993), dimana semua masyarakat yang terlibat berada dalam suatu induk organisasi yang terstruktur dan mempunyai program kerja yang terarah, yang melibatkan banyak pihak.

Tetapi dalam kenyataannya tidak dapat hanya mengacu pada teori tersebut, karena begitu beragamnya anggota masyarakat, baik di tingkat perencanaan, pelaksanaan maupun pemanfaatan program. Oleh karena itu dalam pelaksanaannya pola partisipasi masyarakat tidak dapat berdiri sendiri, dalam arti partisipasi masyarakat (*public participation*) sebagai pengambilan keputusan, harus dapat memadukan antara kepentingan-kepentingan masyarakat dan pengambil keputusan lainnya, seperti perencana maupun pemerintah. Ini sangat penting karena keinginan masyarakat yang beragam tersebut harus dapat diakomodasikan dan disamakan persepsinya, yang memiliki perbedaan-perbedaan dalam kebutuhan (*needs, demands*), keinginan (*interest*), pandangan, pendapat (*perception*), dan harapan, cita-cita atau target.

2.3. Program Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)

Program Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) adalah program pembangunan perumahan yang mendudukan kelompok masyarakat yang terorganisasi (*organized clients*) sebagai pelaku utama. Konsep P2BPK menggunakan pendekatan yang merupakan kebalikan dari pendekatan melalui sisi penyediaan (*supply-side approach*). Konsep P2BPK mengharapkan adanya inisiatif pembangunan yang dimulai dari masyarakat sendiri (*bottom-up*) dengan menggunakan pendekatan pada sisi permintaan yang terorganisasi (*organized demand-side approach*). Pada pendekatan ini

masyarakat didudukan sebagai subjek pembangunan perumahan, sehingga mereka terlibat secara langsung baik dalam tahap persiapan, pencarian dan pembebasan lahan, perencanaan teknis, pembangunan konstruksi, maupun pengelolaan pasca huni.

“Terorganisasi” yang dimaksud disini adalah tergabungnya para peminat perumahan dalam suatu organisasi atau suatu kelompok sehingga dalam usaha pembangunannya, mereka akan memperoleh beberapa keuntungan sebagai berikut:

1. Beban biaya pembangunan dikonsepsikan menjadi lebih ringan karena prosesnya dilaksanakan secara bersama-sama.
2. Terdapat konsentrasi sumber daya, antara lain dalam hal keahlian, informasi, dan dana.
3. Terdapat rasa kebersamaan, karena dalam pendekatan P2BPK, yang lebih dahulu dibentuk bukan perumahannya, melainkan komunitasnya. Ini jelas berbeda dengan pola penyediaan perumahan biasa yang pada umumnya sering menimbulkan segregasi sosial dalam segregasi parsial. Hal ini terjadi karena dalam pola penyediaan, perumahan terbentuk lebih dahulu sehingga konsumen cenderung memilih lingkungan dengan tingkat sosial yang sama.

Ancangan ini mendudukan komunitas sebagai pusat dan sumber utama pembangunan atau sebagai pelaku utama/pelaku kunci dari pembangunan itu sendiri. Paradigma ini percaya bahwa pembangunan hanya akan berhasil bila dimulai dengan pembangunan manusianya.

Konsep P2BPK sangat berbeda dengan konsep-konsep yang mendudukan rumah sebagai komoditi, menekankan nilai tukar (*exchange value*), dan mendudukan si penghuni sebagai objek yang harus menerima apa yang direncanakan dan dibuat oleh pihak lain,

yaitu konsep penanganan perumahan yang berorientasi pasokan. Sedangkan konsep P2BPK lebih menekankan nilai guna (*use value*) dan mendudukan si penghuni sebagai tokoh sentral dalam seluruh proses “merumahkan diri”. Proses produksi yang dilakukan merupakan proses produksi kooperatif untuk menghasilkan perumahan yang akan dimanfaatkan sendiri.

P2BPK adalah suatu pembangunan perumahan yang dilakukan masyarakat yang terorganisasi dengan baik dalam wadah lembaga seperti paguyuban, koperasi atau hanya tradisi kebersamaan dalam gotong royong. Dalam tautan itu peranan organisasi bertumpu pada masyarakat yang mampu membentuk kelompok/komunitas seperti antara lain koperasi, paguyuban dan sebagainya menjadi sangat penting. Melalui organisasi menjadi kelompok/komunitas dapat mengaktualisasikan diri mereka sebagai subjek pembangunan dan pelaku utama.

Pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok masyarakat ini lebih memungkinkan untuk dikembangkan sebagai program pembangunan berbantuan (*aided housing programme*) yang memfasilitasi warga masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat menyelenggarakan perumahan mereka secara kooperatif/gotong royong. Adapun penyelenggaraanya mengacu pada hal-hal sebagai berikut¹:

2.3.1. Tujuan P2BPK

a. Tujuan Jangka Panjang

- Terpenuhinya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal.

¹ Disarikan dari Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 06/KPTS/1994 Tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok

- Berkurangnya kemiskinan melalui keterpaduan program antara pembangunan manusia, pembangunan rumah/lingkungan, dan peningkatan lapangan kerja serta penghasilan.
- Terjadinya gerakan pembangunan perumahan dari, oleh dan untuk masyarakat.
- Tiap keluarga dapat mendiami rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat.

b. Tujuan Jangka Pendek

- Kemandirian warga masyarakat dalam memenuhi kebutuhan perumahan mereka secara terorganisasi.
- Penyediaan perumahan melalui upaya bersama dapat dilaksanakan dengan mudah, murah, dan sesuai dengan aspirasi masyarakat serta tata tertib pembangunan.
- Penyediaan perumahan dari, oleh, dan untuk masyarakat menjadi bagian integrasi dari sistem penyediaan perumahan nasional.

2.3.2. Kelompok Sasaran

Warga masyarakat yang menjadi kelompok sasaran program P2BPK ini adalah :

Warga masyarakat yang membutuhkan hunian dan bersedia mengorganisasikan diri untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan secara kooperatif dan untuk dihuni sendiri.

Untuk pembanguNan perumahan bertumpu pada kelompok yang memanfaatkan bantuan/subsidi pemerintah maka sasaran kelompok disesuaikan dengan sasaran kelompok program bantuan/subsidi tersebut.

2.3.3. Azas P2BPK

Penerapan ancangan Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok, khususnya untuk kelompok masyarakat yang terorganisasi, hanya akan berhasil bila dilandasi dengan 5 azas pembangunan sebagai berikut:

- **Azas Solidaritas**, sebagai azas pertama yang sangat penting sebab melalui azas ini keterpaduan fokus kegiatan pembangunan dari berbagai pelaku pembangunan menjadi jelas, sehingga untuk siapa pembangunan dilakukan dapat dijawab dengan tegas.
- **Azas Partisipasi**, yang menghendaki keaktifan setiap pelaku pembangunan terkait sehingga terciptalah pola pembangunan partisipatif dimana tiap pelaku bertindak secara aktif berlandaskan satu tekad yang telah disepakati bersama.
- **Azas Kemitraan**, interaksi yang terjadi antar pelaku pembangunan adalah interaksi antar pihak yang setara meskipun berbeda fungsi sehingga terbentuklah kerabat kerja pembangunan seperti kerjasama yang lazim terjadi dalam satu tubuh.
- **Azas Memampukan**, dimaksudkan sebagai adanya kerjasama yang baik antar berbagai pihak yang terkait, karena tidak semua sumber daya dimiliki/ ada di tangan masyarakat seperti perijinan, teknologi, dana, lahan dan peluang/kemudahan. Maka peran pelaku-pelaku pembangunan lainnya masih sangat diharapkan sebagai enabler agar apa yang tidak mungkin dicapai oleh masyarakat melalui pola ini dapat tercapai.
- **Azas Pemerataan**, menekankan pemerataan kesepakatan dalam memanfaatkan peluang pembangunan bagi semua masyarakat termasuk masyarakat miskin.

Kelima azas tersebut merupakan satu kesatuan dan haruslah diterapkan secara terpadu yang menjadi lima pilar utama P2BPK.

2.3.4. Pola Dasar P2BPK

Pola dasar P2BPK yaitu untuk kelompok masyarakat yang terorganisasi, pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi sebagai berikut :

- **Pengorganisasian warga masyarakat dan peningkatan kemampuan**, bagi warga yang membutuhkan perumahan baru atau pengembangan menjadi suatu paguyuban/kelompok swadaya masyarakat/koperasi/klien yang terorganisasi dan untuk mengembangkan potensi diri serta memanfaatkan peluang-peluang pembangunan secara efektif.
- **Pengorganisasian sumber daya dan peluang**, dalam rangka membuka akses bagi masyarakat berpenghasilan rendah ke sumber daya kunci dan peluang-peluang pembangunan untuk penyediaan perumahan maka perlu digalang berbagai sumber daya yang ada untuk dikerahkan dan diarahkan agar mampu menunjang pembangunan perumahan oleh, dari dan untuk masyarakat.
- **Mempertemukan kelompok dengan sumber daya dan peluang**, dengan sistem penyediaan sumber daya dan peluang-peluang pembangunan yang telah digalang tersebut.

2.3.5. Pelaku Pembangunan dan Koordinasi

Pelaku pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok ini mencakup empat sektor utama di masyarakat, yaitu:

- **Sektor Pemerintah**, yang mewakili unsur-unsur pemerintahan di pusat dan daerah serta badan usaha milik negara/daerah.
- **Sektor Swasta**, yang mewakili unsur-unsur swasta usaha baik di bidang produksi maupun jasa.
- **Sektor Kelompok Masyarakat Koperasi**, mewakili kelompok-kelompok kepentingan bersama.
- **Sektor Individu**, mewakili individu-individu baik sbagai anggota kelompok maupun anggota masyarakat lepas.

Untuk dapat menjalankan kegiatan Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok (P2BPK) ini perlu dikembangkan fungsi-fungsi koordinasi baik di tingkat nasional, propinsi maupun di tingkat II, yang penyelenggaraannya dapat melalui suatu lembaga khusus yang dibentuk dalam rangka menilai kegiatan dan program-program perumahan dan permukiman yang memerlukan keputusan negara, memberi masukan dalam banyak gagasan inovatif dan menjadi pusat informasi Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok (P2BPK).

2.3.6. Pembagian Peran

Secara khusus peran para pelaku inti pembangunan dalam penyelenggaraan P2BPK ini dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Peran Lembaga Pemerintah

Disamping tugas dan fungsi masing-masing instansi pemerintah terkait secara khusus berperan sebagai berikut:

- ◆ Kantor Menpera sebagai koordinator perumusan kebijaksanaan dan pengendalian pelaksanaan tingkat nasional
- ◆ Departemen Pekerjaan Umum bertanggung jawab dalam mengembangkan bimbingan teknis dan manajemen pembangunan melalui perangkat daerah
- ◆ Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab dalam mempermudah pengurusan tanah termasuk memberikan informasi ketersediaan tanah
- ◆ Departemen Koperasi bertanggung jawab dalam pengembangan organisasi, manajemen dan usaha koperasi
- ◆ Departemen Dalam Negeri bertanggung jawab membina kelembagaan swadaya masyarakat dikaitkan dengan pemerintah di daerah
- ◆ Pemerintah Daerah secara khusus berperan memobilisasi berbagai sumber daya untuk memampukan penduduknya merumahkan dirinya secara layak dan memberikan pelayanan teknik dan manajemen termasuk kemudahan perizinan.

b. Peran Lembaga Keuangan dan Bank

Bank dan lembaga keuangan terkait bertanggung jawab dalam penyediaan dana murah melalui bentuk-bentuk perkreditan jangka pendek, menengah dan panjang.

c. Peran Lembaga Asuransi

Lembaga asuransi sesuai dengan fungsi dan tugasnya adalah berperan dalam menutup asuransi kredit bila diperlukan, antara lain untuk jenis paket kredit yang tidak memiliki agunan seperti jenis kredit usaha kecil.

d. Peran Developer

Developer swasta maupun Badan Usaha Milik Negara/ Daerah sesuai dengan fungsinya sebagai mitra pemerintah dapat berperan untuk menyediakan lahan murah melalui program-program antara lain lingkungan siap bangun, blok siap bangun atau kapling siap bangun dan pelayanan teknik yang dibutuhkan oleh KSM termasuk pengurusan ijin.

e. Peran Konsultan Pembangunan

Konsultan Pembangunan berperan sebagai pembimbing dan pendamping organisasi klien/ KSM dalam pemupukan modal/potensi pembangunan, menyelenggarakan pembangunan masyarakat (*community development*) dan pembangunan perumahan serta kegiatan terkaitnya.

f. Peran Warga dan Kelompok

Warga peserta program P2BPK merupakan pelaku utama, berperan aktif dalam membentuk kelompok terorganisasi/KSM, menciptakan kegiatan-kegiatan usaha bersama dan atau perorangan, termasuk pengelolaan dana yang diperolehnya serta menyelenggarakan pembangunan rumah dan lingkungannya secara kooperatif terorganisasi.

Melalui pembagian peran-peran pelaku utama dalam program P2BPK ini diharapkan dapat tercapai suatu pola pembangunan yang terencana dengan baik dan menguntungkan setiap pihak dalam pencapaian hasilnya, terutama bagi masyarakat yang membutuhkan rumah.

Kenyataan di lapangan banyak kendala selain keuntungan dari program P2BPK ini yang tidak dapat dielakkan, tetapi merupakan suatu tantangan yang harus dihadapi,

antara lain kesulitan mencari lahan yang cocok karena sudah terlebih dahulu dikuasai oleh beberapa developer, masyarakat kurang berpengalaman dalam pembangunan perumahan berskala besar, peranan dari instansi terkait baik pemerintah maupun lembaga lainnya belum optimal dalam memberikan kemudahan untuk membantu program P2BPK ini, dan belum tersosialisasikannya program ini sampai pada keterlibatan LSM pembangunan perumahan yang disebut Konsultan Pembangunan, yang masih disamakan dengan developer umumnya.

Tetapi secara konseptual dapat ditarik suatu keuntungan dari pelaksanaan pembangunan perumahan dengan pola P2BPK ini bila dibandingkan dengan pola pembangunan melalui Developer. Perbandingannya dapat dilihat dalam tabel II.2. di bawah ini.

TABEL II.2.
PERBANDINGAN KARATERISTIK
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

NO	KOMPONEN KEGIATAN	DEVELOPER (REI/PERUMNAS)	P2BPK
1.	POLA PEMBANGUNAN	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Diserahkan kepada Pihak Ketiga/Developer 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Dilakukan oleh Kelompok melalui Kepmenpera No. 06/KPTS/1994 tentang Pedoman P2BPK
2.	RUMAH	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Disain rumah sudah tersedia ◆ Luas dan spesifikasi teknis rumah standar ◆ Alternatif disain rumah terbatas ◆ Rumah siap huni, dibangun oleh Developer ◆ Pengembangan rumah sesuai keinginan penghuni memerlukan biaya relatif lebih mahal, karena disain awal sudah ada tanpa persetujuan penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Disain rumah dibuat oleh KSM (calon penghuni) dengan bantuan Konsultan Pembangunan (KP) ◆ Luas dan spesifikasi teknis rumah dipilih/dibuat oleh calon penghuni sesuai dengan kemampuan dan dana yang tersedia (dimiliki) ◆ Alternatif disain rumah tidak terbatas ◆ Rumah bisa dibangun sendiri oleh KSM atau oleh Pelaksana/Pemborong (Pihak ketiga) ◆ Pengembangan rumah sesuai keinginan penghuni relatif lebih murah (disain rumah telah sesuai keinginan calon penghuni)

3.	PERAN PENGHUNI	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Tidak dapat ikut campur dalam pembangunan rumah, terima jadi ◆ Pasif dalam proses pembangunan ◆ Tidak mempunyai <i>bargaining position</i> (posisi tawar menawar) ◆ Tidak memerlukan waktu ekstra untuk ikut dalam proses pembangunan rumah 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Dapat ikut campur dalam pembangunan rumah, sejak perencanaan, pelaksanaan hingga pengawasan ◆ Pro aktif dalam semua proses pembangunan ◆ <i>Bargaining position</i> kuat; pengambil keputusan adalah calon penghuni (KSM) ◆ Memerlukan waktu ekstra diluar jam kerja untuk ikut aktif berperan dalam proses pembangunan rumah
4.	PERIJINAN	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Perijinan menjadi satu paket dengan harga jual rumah ◆ Pengurusan perijinan oleh developer 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Perijinan tidak menjadi satu paket dengan harga jual rumah ◆ Pengurusan perijinan oleh KSM dibantu oleh Konsultan Pembnaganan (KP)
5.	BIAYA/ KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)	<p>Biaya-biaya yang termasuk kedalam Harga Jual Rumah:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Adanya biaya perencanaan ◆ Adanya uang muka ◆ Adanya Keuntungan developer ◆ Bunga KPR 11% - 20% ◆ Bunga Bank untuk Kredit Konstruksi <p>Lain-lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Pencairan kredit sekaligus saat pembangunan rumah ◆ Penggunaan kredit (KPR) hanya untuk konstruksi rumah 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Biaya perencanaan hanya perjanjian antara KP dan KSM, itupun ◆ Tidak ada uang muka, tetapi dana mitra sebesar perjanjian ◆ Bunga KPR, menggunakan Kredit Triguna dengan ketentuan: <ol style="list-style-type: none"> 1. 8,5%, RSS T-21,27 & 36 2. 11%, RS T-18 & 21 3. 14%, RS T-27 & 36 ◆ Tidak menggunakan kredit konstruksi ◆ Pencairan kredit bertahap sesuai dengan tahapan pembangunan ◆ Penggunaan Kredit Triguna untuk: <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengadaan/pematangan tanah 2. Konstruksi 3. Pengembangan Usaha

Sumber: Data Perumahan dan Permukiman Sem. I Tahun 1996/1997

Dari tabel II.2. tersebut di atas terlihat adanya beberapa perbedaan yang sangat mendasar dalam pola pembangunan perumahan khususnya yang bersifat masal (berskala besar). Disana dapat terlihat keuntungan-keuntungan dalam pembangunan perumahan melalui program P2BPK yang dapat dijadikan suatu tolok ukur dalam menunjang pembangunan perumahan secara umum.

2.4. Mekanisme Implementasi P2BPK

Konsep P2BPK adalah bentuk pengadaan perumahan dengan pendekatan pada sisi permintaan yang terorganisasi (*organized demand-side approach*). Pada pendekatan ini masyarakat didudukkan sebagai subjek pembangunan perumahan sehingga mereka terlibat secara langsung baik dalam tahap persiapan, pencarian dan pembebasan lahan, pembangunan konstruksi, maupun pengelolaan pasca huni. Terorganisasi yang dimaksud di sini adalah tergabungnya para peminat perumahan dalam suatu organisasi atau suatu kelompok sehingga dalam usaha pembangunannya, mereka akan memperoleh beberapa keuntungan sebagai berikut :

- Beban biaya pembangunan dikonsepsikan lebih ringan karena prosesnya dilaksanakan secara bersama-sama
- Terdapat konsentrasi sumber daya, antara lain dalam hal keahlian, informasi serta dana
- Terdapat rasa kebersamaan, karena dalam pendekatannya yang dibentuk lebih dulu bukan perumahannya, melainkan komunitasnya.

Kelompok masyarakat dalam program ini selanjutnya disebut sebagai Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM). KSM ini biasanya berbentuk badan sebagai wadah yang mewakili kepentingan calon penghuni jika berhubungan dengan pihak lain. Dalam KSM ini calon penghuni terlibat secara langsung dalam memutuskan pembuatan rencana-rencana pembangunan perumahan, pelaksanaan pembangunan serta penyusunan program pasca huni.

Dalam melaksanakan proses P2BPK, KSM biasanya dibimbing oleh Konsultan Pembangunan (KP) yang biasanya berperan sebagai organisator komunitas. KP merupakan

pendamping dalam kegiatan teknis dan non teknis seperti pencarian dan pembebasan lahan, perancangan rumah dan tapak, pengurusan perijinan, manajemen konstruksi sampai pada tahap pasca huni.

Untuk membantu masalah pendanaan P2BPK, pemerintah melalui Bank Tabungan Negara (BTN) memberikan jenis kredit khusus, yaitu Kredit Triguna. Yaitu jenis pinjaman yang diberikan oleh BTN dan ditujukan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam penyediaan perumahan.

Konsep P2BPK juga diharapkan dapat membantu mempermudah penyediaan perumahan yang terstruktur dan sesuai dengan kegiatan calon penghuninya, terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal ini, tujuan P2BPK adalah memampukan masyarakat terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dalam penyediaan rumah, serta ikut meningkatkan taraf hidup calon penghuninya.

Proses implementasi P2BPK memiliki ciri yang khusus dibandingkan dengan proses pembangunan perumahan pada umumnya. Di sini aspirasi calon penghuni merupakan pertimbangan utama dan mereka sendirilah yang merupakan pelaku utama pembangunan. Sebagai pelaku utama, kontribusi calon penghuni terhadap proses keseluruhan cukup besar. Proses tersebut secara umum meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

1. Pengenalan Program dan Pengorganisasian Peserta

Pada langkah kesatu, KP memperkenalkan program P2BPK kepada peserta program. Selanjutnya KP mendampingi calon peserta P2BPK dalam membentuk organisasi/kelompok swadaya masyarakat (KSM) seperti koperasi, paguyuban dan

sebagainya yang dibentuk dapat berupa organisasi berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.

2. Penyusunan Aturan Main (*Rules of The Game*)

Langkah kedua, KP mendampingi KSM merumuskan dan mencapai kesepakatan bersama tentang tujuan kelompok dan kemungkinan langkah yang perlu dilakukan untuk mencapai tujuan serta kesepakatan aturan main yang dianut oleh seluruh peserta seperti misalnya anggaran dasar, anggaran rumah tangga, tata cara mengikuti program P2BPK dan sebagainya.

3. Penyusunan Rencana Tindak

KP mendampingi KSM untuk menyusun dan mencapai kesepakatan rencana tindak untuk pembangunan komunitas dan perumahan. Dalam penyusunan rencana tindak ini diidentifikasi sumber-sumber daya yang dibutuhkan dan pihak-pihak yang perlu dilibatkan beserta waktu yang dibutuhkan. Selanjutnya masyarakat dibagi kedalam kelompok-kelompok kecil yang masing-masing mempunyai tugas tertentu berdasarkan keahlian yang dimiliki.

Dalam kelompok kecil ini KSM yang bersangkutan menentukan desain rumah dan rencana tapak perumahan berdasarkan aspirasi mereka. Bila dalam prosesnya diperlukan keterlibatan beberapa tenaga ahli/konsultan teknik maka tugas KP sejak dini untuk menghubungkan/mempertemukan KSM dengan tenaga ahli tersebut yang dibutuhkan.

4. Survey Swadaya Masyarakat (*Community Self Survey*)

Pada langkah keempat ini, dilakukan kegiatan pengumpulan data dari masyarakat yang hasilnya digunakan sebagai acuan untuk keputusan yang berhubungan

dengan perencanaan proyek. Hasil yang diharapkan dari survey swadaya masyarakat adalah tercatatnya hal-hal sebagai berikut : permasalahan yang dihadapi, potensi yang dimiliki dan peluang yang akan diperoleh. Kelompok data yang disurvei antara lain :

- Data keluarga, meliputi data tentang struktur keluarga, karakteristik dari kepala keluarga dan jumlah keluarga.
- Kondisi sosial ekonomi keluarga, meliputi pendidikan, jumlah dan struktur penghasilan dan pengeluaran keluarga, tipe dan status hunian, kondisi hunian dan distribusi waktu didalam dan diluar rumah.
- Kondisi fisik hunian dan lingkungan yang diharapkan, meliputi tipe dan status rumah, bentuk rumah, kondisi rumah, fasilitas, lokasi, kegiatan usaha yang akan dilakukan dan lingkungan sekitar rumah yang diharapkan.
- Kesedian berpartisipasi, yang diharapkan dapat melihat bentuk dukungan apa yang dapat diberikan calon penghuni dalam pelaksanaan program ini.

Data-data ini diharapkan dapat membantu calon penghuni dalam memperoleh tingkat kepuasan terhadap kondisi fisik bangunan dan lingkungan, jarak ketempat kerja dan jaringan transportasi, kesediaan menyisihkan dana untuk rumah, membangun bersama/gotong royong serta minat dalam lapangan kerja baru/tambahan.

5. Kesepakatan Bersama

Penetapan kesepakatan bersama diarahkan oleh pengurus dan KP dengan memperhatikan keinginan calon penghuni dan disesuaikan pula dengan kondisi

sosial ekonomi mereka. Kesepakatan-kesepakatan utama yang mendapat prioritas meliputi hal-hal sebagai berikut :

- Kriteria dan penetapan lokasi, yang bertujuan untuk memilih dan menepatkan lokasi perumahan berdasarkan kriteria umum lokasi perumahan dan aspirasi calon penghuni.
- Penetapan dana mitra dan dana solidaritas, yang merupakan dana awal yang dikumpulkan calon penghuni, yang bertujuan sebagai modal wal pengurus untuk bergerak mengurus berbagai kepentingan, mengikat seluruh anggota agar secara konkret komit terhadap upaya bersama, pertimbangan bank dalam pemberian pinjaman kredit, dana pemancing bagi pencarian dana pendamping dari pihak luar. Sedangkan dana solidaritas adalah salah satu upaya antisipatif apabila ada calon penghuni yang menunggak angsuran.
- Penentuan tata letak, bertujuan untuk menentukan jenis sarana dan prasarana yang akan dibangun.
- Negosiasi Bank, yang merupakan tahap permohonan peminjaman dari bank untuk membangun perumahan. Negosiasi dilakukan oleh pihak KSM sebagai wadah anggota masyarakat dengan pihak bank sebagai lembaga pemberian pinjaman dana.

6. Pelaksanaan Pembangunan

Tahap ini meliputi perizinan, pembebasan lahan dan pembangunan konstruksi.

- Perizinan meliputi pengurusan izin pengadaan tanah dan pembangunan perumahan yang meliputi Izin prinsip, Izin lokasi, Permohonan Hak Atas Tanah, Izin Perencanaan dan Izin Mendirikan bangunan. Proses ini melibatkan

pengurus KSM dibantu oleh KP dengan aparat yang terkait dengan proses-proses perizinan di atas.

- Pembebasan Tanah, meliputi kegiatan pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah antara kedua belah pihak dan disaksikan oleh Notaris.
- Pembangunan konstruksi, meliputi kegiatan pematangan tanah dan pembangunan fisik bangunan rumah, sarana dan prasarana perumahan. Proses ini umumnya dikerjakan oleh kontraktor atau pihak ketiga yang ditunjuk oleh pengurus KSM dengan pengawasan internal dari pihak terkait.

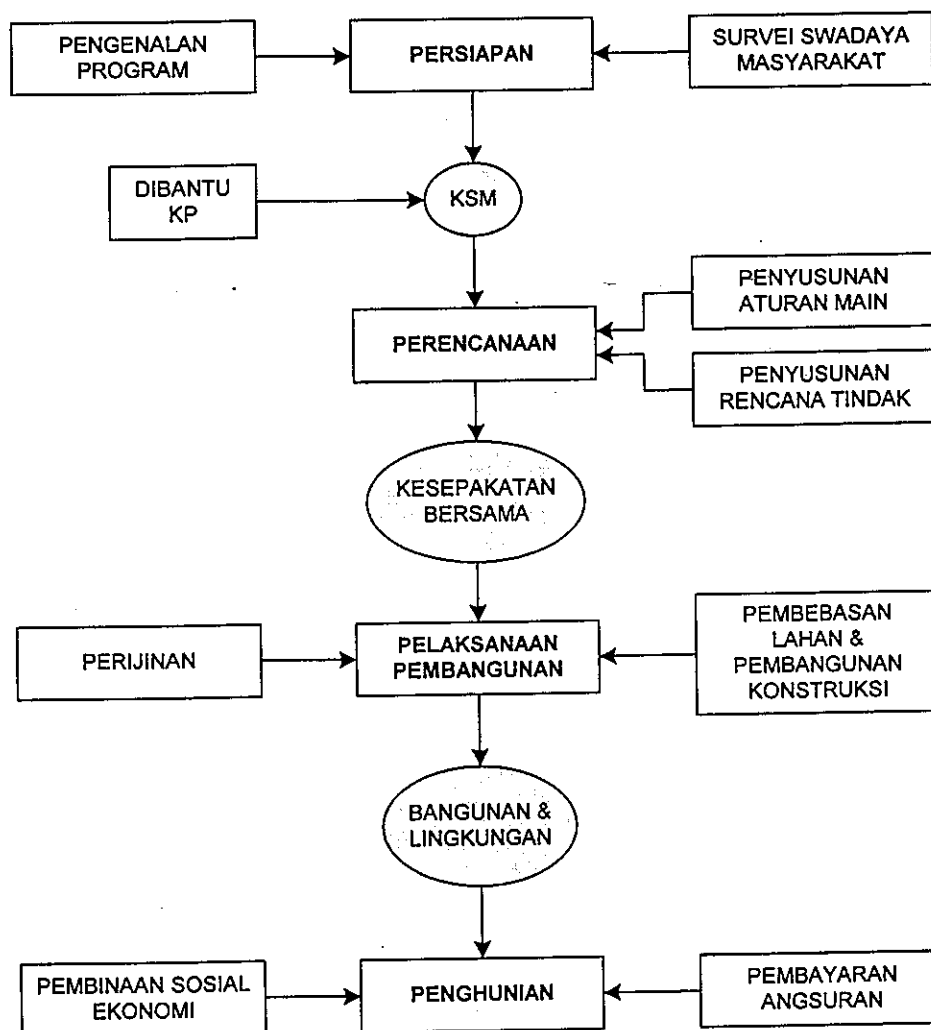
7. Tahap Penghunian

Untuk pelestarian tujuan utama pembangunan perumahan kooperatif ini diselenggarakan program pasca huni. Proses ini dilakukan setelah melalui bentuk realisasi perjanjian antara anggota dengan KSM dan pihak Bank mengenai penghunian dan pembayaran angsuran.

Pembinaan lebih lanjut adalah adanya kegiatan secara terus menerus mengenai pembangunan komunitas yang harus dilakukan sehingga secara menyeluruh masyarakat peserta P2BPK yang terorganisasi ini mampu mengentaskan diri dari hambatan-hambatan sosial ekonominya.

Secara lebih lengkap mekanisme implementasi P2BPK dapat dilihat dalam skema dalam gambar 2.4. di bawah ini.

GAMBAR 2.4.
SKEMA MEKANISME IMPLEMENTASI P2BPK



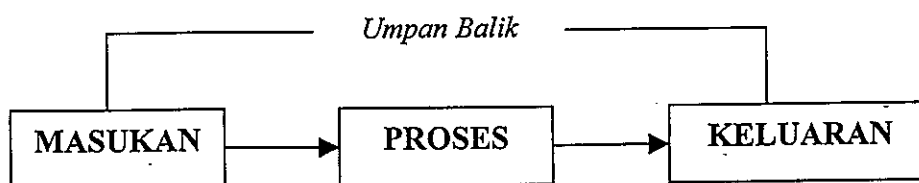
Sumber : Hasil Analisis, 2000

2.5. Evaluasi Pengadaan Perumahan bagi Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah melalui P2BPK

Evaluasi adalah salah satu unsur manajemen dalam pembangunan. Dalam suatu siklus pembangunan langkah evaluatif perlu dilakukan dalam rangka menilai keberhasilan suatu kegiatan yang sudah dilaksanakan. Secara umum siklus dari suatu kegiatan adalah adanya masukan (*input*) yang kemudian akan mengalami proses (*process*) dan menghasilkan suatu keluaran (*output*). Dalam rangka melihat keberhasilan dari *output* yang

dihasilkan maka perlu suatu penilaian ke belakang (*feed back*) yang kemudian lebih dikenal sebagai evaluasi. Lebih jelas terlihat dalam gambar 2.5. di bawah ini.

GAMBAR 2.5.
MODEL PENGUKURAN KINERJA PEMBANGUNAN

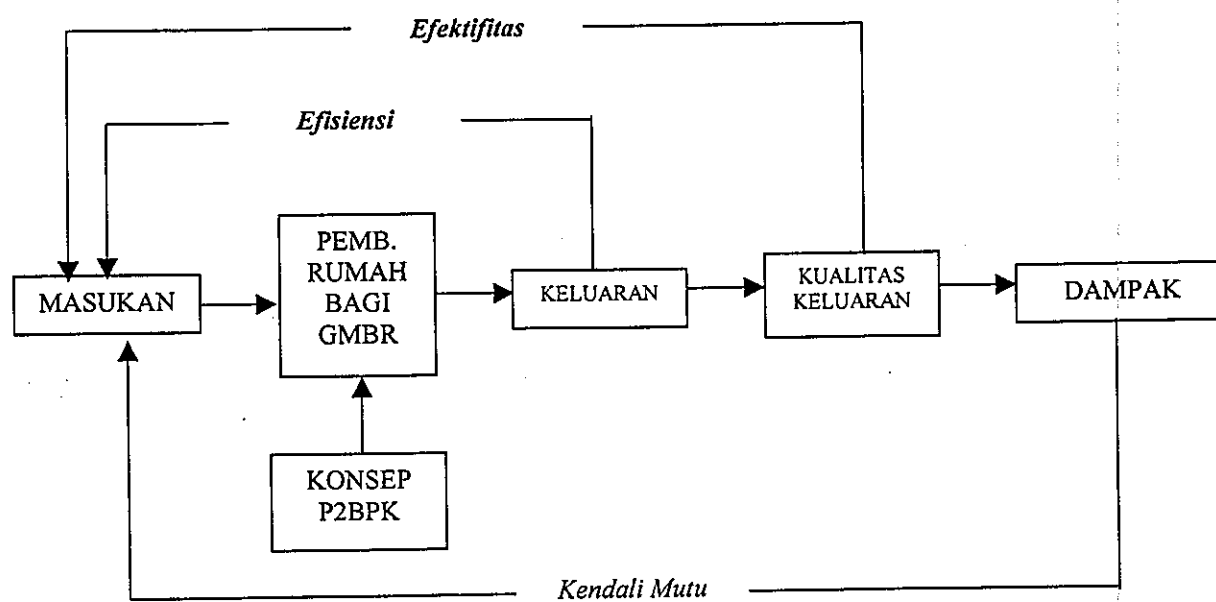


Sumber : Gibson, 1990

Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) yang telah dilaksanakan selama ini adalah salah satu konsep dalam pengadaan perumahan bagi Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (GMBR). Perwujudan pelaksanaan kegiatan program Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) sesuai dengan tujuannya tidak terlepas dari komponen-komponen yang terkait yang mendukung kegiatan tersebut selaras dengan azas manajemen yang dikenal dengan Lima-M yaitu, *Man* (Manusia), *Money* (Biaya), *Material* (Barang), *Method* (Metode) dan *Market* (Pasar).

Setelah mengalami suatu bentuk proses kegiatan yang memerlukan waktu tertentu dan menghasilkan jumlah unit rumah tertentu sesuai dengan rencana. Maka selanjutnya adalah dilaksanakannya suatu langkah evaluasi dalam menilai hasil yang diharapkan dari *Outputs* yang telah ada dengan menilai tingkat efisiensi, melalui Kendali Mutu (*Quality Control*) dinilai dari Kualitas Keluarannya (*Quality Outputs*) dan menilai tingkat efektifitas melalui Dampak Langsung (*Outcomes*). Secara lebih jelas dapat dilihat dalam gambar 2.6. di bawah ini.

GAMBAR 2.6.
MODEL PENGUKURAN EVALUASI P2BPK



Sumber : Hasil Analisis, 2000

BAB III

P2BPK KOPERASI PERUMAHAN PENGEMUDI (KOPEDI) BANDUNG

3.1. Gambaran Kota Bandung dan Sekitarnya

Kota Bandung sebagai ibukota Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, adalah salah satu kota metropolitan terbesar di Indonesia yang memiliki misi penting kebijaksanaan propinsi dalam rangka mewujudkan masyarakat Jawa Barat yang menuju “Gemah Ripah Repeh Rapih” Tertib, Aman dan Sejahtera.

Kota Bandung dalam pengembangan tata ruang Jawa Barat termasuk kedalam Wilayah Pembangunan (WP) Bandung Raya, yang sejak berlakunya PP No. 16 tahun 1987, karena adanya kebutuhan lahan untuk pengembangan berbagai kegiatan Kota Bandung yang tidak mungkin lagi ditampung dalam batas administrasi yang lama, maka luas administrasi Kota Bandung yang semula 8.098 Ha berkembang menjadi 16.729,650 Ha.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1987, dalam rangka mencapai tujuan pembangunan kota, Kota Bandung perlu pendekatan melalui perwilayahan yang merupakan penjabaran dan implementasi dari rencana pembangunan daerah jangka panjang. Kota Bandung terbagi kedalam 6 wilayah pengembangan, seperti yang terlihat dalam gambar 4.1. yaitu: Wilayah Pengembangan (WP) Pusat Kota; WP Bojonagara, WP Tegallega, WP Karees; WP Cibeunying dan WP Arcamanik.

Berdasarkan perkembangan dan pertumbuhan kota, Kota Bandung dikembangkan menjadi kota dengan fungsi :

- ❖ pusat pemerintahan,
- ❖ pusat pendidikan tinggi,
- ❖ pusat perdagangan,
- ❖ pusat industri,
- ❖ pusat kebudayaan dan pariwisata.

Fungsi kota ini berpeluang memberikan kegiatan yang sangat luas sehingga memacu pertumbuhan dan perkembangan Kota Bandung yang sangat pesat disemua bidang kegiatan, baik sosial, ekonomi, fisik, dan lain-lain. Masalah-masalah klasik perkotaanpun muncul di Bandung seperti arus urbanisasi yang tinggi, persoalan-persoalan transportasi, disparitas kepadatan penduduk, terkonsentrasinya/tercampurnya kegiatan komersial pada satu kawasan dan salah satu yang harus mendapat perhatian adalah masalah perumahan baik perbaikan maupun pengadaan yang merupakan dampak langsung dari perkembangan sebuah kota seperti Kota Bandung.

Dengan tidak mengesalkan permasalahan lain yang banyak timbul di kota Bandung saat ini, hal yang dibahas dalam sub-bab selanjutnya hanya yang menyangkut masalah kependudukan dan perumahan yang terjadi di Kota Bandung.

3.1.1. Kependudukan

Arah pembangunan kota Bandung diprioritaskan pada pembangunan ekonomi dengan titik berat pada sektor industri melalui peningkatan sumber daya manusia, perluasan kesempatan kerja, pengembangan aktivitas ekonomi dan pendayagunaan

aparatur pemerintah dengan tetap menjaga kelestarian keseimbangan sumber daya alam dan lingkungan hidup.

Sejalan dengan hal tersebut di atas, maka perlunya untuk membuat suatu kebijaksanaan yang paling tepat dalam mengendalikan penduduk yang ada di kota Bandung sedemikian rupa, sehingga arah pembangunan yang berjalan seharusnya dapat dilaksanakan dengan baik dan tepat sasaran. Dalam perkembangannya selama kurun waktu per-lima tahunan sejak tahun 1990 kota Bandung dapat menekan angka laju pertumbuhan penduduk rata-rata dari sekitar 1,92% dengan jumlah penduduk 2.056.195 dapat ditekan menjadi 1,52% dengan jumlah penduduk 2.239.427 pada tahun 1995 dan terakhir tahun 2000 telah mencapai angka 1,16% dengan jumlah penduduk total sebanyak 2.388.175 orang, seperti terlihat dalam tabel III.1.

TABEL III.1.
PERKEMBANGAN JUMLAH PENDUDUK
KOTA BANDUNG

No	Tahun	Jumlah Penduduk (Orang)	Laju Pertumbuhan (%)
1.	1990	2.056.915	1,92
2.	1995	2.239.427	1,52
3.	2000	2.388.175	1,16

Sumber: Bappeda Kota Bandung, 2000

Salah satu masalah mengenai kependudukan yang timbul di Kota Bandung adalah penyebaran penduduk yang tidak merata, yaitu tingginya tingkat kepadatan penduduk pada wilayah Kota Bandung lama, sedangkan kepadatan pada wilayah perluasan sangat rendah.

Untuk menangani masalah ini kebijaksanaan dan strategi yang dijalankan adalah melalui peningkatan fasilitas-fasilitas pelayanan serta utilitasnya serta pemerataan

pembangunan perumahan pada wilayah yang jarang penduduknya, sehingga pola penduduk yang lebih optimal (sesuai dengan daya tampungnya) dapat tercapai. Hal ini juga dilakukan dengan cara penataan perumahan pada wilayah yang padat penduduknya, sehingga kualitas perumahan tersebut dapat ditingkatkan dan dengan cara pembatasan-pembatasan pada wilayah yang padat penduduknya dan wilayah yang strategis letaknya.

Setiap unit perumahan yang dibangun hendaknya didukung oleh fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) yang sebanding dengan jumlah penduduk yang diperkirakan akan ditampung di tiap-tiap unit perumahan tersebut. Sehingga penduduk akan tertarik untuk tinggal dilingkungan tersebut dan penyebaran penduduk akan lebih serasi dan merata.

Oleh karena itu permasalahan perumahan adalah bagian integral dari proses penyebaran kependudukan di perkotaan yang tidak dapat dipisahkan. Karena keduanya merupakan dampak dari perkembangan perkotaan yang tidak dapat dihindarkan, apalagi bagi kota sebesar Kota Bandung.

3.1.2. Perumahan

Pembangunan Perumahan pada prinsipnya adalah untuk menciptakan lingkungan perumahan yang memenuhi syarat perkotaan bagi semua lapisan masyarakat Kota Bandung sesuai dengan kemampuan dan aspirasinya. Kebijakan dasar pembangunan perumahan Kota Bandung adalah :

- ❖ Terbentuknya lingkungan perumahan yang layak dan nyaman bagi masyarakat.

Hal ini selain dilakukan dengan cara menata pembangunan perumahan baru, juga dilakukan dengan meremajakan perumahan pada lahan yang membutuhkan

efektifitas dan efisiensi tinggi, lahan yang strategis dan juga penataan pada kawasan kumuh.

- ❖ Terpenuhinya kebutuhan akan rumah bagi setiap golongan masyarakat. Dusahakan pengembangan perumahan murah dan pengembangan pola *pembangunan bertumpu pada masyarakat*.
- ❖ Dalam menunjang struktur ruang kota, pembangunan perumahan dan prasarananya diharapkan dapat mengarahkan pola penyebaran penduduk.

Seperti yang terlihat dalam gambar 3.2. di bawah ini tata guna tanah bagi lingkungan perumahan tersebar di sekitar wilayah persebaran kota Bandung secara keseluruhan, meliputi penyebaran-penyebaran ke arah timur, barat, dan selatan dan sebagian ke arah utara.

3.2. Gambaran Koperasi Perumahan Pengemudi (KOPEDI) Bandung

3.2.1. Gambaran Wilayah Kopedi

Dalam tata ruang Kota Bandung lokasi Perumahan Kopedi termasuk ke dalam Wilayah Pengembangan Arcamanik (WPA) seperti yang terlihat pada gambar 3.1, dengan struktur tata ruang untuk pengembangan perumahan yang kurang padat tingkat penghunian. Karena sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan Kota Bandung adalah untuk pemeratakan laju pertumbuhan penduduk terutama bagi wilayah pengembangan Kota Bandung, dari wilayah kota sebelum dikembangkan.

Lokasi penelitian termasuk kedalam wilayah Kampung Cigagak Wetan, Kelurahan Palasari, Kecamatan Cibiru pada wilayah perencanaan Ujung Berung Kota Bandung (lihat gambar 3.3. dan 3.4.). Daerah ini termasuk kedalam lingkungan perumahan yang berkepadatan rendah, yaitu dengan tingkat kepadatan antara 100-150 jiwa/Ha. Oleh karena lokasi ini sangat tepat untuk dijadikan sarana perumahan bagi masyarakat Kota Bandung, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah mengingat harga tanah yang masih relatif murah (pada tahun 1992), sehingga harga jualnya pun masih murah.

Berkaitan dengan masalah perumahan pada wilayah Ujung Berung ini pada periode 1990 – 2003 perlu dibangun 47.503 unit rumah baru, atau rata-rata sebanyak 3.654 unit rumah per tahun.

Hal ini sesuai dengan fungsi wilayah sebagai daerah permukiman yang ditunjang dengan masih tersedianya lahan-lahan kosong yang dapat dibangun walaupun ada kendala fisiografi dalam pengembangannya. Sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan perumahan pada umumnya dan kebijaksanaan pemerintah daerah Kota Bandung tentang perumahan, maka pengembangan perumahan melalui program P2BPK seperti yang dilakukan oleh Kopedi adalah sangatlah tepat dalam rangka menunjang keberhasilan pencapaian jumlah unit rumah yang harus dibangun dan memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

3.2.2. Profil Singkat Kopedi

Program P2BPK Koperasi Perumahan Pengemudi (KOPEDI), dilaksanakan karena ketertarikan masyarakat pengemudi angkutan umum di Bandung dan sekitarnya yang belum memiliki rumah tinggal sendiri. Sebelumnya, para pengemudi tersebut mengalami kesulitan jika ingin memiliki rumah melalui Perumnas dan para pengembang swasta lainnya karena tidak adanya angka pasti tentang pendapatan rutin mereka per bulannya. Padahal jika dilihat dari jumlah rata-rata pendapatan mereka per bulannya, mereka cukup layak untuk menjadi debitur BTN.

Melalui berbagai proses dan pembinaan dari Kantor Menpera dan Forum Perumahan Bandung (sekarang ASPEK) sebagai *Technical Service Organization*, pada tanggal 3 Oktober 1992 mereka berhasil membentuk sebuah koperasi sebagai organisasi perumahan para pengemudi dengan nama Koperasi Perumahan Pengemudi (Kopedi).

Awal mula kegiatan ini berjalan adalah karena masyarakat pengemudi angkutan umum di kota Bandung yang dilatarbelakangi oleh proyek percontohan program uji coba

P2BPK yang dilaksanakan oleh Kantor Menpera dan UNDP/UNCHS melalui *Community Based Low Cost Housing (CBLCH)* pada Koperasi Warga Perumnas Rancaekek Kencana (Kowaperak). Tetapi dalam perjalanannya karena keterkaitan dengan pelaksanaan program yang melibatkan pihak kantor Menpera, maka masukan untuk mengikutsertakan anggota dari kalangan lain dalam proyek ini seperti PNS, ABRI, Wiraswasta, Pensiunan dan Pengemudi angkutan kota itu sendiri.

Secara garis besar profil P2BPK Kopedi, yaitu:

- Peserta Program : Awalnya adalah para pengemudi angkutan umum di Kota Bandung dan sekitarnya yang tergabung dalam Koperasi Perumahan Pengemudi (Kopedi), selanjutnya ditambah adanya PNS, ABRI, Wiraswasta dan Pensiunan.
- Lokasi Perumahan : Kampung Cigagak Wetan, Kelurahan Palasari, Kecamatan Cibiru, Kotamadya Bandung seluas 20.000 m² (lihat gambar 3.5. dan Gambar 3.6.)



PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

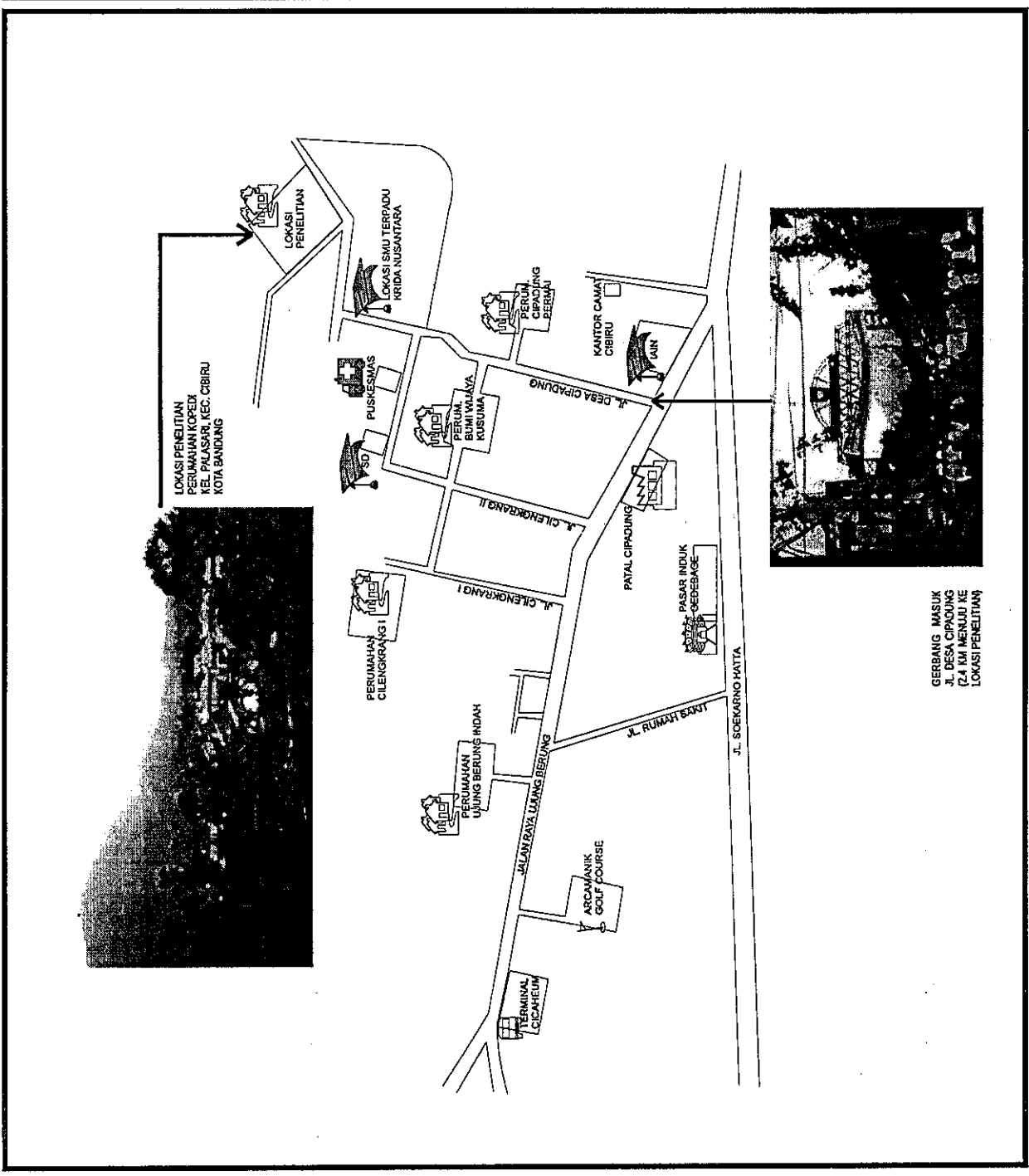
EVALUASI PENGADAAN PERUMAHAN
BAGI GOLONGAN MASYARAKAT
BERPENDAHSAJIAN RENDAH
MELALUI PZBK

DENAH LOKASI PENELITIAN

SUMBER

KANTOR RW

SKALA	No Gambar	UTARA
	3.5	



LOKASI PENELITIAN
PERUMAHAN KOREY
KEL. PULASAR, KEC. CIBIRU
KOTA BANDUNG



GERBANG MASUK
JL. DESA CIPADUNG
(2,4 KM MENUJU KE
LOKASI PENELITIAN)








PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

EVALUASI PENGADAAN PERUMAHAN
BAGI GOLONGAN MASYARAKAT
BERPENDAHASILAN RENDAH
MELALUI P2BK

PEA


SITE PLAN
PERUMAHAN KOPEDI

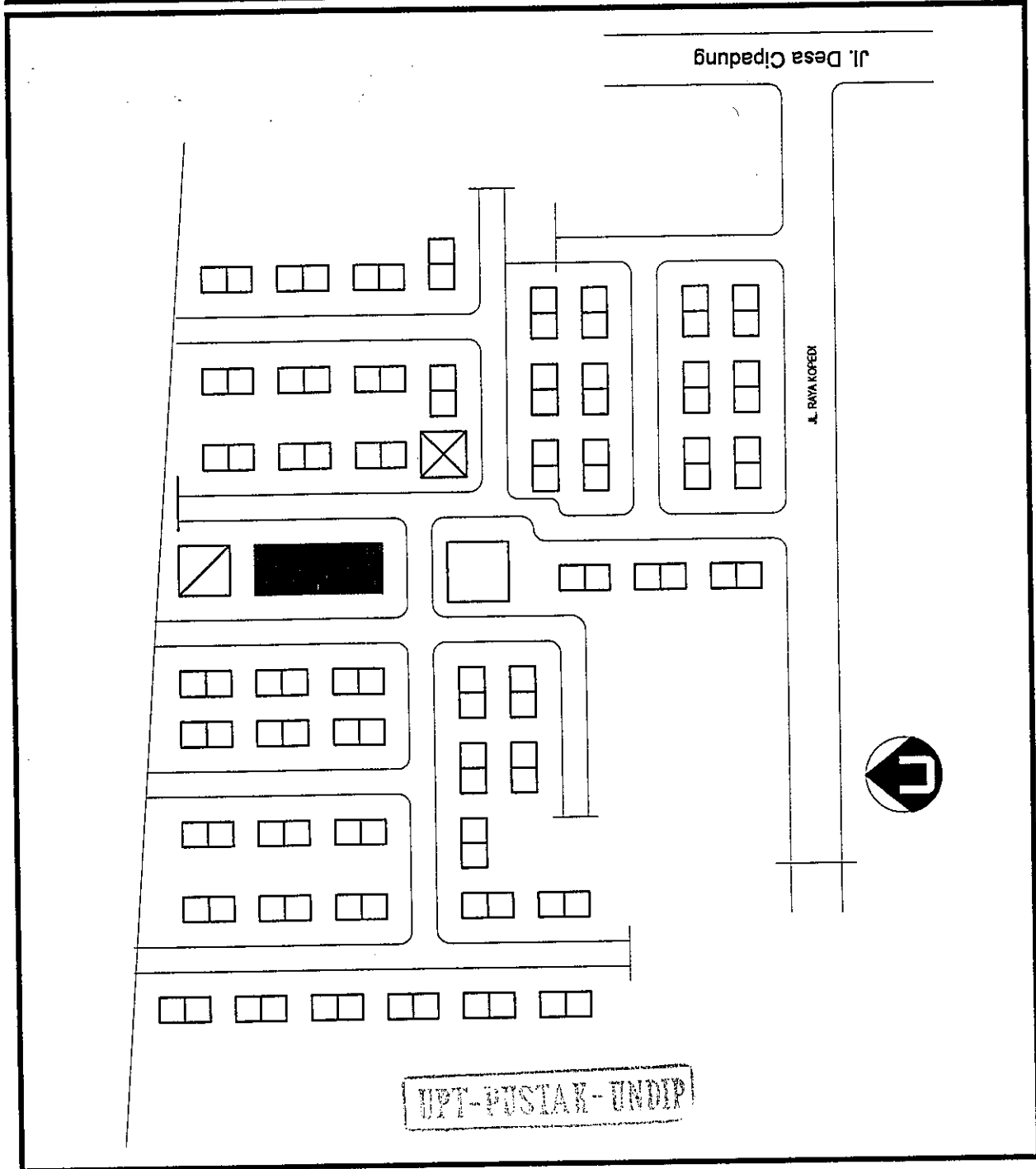
LEGENDA :

-  : RUMAH
-  : MASJID
-  : SUMUR ARTESIS
-  : PEKAMAHAN
-  : LAPANGAN

SUMBER

KANTOR RW

SKALA	No Gambar	UTARA
TDK. BERSKALA	3.6	



UPT-POSTAK-UNDIP

Type rumah	:	RSS T. 20/100 bertingkat dua dengan luas keseluruhan adalah 36 m ²
Nilai rumah	:	Rp. 3.300.000,00
Nilai KSB	:	Rp. 2.700.000,00
Jumlah unit	:	116 rumah
Dana Mitra	:	Rp. 600.000,00 (biaya pembangunan saja)
Besar Cicilan	:	Rp. 2.300,00 – 2.500,00 per hari
Dana Solidaritas	:	Rp. 12.440,00 per bulan
Masa Cicilan	:	15 tahun

3.2.3. Proses Pengadaan P2BPK Kopedi Bandung

a. Proses Persiapan

Melalui berbagai bentuk pertemuan yang diadakan pertama kali di Aula DPC PEPABRI Bandung, disepakati untuk menyempurnakan dan memantapkan organisasi dari Kopedi itu sendiri dibantu oleh FPB dan utusan dari Kantor Menpera.

Kemudian dilakukan pendaftaran peserta program, dengan jumlah pendaftar pertama kali adalah 200 orang sesuai kriteria, dan dari jumlah ini dan sesuai dengan kemampuan yang ada peserta pembangunan adalah sebanyak 116 orang dan sisanya masuk kedalam daftar tunggu.

Setelah diadakan Rapat Anggota dalam dua kali pertemuan dilakukan kesepakatan besaran Dana Mitra sebanyak Rp. 600.000,- dan besarnya cicilan kredit rumah secara harian berkisar antara Rp. 2.300,- s/d 2.500,- per hari selama 15 tahun kepada Kopedi. Lokasi perumahan di Kelurahan Palasari Kecamatan Cibiru Kota Bandung seluas 20.000 m². Tipe rumah sementara disepakati T. 36/60 m². Lalu disepakati untuk membentuk sub

kelompok berdasarkan trayek angkutan masing-masing. Melalui berbagai usaha yang tidak patah semangat Koperasi Pengemudi pada bulan Pebruari 1993 diberikan status badan hukum dengan nomor 10490/BH/KWK. 10/21. dari Kanwil Depkop Tk. I Jawa Barat melalui Kakandepkop Tk. II Kotamadya Bandung.

b. Perencanaan

Pada proses perencanaan Kopedi mengadakan kerja sama disain rumah dengan PT. Lini Masa Laras (Limas). Namun dalam pelaksanaannya tidak ada kejelasan tindak lanjutnya sehingga akhirnya pihak pengurus memutuskan untuk melakukannya sendiri.

Dengan dibatasi oleh ketentuan dari pihak Dinas Tata Kota Tk. II Kotamadya Bandung bahwa BCR di lokasi tersebut maksimal adalah 20%, maka ditetapkanlah tipe rumah dua lantai dengan luas lantai dasar 20 m² (jumlah keseluruhan tetap 36 m²) dengan harga sebesar Rp. 6.000.000,- untuk harga tanah seluas 100 m² dan bangunan.

Melalui pengajuan proposal proyek pembangunan rumah ke BTN sebesar Rp. 626.400.000,- (116 unit x (Harga jual dikurangi Dana Mitra), akhirnya disetujui BTN Kantor Cabang Bandung pada tanggal 25 Juli 1994 dengan bunga 8,5% melalui paket kredit Triguna.

c. Pelaksanaan

Setelah ada titik terang dari pihak BTN, pihak Kopedi melakukan pematangan lahan dan membangun rumah contoh sebanyak 2 unit. Setelah realisasi kredit dilakukan, maka akhirnya dibuatlah rumah massal yang pembangunannya dilakukan sendiri oleh pihak Koperasi.

Jauh dan sulitnya mendapatkan sumber air bersih, maka dibuatlah sumur artesis dengan kualitas layak dikonsumsi. Prasarana lain seperti listrik begitu lama terpasang mengingat berbagai pertimbangan pihak PLN yang banyak ditentang oleh warga pada waktu itu.

d. Pemanfaatan/Penghunian/Pengembalian Angsuran

Mendesaknya kebutuhan anggota untuk tempat tinggal menjadi pertimbangan pengurus pada waktu itu, sehingga begitu selesai rumah dibangun kunci langsung diserahkan untuk ditempati. Namun banyak yang belum melakukan penghunian mengingat masih banyak yang masih menyelesaikan kontrakannya, diperbaiki lagi, menunggu pindahan sekolah anaknya dan sulitnya transportasi.

Sejak ditandatangani proses akad kredit dengan pihak BTN oleh pengurus Kopedi, anggota langsung mengangsur ke kantor Kopedi. Dalam perjalanannya angsuran seringkali macet (kurang lancar) sehingga pihak koperasi dituntut untuk secara aktif dalam menagih ketiap rumah.

3.2.4. Kondisi Perumahan KOPEDI Saat Ini

Setelah melalui proses yang panjang dalam kurun waktu 6 tahun sejak penghuni perumahan ini mendapatkan haknya melalui proses akad kredit dengan Bank BTN, maka langkah evaluatif yang dilaksanakan adalah dalam rangka memperoleh gambaran yang konkret akan kesesuaian antara konsep dan implementatif dari program P2BPK, yang salah satu contohnya ada di perumahan Kopedi ini.

Pada awal kegiatan ini berjalan jumlah peserta yang mendaftar adalah sebanyak 200 orang terdaftar yang sesuai dengan kriteria program. Sesuai dengan kemampuan yang

ada jumlah peserta pembangunan adalah sebanyak 116 orang dan sisanya menjadi anggota cadangan atau masuk kedalam daftar tunggu. Sejak akad kredit dilaksanakan jumlah tersebut tidak berubah, namun yang menempati rumah tersebut hanya sekitar 96 orang. Dari jumlah tersebut yang dialih tangankan sebanyak sekitar 50 orang, dan sisanya masih bertahan sebagai penghuni lama yang menempati sejak proses awal kegiatan. Yang menjadi responden dari penelitian ini adalah sebanyak 30 orang.

Dari 30 responden yang diteliti secara umum kondisi sosial dan ekonomi dapat diperlihatkan dalam tabel III.2. di bawah ini :

TABEL III.2.
DATA RESPONDEN

Responden	Responden		Jenis Kelamin	Umur	Pekerjaan	Pendidikan	Penghasilan	Status	Jumlah Anggota Keluarga
	No.	Lokasi							
1	RT.02	RSS. T. 36	1	4	5	2	3	1	2
2	RT.02	RSS. T. 36	1	4	7	2	2	1	7
3	RT.02	RSS. T. 36	1	3	2	3	3	1	3
4	RT.02	RSS. T. 36	1	3	2	3	4	1	3
5	RT.02	RSS. T. 36	1	3	2	3	4	1	4
6	RT.02	RSS. T. 36	1	3	8	3	1	1	3
7	RT.02	RSS. T. 36	1	4	2	1	3	1	4
8	RT.02	RSS. T. 36	1	2	2	3	3	1	5
9	RT.02	RSS. T. 36	1	2	2	3	3	1	4
10	RT.02	RSS. T. 36	1	4	5	2	3	1	4
11	RT.02	RSS. T. 36	1	2	2	2	3	1	5
12	RT.02	RSS. T. 36	1	3	8	3	1	1	2
13	RT.02	RSS. T. 36	1	4	2	1	3	1	8
14	RT.04	RSS. T. 36	1	2	1	3	3	1	4
15	RT.04	RSS. T. 36	1	2	3	3	1	1	4
16	RT.04	RSS. T. 36	1	3	3	2	1	1	6
17	RT.04	RSS. T. 36	1	1	3	3	2	2	5
18	RT.04	RSS. T. 36	1	2	7	3	1	1	4
19	RT.04	RSS. T. 36	1	2	7	3	1	1	5
20	RT.04	RSS. T. 36	1	3	6	1	1	1	4
21	RT.04	RSS. T. 36	1	3	1	3	4	1	4
22	RT.04	RSS. T. 36	1	3	8	3	1	1	3
23	RT.04	RSS. T. 36	1	3	2	1	3	1	4
24	RT.04	RSS. T. 36	1	3	2	2	3	1	5
25	RT.04	RSS. T. 36	1	2	2	3	3	1	4
26	RT.04	RSS. T. 36	1	2	7	3	1	1	5
27	RT.04	RSS. T. 36	2	2	1	3	4	1	4
28	RT.04	RSS. T. 36	1	2	8	3	1	1	3
29	RT.04	RSS. T. 36	1	3	1	3	3	1	5
30	RT.04	RSS. T. 36	1	3	2	3	3	1	4

Sumber : Hasil Survey, 2000

Keterangan :

Jenis Kelamin :

1. Laki-Laki
2. Wanita

Umur :

1. 20-29
2. 30-39
3. 40-49
4. 50-59
5. 60-69
6. 70+

Status :

1. Kawin
2. Belum Kawin

Pekerjaan :

1. PNS
2. Karyawan Swasta
3. Pedagang/Pengusaha
4. Ibu Rumah Tangga
5. Pensiunan
6. Tidak Bekerja
7. Bekerja Tidak Tetap
8. Lain-lain

Pendidikan :

1. Lulus SD
2. Lulus SMP
3. Lulus SMA
4. Lulus Akademi
5. Lulus Universitas
6. Tidak Lulus SD
7. Tidak Sekolah
8. Lain-lain

Penghasilan :

1. Tidak Tetap
2. Kurang dari 200.000
3. 200.000 - 500.000
4. 500.000 - 1 Juta
5. 1 Juta - 2 Juta
6. 2 Juta Lebih

Dari data responden yang diteliti sebanyak 30 kepala keluarga, dapat diperoleh keterangan bahwa jenis kelamin responden 97% adalah laki-laki dengan usia antara 40-49 tahun sekitar 43,33%, usia 30-39 tahun 36,67% dan usia 50-59 tahun sebanyak 16,67%. Pekerjaan responden paling banyak adalah dibidang wiraswasta sebanyak 40% dan sisanya terbagi kedalam PNS, Pegawai swasta, Tidak bekerja, Bekerja tidak tetap dan lain-lain. Pendidikan responden 66,67% adalah lulusan SMA, 20% lulusan SMP dan 13,33% lulusan SD dengan penghasilan 46,67% berkisar antara Rp. 200.000,00 – Rp. 500.000,00 dan 33,33% berpenghasilan tidak tetap, sedangkan sisanya sangat bervariasi. Status responden 97% adalah kawin dan 3% belum kawin dengan jumlah anggota keluarga rata-rata adalah sebanyak 4 orang per keluarga.

BAB IV

ANALISIS P2BPK PERUMAHAN KOPEDI

Analisis evaluasi pengadaan perumahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah melalui Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) dilakukan berdasarkan landasan teori yang telah dibahas pada bab dua. Pokok-pokok analisis evaluasi pengadaan perumahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah melalui Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) meliputi analisis kependudukan wilayah penelitian, analisis evaluasi yang berdasarkan informasi seluruh kegiatan yang dilaksanakan pada wilayah penelitian, meliputi aspek perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatan/penghunian.

4.1. Analisis Kependudukan Wilayah Penelitian

Seperti telah dibahas pada bab tiga, bahwa responden yang diteliti sebanyak 30 kepala keluarga, terbagi kedalam 2 RT dalam 1 RW, yang pada intinya adalah seluruh kepala keluarga yang sejak awal perumahan Kopedi ini ada masih mendiami rumah yang didapatnya melalui program P2BPK. Seluruh responden mendapatkan rumahnya melalui proses panjang yang ditempuh sesuai program P2BPK pada umumnya. Seluruh indikasi yang menyangkut proses mendapatkan rumahnya tersebut akan menjadi tolok ukur penelitian melalui proses evaluasi.

4.1.1. Menurut Usia Responden

Usia responden pada perumahan Kopedi bervariasi berkisar antara 30 tahun sampai dengan kurang dari 60 tahun, seperti yang terlihat dalam tabel IV.1. di bawah ini.

**TABEL IV.1.
USIA RESPONDEN**

Usia (tahun)	F	%
< 30	1	3.33
30 - 39	11	36.67
40 - 49	13	43.33
50 - 59	5	16.67
> 60	0	0.00
Total	30	100.00

Sumber : Hasil Analisis,2000

Dari usia responden yang terdapat di perumahan Kopedi menunjukkan, sebanyak 43,33% adalah berusia antara 40–49 tahun, 36,67% berusia antara 30-39 tahun, 16,67% berusia antara 50-59 tahun. Artinya, dilihat dari faktor usia menunjukkan sebagian besar anggota/peserta perumahan adalah termasuk usia produktif, pada prinsipnya merupakan usia angkatan kerja yang dapat memberikan kontribusi pendapatan bagi anggota keluarganya.

4.1.2. Menurut Pekerjaan Responden

Pekerjaan responden sangat bervariasi diantaranya sebagai Pegawai Negeri Sipil/ABRI, Karyawan Swasta, Pengemudi (wiraswasta), Bekerja tidak tetap dan lain-lain, seperti yang terlihat dalam tabel IV.2 di bawah ini.

**TABEL IV.2.
JENIS PEKERJAAN RESPONDEN**

Jenis Pekerjaan	F	%
PNS	4	13.33
Wiraswasta	15	50.00
Karyawan	4	13.33
Bekerja Tidak Tetap	4	13.33
Lain-lain	3	10.00
Total	30	100.00

Sumber : Hasil Analisis,2000

Jenis pekerjaan responden menunjukkan, bahwa sebanyak 50,00% dari keseluruhan responden yang diteliti bekerja sebagai wiraswasta dengan berbagai macam jenis kegiatan, sebanyak hampir rata-rata 13,33% bekerja sebagai PNS, Karyawan dan Bekerja tidak tetap serta sisanya sebanyak 10,00% bekerja pada lain-lain pekerjaan. Artinya, dilihat dari jenis pekerjaan responden menunjukkan bahwa sebagian besar bekerja pada sektor wiraswasta yang tingkat penghasilannya tidak dapat diukur pada suatu hitungan yang tetap. Sehingga dengan memilih memperoleh rumah melalui program P2BPK ini sangatlah tepat.

4.1.3. Menurut Tingkat Pendidikan Responden

Tingkat pendidikan responden sebatas hanya antara lulusan Sekolah Dasar sampai dengan lulusan Sekolah Menengah Atas, seperti yang dapat dilihat dalam tabel IV.3.

**TABEL IV.3.
TINGKAT PENDIDIKAN RESPONDEN**

Tingkat Pendidikan	F	%
Lulus SD	4	13.33
Lulus SMP	6	20.00
Lulus SMA	20	66.67
Lain-lain	0	0.00
Total	30	100.00

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Tingkat pendidikan responden menunjukkan, bahwa lulusan SMA sebanyak 66,67%, lulusan SMP sebanyak 20% dan 13,33% adalah lulusan SD. Artinya, dilihat dari tingkat pendidikan kebanyakan rata-rata responden memiliki pengetahuan yang cukup, untuk mengetahui dan mengerti terhadap konsep P2BPK secara keseluruhan yang konsepnya berbeda dengan pengadaan perumahan pada umumnya.

4.1.4. Menurut Pendapatan Responden

Pendapatan responden bervariasi antara kurang dari Rp. 200.000,-/bulan, Rp. 200.000,- - Rp. 500.000,-/ bulan sampai dengan lebih besar Rp. 500.000,-/bulan, dan juga ada sebagian responden berpenghasilan tidak tetap, seperti yang dapat dilihat dalam tabel IV.4. Data ini dianalisis berdasarkan hasil survey tingkat pendapatan per bulan responden yang dilaksanakan pada kondisi bulan Juli 2000.

TABEL IV.4.
PENDAPATAN PER BULAN RESPONDEN

Pendapatan (Rp)	F	%
Tidak Tetap	10	33.33
< 200.000	2	6.67
200.000 - 500.000	14	46.67
> 500.000	4	13.33
Total	30	100.00

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Pendapatan per bulan responden, menunjukkan bahwa sebesar 33,33% berpendapatan tidak tetap tetapi menurut data hasil wawancara jika dirata-ratakan responden tersebut memiliki pendapatan lebih dari Rp. 200.000,00 per bulannya. Selanjutnya sebanyak 46,67% berpenghasilan antara Rp. 200.000,00 – Rp. 500.000,00 per bulannya dan sisanya berpenghasilan kurang dari Rp. 200.000,00 dan lebih dari Rp. 500.000,00. Artinya, dilihat dari tingkat pendapatan responden per bulan menunjukkan rata-rata berpenghasilan mencukupi (pada saat dilakukan penelitian), malah sebagian berpenghasilan tinggi¹. Sehingga responden dapat dengan lancar dalam membayar angsuran, tanpa mengganggu pengeluaran keuangan untuk kebutuhan lainnya.

¹ Data penghasilan pada waktu mengikuti program ini tidak dapat ditampilkan seluruhnya, tetapi berdasarkan wawancara perorangan didapat sebagian besar berpendapatan rata-rata Rp.100.000 – Rp. 300.000 per bulan/KK.

4.1.5. Menurut Status dan Jumlah Anggota Keluarga Responden

Dari data yang didapat, responden sebanyak 97% telah menikah, dan memiliki jumlah anggota keluarga rata-rata 3 - 5 orang. Ini berarti bahwa responden memiliki tanggungan keluarga (istri, anak/saudara) sebanyak 2 - 4 orang. Kondisi rumah tidak dapat bertahan hanya pada kondisi rumah saat mereka pertama kali menempatinnya, sehingga banyak rumah yang sudah direnovasi dan dikembangkan.

4.1. Evaluasi P2BPK di Perumahan Kopedi

Menurut Turner (1973) rumah tidak dapat dilihat sebagai suatu hasil fisik tetapi merupakan suatu proses yang berkembang dan berkaitan dengan kebutuhan dan keinginan penghuninya, dalam suatu kurun waktu tertentu. Dalam formatnya, program P2BPK sebagai salah satu bentuk pola pengadaan perumahan bertumpu pada masyarakat adalah suatu mendekatkan masyarakat yang membutuhkan rumah sebagai subyek pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan melalui konsep P2BPK adalah suatu bentuk pengadaan rumah melalui proses yang berkelanjutan dalam suatu kurun waktu tertentu.

Pola pengadaan perumahan melalui P2BPK adalah termasuk kedalam pola pengadaan perumahan campuran antara pembangunan formal dan pembangunan informal, pertama dari segi pekerjaan yang digeluti sebagian besar bekerja pada sektor tidak tetap dimana pendapatanpun juga tidak tetap; kedua dari segi pembangunan perumahan dimana proses perencanaan, pelaksanaan dan pengembangan pembangunan dilakukan oleh penghuni/ masyarakat sendiri serta dibangun tergantung pada tingkat kemauan, kemampuan dan kebutuhan penghuni, dibantu oleh lembaga non-formal. Namun semua

aspek pembangunan mengacu pada standar-standar dan peraturan pemerintah (legal) dan keterlibatan peran pemerintah serta swasta juga masih sangat diperlukan.

Pada evaluasi P2BPK di perumahan Kopedi ini, akan ditinjau apakah implementasi di lapangan ketiga aspek di atas (perencanaan, pelaksanaan dan penghunian) telah sesuai dengan konsep P2BPK yang selama ini telah menjadi suatu bentuk baku dalam pola kebijaksanaan pemerintah, yang sedang menerapkan suatu program *self help houses* (perumahan swadaya masyarakat).

Sesuai dengan kerangka analisis evaluasi yang akan dilakukan, secara umum hal yang ingin dicapai adalah adanya kesesuaian antara konsep program dengan implementasi di lapangan dalam setiap tahapan program. Secara operasional, variabel penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Variabel Implementasi program P2BPK

Variabel ini didapat merujuk pada kajian teoritis yang berhubungan dengan konsep pengadaan perumahan yang berorientasi pada pola swadaya masyarakat melalui P2BPK serta dikaitkan dengan hasil pengumpulan data di wilayah penelitian yang berdasarkan tahapan semua kegiatan program P2BPK meliputi tahapan perencanaan, pelaksanaan dan penghunian/pemanfaatan, pada saat pelaksanaan pembangunan perumahan Kopedi.

Indikator yang dinilai :

- ❖ Partisipasi para anggota dalam kegiatan ini
- ❖ Kontribusi Konsultan Pendamping
- ❖ Kontribusi aspek hukum berupa kebijaksanaan/peraturan pendukung dalam proses kegiatan ini
- ❖ Kontribusi pranata/lembaga terkait

1. Variabel Pencapaian Tujuan Program P2BPK

Variabel ini berdasarkan pada tercapainya program P2BPK dilapangan dalam rangka tercapainya program penyediaan perumahan sebagai upaya bersama yang dapat dilaksanakan dengan mudah, murah dan sesuai dengan aspirasi. Adanya peningkatan kemandirian masyarakat dalam memenuhi kebutuhan perumahan secara terorganisasi, peningkatan kemampuan masyarakat peserta dalam menyediakan perumahan bagi dirinya sendiri.

Indikator yang dinilai :

- ❖ Adanya kemudahan akses masyarakat terhadap sumber daya pembangunan perumahan
- ❖ Tercapainya pembangunan rumah yang terjangkau melalui manajemen pembangunan perumahan yang sederhana
- ❖ Tercapainya kesesuaian hasil dengan kebutuhan (aspirasi)
- ❖ Sesuainya pelaksanaan program dengan kebijakan yang berlaku
- ❖ Adanya kemampuan masyarakat peserta menjadi pelaku utama pembangunan perumahan
- ❖ Adanya kemampuan masyarakat peserta dalam pengelolaan pendanaan
- ❖ Adanya kemampuan masyarakat dalam pengelolaan pelaksanaan dan pemanfaatan pembangunan perumahan
- ❖ Peningkatan pendapatan masyarakat peserta setelah menghuni

Selanjutnya variabel-variabel serta indikator-indikator tersebut diatas dijadikan suatu parameter implementasi kegiatan P2BPK di Kopedi, untuk menilai kesesuaian hasil analisis konsep dan mekanisme P2BPK dengan implementasi di lapangan, pada masing-masing tahapan kegiatan, seperti yang tampak dalam tabel IV.5 di bawah ini.

TABEL 4.5.
PARAMETER PENILAIAN ANALISIS

Tahapan Kegiatan	Parameter	
	Variabel Implementasi Program P2BPK	Variabel Pencapaian Tujuan P2BPK
Tahap Perencanaan	2. Tingkat Partisipasi 3. Aspek Pendanaan 4. Perencanaan Teknis	1. Menurut Keikutsertaan Awal Kegiatan
Tahap Pelaksanaan	1. Tingkat Partisipasi Tahap Pelaksanaan	2. Tingkat Kepuasan Responden
Tahap Penghunian/Pemanfaatan		1. Tingkat Kepuasan Penghuni 2. Tingkat Pendapatan 3. Tingkat Pengelolaan/Pemeliharaan 4. Tingkat Pelayanan Sarana dan Prasarana

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Setelah melalui penilaian parameter pada masing-masing variabel di semua tahapan kegiatan, maka kemudian jumlah nilai-nilai tersebut dikalikan dengan bobot masing-masing parameter yang ditentukan seperti dalam tabel IV.6. di bawah ini. Penentuan kriteria pembobotan parameter tersebut diperoleh berdasarkan pengukuran tingkat kepentingan dalam konsep dan mekanisme pelaksanaan P2BPK.

TABEL IV.6.
KRITERIA PEMBOBOTAN PARAMETER

TAHAPAN	PARAMETER	BOBOT (%)
Perencanaan	1. Menurut Keikutsertaan Awal Kegiatan	20
	2. Tingkat Partisipasi Responden	30
	3. Aspek Pendanaan	20
	4. Perencanaan Teknis	30
Pelaksanaan	1. Tingkat Partisipasi	40
	2. Tingkat Kepuasan Responden	60
Penghunian/ Pemanfaatan	1. Tingkat Kepuasan Penghuni	40
	2. Tingkat Pendapatan	20
	3. Tingkat Pengelolaan/Pemeliharaan	20
	4. Tingkat Pelayanan Sarana dan Prasarana	20

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Hasil yang telah dikalikan melalui pembobotan, adalah nilai hasil akhir seluruh kegiatan yang akan dibandingkan dengan nilai akhir maksimal dari setiap parameter kegiatan. Kemudian hasilnya diprosentasekan, baik terhadap masing-masing kegiatan dalam suatu tahapan, maupun terhadap masing-masing tahapan untuk dianalisa lebih lanjut secara kualitatif sebagai penentu bagi pemberian predikat/kategori kepada kedua hal tersebut. Untuk menilai pemberian predikat/ kategori tersebut, maka dalam tabel IV.7 dibawah ini ditentukan dalam bentuk prosentase skala interval.

TABEL IV.7.
PROSENTASE SKALA INTERVAL

PROSENTASE INTERVAL	NOTASI	PREDIKAT/KATEGORI
0 – 25 %	D	Sangat Rendah
25 – 50 %	C	Rendah
50 – 75 %	B	Cukup/Sedang
75 – 100 %	A	Tinggi

Sumber: Hasil Analisis, 2000

4.2.1. Evaluasi pada Tahap Perencanaan

P2BPK adalah suatu pembangunan perumahan yang dilakukan masyarakat yang terorganisasi dengan baik dalam wadah lembaga seperti paguyuban, koperasi atau hanya tradisi kebersamaan dalam gotong royong. Karena melalui organisasi menjadi kelompok/komunitas dapat mengaktualisasikan diri mereka sebagai subjek pembangunan dan pelaku utama. Di sini aspirasi calon penghuni merupakan pertimbangan utama dan mereka sendirilah yang menentukan seluruh pelaksanaan kegiatan ini.

Kelompok sasaran masyarakat yang dapat menjadi anggota pada program pengadaan perumahan melalui P2BPK adalah warga masyarakat yang membutuhkan hunian dan bersedia mengorganisasikan diri untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan secara kooperatif dan untuk dihuni sendiri, yang sebelumnya mereka adalah

golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang tidak mempunyai akses untuk dapat memperoleh rumah.

Pada tahap perencanaan peserta program yang termasuk ke dalam anggota Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM), didampingi oleh Konsultan Pembangunan (KP), menyusun suatu aturan main dan rencana tindak berdasarkan aspirasi bersama. Melakukan Survey Swadaya Masyarakat, yang hasilnya dapat dipakai sebagai acuan untuk keputusan yang berhubungan dengan perencanaan proyek. Selanjutnya ditetapkan suatu kesepakatan bersama yang diarahkan oleh KP dengan memperhatikan keinginan calon penghuni dan disesuaikan pula dengan kondisi sosial ekonomi mereka.

Parameter yang dinilai dalam tahap perencanaan meliputi kegiatan responden, menurut keikutsertaan pada awal kegiatan, tingkat partisipasi, pendanaan dan perencanaan teknis.

4.2.1.1. Menurut Keikutsertaan Awal Kegiatan

Tingkat keikutsertaan responden diukur berdasarkan pada hal yang paling mendasar bagi anggota kelompok P2BPK, yaitu sudah atau belumnya memiliki rumah sebelum mengikuti program di Kopedi ini, keikutsertaan pada awal kegiatan, pengetahuan secara umum tentang program P2BPK. Semua ini dalam rangka menilai secara dini tingkat keterjangkauan responden, dilihat dari belum atau sudahnya memiliki rumah sebelum mengikuti program ini, lalu bagaimana mereka mengikutinya serta tingkat pengetahuan tentang program ini sebelum melangkah pada substansi dari program P2BPK secara lebih detail. Selengkapnya hasil analisis tingkat keikutsertaan responden pada awal kegiatan dapat dilihat dalam tabel IV.8 dibawah ini.

TABEL IV.8.
PENGUKURAN TINGKAT KEIKUTSERTAAN RESPONDEN
PADA AWAL KEGIATAN

Responden		Nilai Jawaban				Penilaian	
No	Lokasi	A	B	C	D	Jml Nilai	Keterangan
1	RT.02	2	2	2	2	8	Tinggi
2	RT.02	2	2	2	2	8	Tinggi
3	RT.02	2	2	1	2	7	Tinggi
4	RT.02	2	1	2	2	7	Tinggi
5	RT.02	2	2	2	2	8	Tinggi
6	RT.02	2	1	2	2	7	Tinggi
7	RT.02	2	2	2	2	8	Tinggi
8	RT.02	2	2	2	2	8	Tinggi
9	RT.02	2	2	2	2	8	Tinggi
10	RT.02	2	1	2	2	7	Tinggi
11	RT.02	2	2	2	2	8	Tinggi
12	RT.02	2	2	2	2	8	Tinggi
13	RT.02	2	1	2	2	7	Tinggi
14	RT.04	2	2	2	2	8	Tinggi
15	RT.04	2	1	2	2	7	Tinggi
16	RT.04	2	1	1	1	5	Sedang
17	RT.04	2	1	1	2	6	Tinggi
18	RT.04	2	2	2	2	8	Tinggi
19	RT.04	2	2	2	2	8	Tinggi
20	RT.04	2	2	1	2	7	Tinggi
21	RT.04	2	1	2	2	7	Tinggi
22	RT.04	2	2	2	2	8	Tinggi
23	RT.04	2	1	1	2	6	Tinggi
24	RT.04	2	2	2	2	8	Tinggi
25	RT.04	2	2	2	2	8	Tinggi
26	RT.04	2	2	2	2	8	Tinggi
27	RT.04	2	2	2	2	8	Tinggi
28	RT.04	2	1	2	2	7	Tinggi
29	RT.04	2	2	2	2	8	Tinggi
30	RT.04	2	2	1	2	7	Tinggi
Jumlah		60	50	54	59	223	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Keterangan :

- Pertanyaan A : Keikutsertaan peserta sejak awal
 Pertanyaan B : Mengetahui program P2BPK
 Pertanyaan C : Mengetahui rumahnya kedalam program P2BPK
 Pertanyaan D : Pemilikan rumah

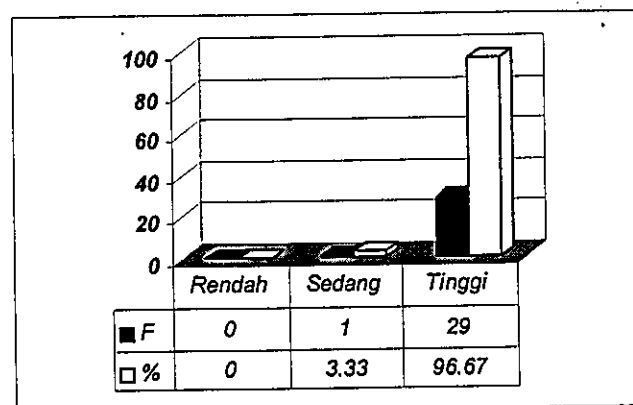
Kriteria Penilaian :

- Nilai 0 – 2 : Rendah
 Nilai 3 – 5 : Sedang
 Nilai 6 – 8 : Tinggi

Pada tingkat keikutsertaan peserta pada awal kegiatan program P2BPK (tabel IV.8.) di atas, memperlihatkan bahwa para responden secara keseluruhan (100%) adalah mereka yang terlibat secara langsung pada awal kegiatan Kopedi ini berlangsung. Sekitar 97% dari keseluruhan responden adalah mereka yang belum memiliki rumah. Responden

yang mengetahui program P2BPK sebelumnya sebanyak 67%, itupun atas informasi dari satu individu ke individu lain dan yang mengetahui setelah ikut serta sebanyak 33%. Secara keseluruhan tingkat keikutsertaan responden dalam kegiatan ini dapat dilihat dalam ggrafik di bawah ini (gambar 4.1.).

GAMBAR 4.1.
GRAFIK TINGKAT KEIKUTSERTAAN RESPONDEN
DALAM P2BPK



Sumber : Hasil Analisis,2000

Berdasarkan analisis dan penilaian secara keseluruhan atas responden, dapat diukur bahwa tingkat keikutsertaan rata-rata sekitar 96,67% termasuk kedalam kriteria tinggi dan sisanya 3,33% tergolong sedang. Hal ini menunjukkan bahwa ketertarikan responden akan rumah melalui program ini sangat tinggi dan memang betul-betul terdesak mengingat seluruh responden belum memilikinya. Program ini memang menurutnya diyakini sekali dapat terwujud dengan lancar tetapi tingkat pengetahuan tentang program tersebut tidak dimengerti sejak dini, sehingga banyak yang menilai bahwa program ini sama dengan pola pengadaan perumahan pada umumnya.

4.2.1.2. Tingkat Partisipasi Responden

Keterlibatan anggota kelompok/responden dalam kegiatan P2BPK adalah suatu hal yang sangat penting untuk dinilai, karena sesuai dengan konsepnya bahwa kelompok sasaran program ini adalah untuk warga masyarakat yang bersedia secara kooperatif menyelenggarakan pembangunan perumahan dengan melibatkan diri secara aktif setiap pelakunya agar terjadinya gerakan dari, oleh dan untuk masyarakatnya sendiri. Sehingga pengukuran tingkat partisipasi sangat penting untuk menilai keberlanjutan program ini pada tahap berikutnya.

TABEL IV.9.
PENGUKURAN TINGKAT PARTISIPASI RESPONDEN

Responden		Nilai Jawaban						Penilaian	
No	Lokasi	A	B	C	D	E	F	Nilai	Keterangan
1	RT.02	2	3	3	2	3	2	15	Tinggi
2	RT.02	1	3	1	1	2	1	9	Sedang
3	RT.02	1	2	2	1	1	1	8	Sedang
4	RT.02	1	3	2	2	2	2	12	Tinggi
5	RT.02	1	3	2	2	1	2	11	Sedang
6	RT.02	1	2	2	2	2	2	11	Sedang
7	RT.02	1	3	3	2	3	2	14	Tinggi
8	RT.02	1	3	3	2	1	2	12	Tinggi
9	RT.02	1	3	4	2	1	2	13	Tinggi
10	RT.02	1	2	2	1	2	2	10	Sedang
11	RT.02	1	2	1	2	2	1	9	Sedang
12	RT.02	1	3	4	2	2	2	14	Tinggi
13	RT.02	1	2	1	2	2	2	10	Sedang
14	RT.04	1	2	2	2	3	2	12	Tinggi
15	RT.04	1	3	1	1	1	2	9	Sedang
16	RT.04	1	2	2	2	2	2	11	Sedang
17	RT.04	1	2	2	2	2	2	11	Sedang
18	RT.04	1	2	1	2	1	2	9	Sedang
19	RT.04	1	2	1	2	1	2	9	Sedang
20	RT.04	1	2	1	1	1	2	8	Sedang
21	RT.04	1	2	1	2	1	2	9	Sedang
22	RT.04	1	3	3	2	1	2	12	Tinggi
23	RT.04	1	2	2	1	2	2	10	Sedang
24	RT.04	1	3	3	2	2	2	13	Tinggi
25	RT.04	1	2	1	1	1	2	8	Sedang
26	RT.04	1	3	3	2	2	2	13	Tinggi
27	RT.04	1	2	2	1	1	2	9	Sedang
28	RT.04	1	3	3	2	2	2	13	Tinggi
29	RT.04	1	2	2	2	2	2	11	Sedang
30	RT.04	1	2	2	2	2	2	11	Sedang
Jumlah		31	73	62	52	51	57	326	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Keterangan :

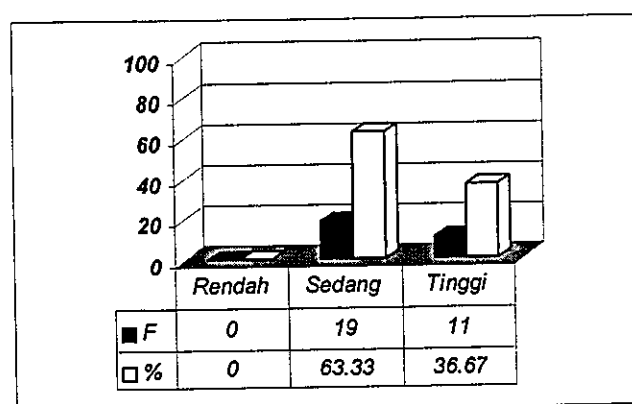
- Pertanyaan A : Menjadi Pengurus Kelompok
 Pertanyaan B : Menghadiri Pertemuan
 Pertanyaan C : Frekwensi Kehadiran dalam pertemuan
 Pertanyaan D : Jenis Pertemuan
 Pertanyaan E : Keaktian dalam Pertemuan
 Pertanyaan F : Persetujuan atas Hasil Pertemuan

Kriteria Penilaian :

- Nilai 0 – 5 : Rendah
 Nilai 6 – 11 : Sedang
 Nilai 12 – 16 : Tinggi

Pada tingkat partisipasi responden pada program P2BPK (tabel IV.9.) di atas, memperlihatkan bahwa 97% dari responden adalah anggota biasa, bukan sebagai pengurus dari kelompok. Dari keseluruhan responden yang diteliti 43% menghadiri pertemuan dan 57% kadang-kadang menghadiri pertemuan tersebut dengan frekwensi 40% menjawab sebanyak 2 kali, 30% melakukannya sebanyak 1 kali, 20% sebanyak 3 kali dan 10% lebih dari 3 kali. Jenis pertemuan lebih banyak berbentuk diskusi dengan tingkat keaktifan responden adalah 50% adalah sedang, 40% tidak aktif dan 10% aktif. Tetapi pada umumnya mereka setuju atas hasil pertemuan, terbukti hasil jawaban adalah sebanyak 90% yang menjawab setuju. Secara keseluruhan tingkat partisipasi responden dalam kegiatan ini dapat dilihat dalam ggrafik di bawah ini (gambar 4.2.).

GAMBAR 4.2.
GRAFIK TINGKAT PARTISIPASI RESPONDEN



Sumber; Hasil Analisis, 2000

Salah satu azas P2BPK yang melandasi keberhasilan implementasi program ini adalah azas partisipasi. Bertitik tolak dari partisipasi masyarakat dalam P2BPK ini, maka hasil kesepakatan bersama menuju sebuah pola pembangunan perumahan yang diidamkan akan terwujud.

Berdasarkan analisis dan penilaian secara keseluruhan atas responden, dapat diukur bahwa tingkat partisipasi responden di perumahan Kopedi dalam tahap perencanaan rata-rata sekitar 63,33% termasuk kedalam kriteria sedang dan sisanya 36,67% tergolong tinggi. Ini menunjukkan bahwa rata-rata responden telah melaksanakan suatu konsep P2BPK melalui kehadiran dalam pertemuan ditunjukkan dengan frekuensi kehadiran dan keaktifannya dalam pertemuan tersebut.

4.2.1.3. Aspek Pendanaan

Peran anggota kelompok/responden adalah sebagai subjek pembangunan dalam program ini. Sehingga dalam setiap kesepakatan yang dicapai adalah berdasar pada hasil keinginan secara mutlak dari seluruh anggota kelompok. Begitupun dalam hal pendanaan, karena program ini secara murni memerlukan suatu kontribusi dana langsung dari seluruh anggota, maka kelancaran dalam memberikan pendanaan adalah hal yang sangat penting untuk dinilai dalam rangka mencari kesesuaian implementasi dengan konsep yang menjadi acuan pelaksanaan program ini. Selengkapnya penilaian terhadap aspek pendanaan dapat dilihat dalam tabel IV. 10 di bawah ini.

TABEL IV.10.
ASPEK PENDANAAN

Responden		Nilai Jawaban					Penilaian	
No	Lokasi	A	B	C	D	E	Nilai	Keterangan
1	RT.02	2	1	2	1	1	7	Sedang
2	RT.02	2	1	2	2	1	8	Tinggi
3	RT.02	2	2	1	1	1	7	Sedang
4	RT.02	2	2	1	1	1	7	Sedang
5	RT.02	2	2	1	1	1	7	Sedang
6	RT.02	2	1	2	1	1	7	Sedang
7	RT.02	2	2	1	1	1	7	Sedang
8	RT.02	2	2	1	1	1	7	Sedang
9	RT.02	2	2	1	1	1	7	Sedang
10	RT.02	2	1	2	1	1	7	Sedang
11	RT.02	2	1	2	1	1	7	Sedang
12	RT.02	2	1	2	1	2	8	Tinggi
13	RT.02	2	1	2	1	1	7	Sedang
14	RT.04	2	2	1	1	1	7	Sedang
15	RT.04	2	2	1	1	1	7	Sedang
16	RT.04	2	2	1	1	1	7	Sedang
17	RT.04	2	1	2	2	1	8	Tinggi
18	RT.04	2	1	2	1	1	7	Sedang
19	RT.04	2	2	1	1	1	7	Sedang
20	RT.04	2	1	2	1	1	7	Sedang
21	RT.04	2	2	1	1	1	7	Sedang
22	RT.04	2	1	2	1	1	7	Sedang
23	RT.04	2	1	2	1	1	7	Sedang
24	RT.04	2	2	1	1	1	7	Sedang
25	RT.04	2	1	2	1	1	7	Sedang
26	RT.04	2	1	2	1	1	7	Sedang
27	RT.04	2	2	1	1	1	7	Sedang
28	RT.04	2	2	1	1	1	7	Sedang
29	RT.04	2	1	2	1	1	7	Sedang
30	RT.04	2	1	2	1	1	7	Sedang
Jumlah		60	44	46	32	31	213	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Keterangan :

- Pertanyaan A : Memberikan Dana Mitra
 Pertanyaan B : Pemberian Dana Mitra Dibayar Lunas
 Pertanyaan C : Pemberian Dana Mitra Dibayar Mencicil
 Pertanyaan D : Keberatan Atas Dana Mitra
 Pertanyaan E : Adanya Dana Talangan

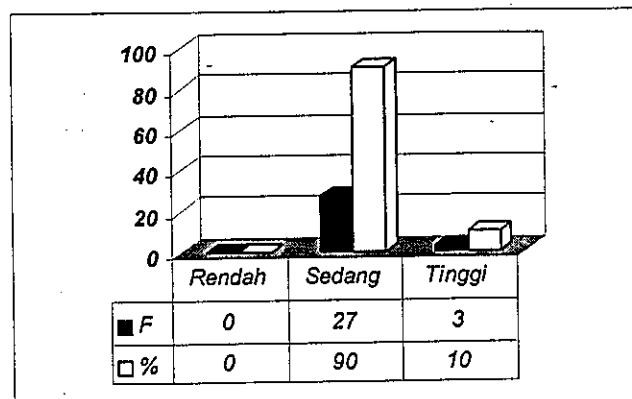
Kriteria Penilaian :

- Nilai 0 – 3 : Rendah
 Nilai 4 – 7 : Sedang
 Nilai 8 – 10 : Tinggi

Aspek pendanaan pada program P2BPK (tabel IV.10.) di atas, memperlihatkan bahwa 100% dari responden adalah memberikan dana mitra sebesar Rp. 600.000,00 dengan sistem pembayaran 53% adalah dengan mencicil selama kurang lebih rata-rata 6 bulan dan sisanya sebanyak 43% dibayar lunas. Dari keseluruhan responden menyatakan bahwa dana mitra tidak dirasakan memberatkan terbukti dari hasil jawaban adalah 93% menjawab tidak

memberatkan. Selama proses ini berlangsung sampai sebelum akad kredit tidak ada dana pinjaman lain dari pihak manapun, sehingga mutlak 100% adalah dana dari anggota kelompok. Secara keseluruhan Aspek Pendanaan responden dalam kegiatan ini dapat dilihat dalam grafik di bawah ini (gambar 4.3.).

GAMBAR 4.3.
GRAFIK ASPEK PENDANAAN RESPONDEN



Sumber: Hasil Analisis, 2000

Berdasarkan analisis dan penilaian secara keseluruhan atas responden, artinya bahwa sesuai dengan konsep program P2BPK adalah responden mengumpulkan dana mitra sebagai pengganti uang muka pada sistem pengadaan perumahan biasa, yang dinilai tidak memberatkan menurut ukuran mereka, karena mutlak dana yang dikumpulkan ini untuk seluruh kegiatan yang akan dilaksanakan secara keseluruhan baik berupa fisik maupun non-fisik. Tetapi karena keterbatasan dana sebagian dari mereka hanya bisa mencicil dalam jangka waktu tertentu. Secara keseluruhan pendanaan oleh masyarakat (responden) adalah cukup untuk dapat membangun perumahan ini secara swadaya, meskipun dalam jangka waktu yang cukup lama.

4.2.1.4. Perencanaan Teknis

Setelah melalui kesepakatan bersama seluruh anggota kelompok, maka kegiatan selanjutnya dalam tahap perencanaan adalah menentukan perencanaan secara teknis, mengenai pemilihan dan pembebasan lahan, perencanaan bentuk bangunan rumah dan lingkungan serta keterlibatan aktif dalam mencapai kesepakatan bersama mengenai perencanaan selanjutnya untuk diimplementasikan di tahap berikutnya, seperti yang dapat dilihat dalam tabel IV.11. di bawah ini.

TABEL IV.11.
ASPEK PERENCANAAN TEKNIS

Responden		Nilai Jawaban				Penilaian	
No	Lokasi	A	B	C	D	Nilai	Keterangan
1	RT.02	2	1	1	2	6	Tinggi
2	RT.02	2	1	1	2	6	Tinggi
3	RT.02	1	1	1	2	5	Sedang
4	RT.02	2	1	1	2	6	Tinggi
5	RT.02	1	1	1	2	5	Sedang
6	RT.02	1	1	1	2	5	Sedang
7	RT.02	1	2	1	2	6	Tinggi
8	RT.02	1	1	1	2	5	Sedang
9	RT.02	1	1	1	1	4	Sedang
10	RT.02	2	2	1	2	7	Tinggi
11	RT.02	1	1	1	1	4	Sedang
12	RT.02	2	1	1	1	5	Sedang
13	RT.02	2	2	1	1	6	Tinggi
14	RT.04	1	1	1	2	5	Sedang
15	RT.04	1	1	1	2	5	Sedang
16	RT.04	1	2	1	1	5	Sedang
17	RT.04	1	1	1	1	4	Sedang
18	RT.04	1	1	1	1	4	Sedang
19	RT.04	1	1	1	1	4	Sedang
20	RT.04	1	1	1	1	4	Sedang
21	RT.04	1	2	1	2	6	Tinggi
22	RT.04	1	2	2	2	7	Tinggi
23	RT.04	1	1	1	1	4	Sedang
24	RT.04	2	2	1	2	7	Tinggi
25	RT.04	1	2	1	1	5	Sedang
26	RT.04	2	2	2	2	8	Tinggi
27	RT.04	1	1	1	2	5	Sedang
28	RT.04	2	2	2	2	8	Tinggi
29	RT.04	1	2	2	2	7	Tinggi
30	RT.04	2	1	2	2	7	Tinggi
Jumlah		40	41	35	49	165	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Keterangan :

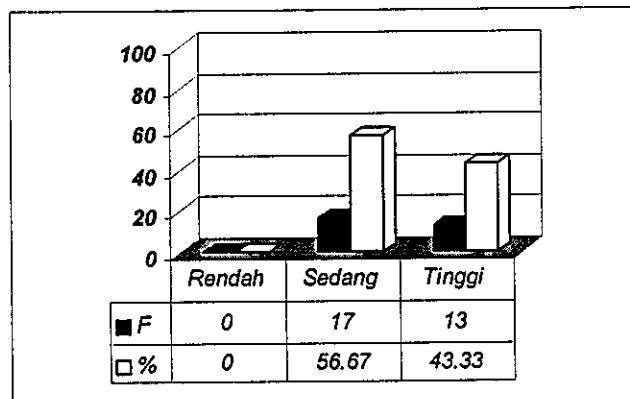
- Pertanyaan A : Pembebasan Lahan
 Pertanyaan B : Perencanaan Bentuk Rumah
 Pertanyaan C : Keaktifan dalam Perencanaan Teknis
 Pertanyaan D : Laporan Kegiatan

Kriteria Penilaian :

- Nilai 0 – 2 : Rendah
 Nilai 3 – 5 : Sedang
 Nilai 6 – 8 : Tinggi

Aspek perencanaan teknis pada program P2BPK (tabel IV.11.) di atas, memperlihatkan bahwa 67% dari responden tidak mengetahui soal pembebasan lahan, 63% tidak terlalu detail tahu mengenai perencanaan bentuk rumah dan 83% tidak merasa aktif dalam perencanaan bentuk rumah maupun lingkungan perumahan ini. Mereka hanya mendapatkan laporan saja berbentuk tertulis dari pihak Koperasi. Secara keseluruhan Perencanaan Teknis responden dalam kegiatan ini dapat dilihat dalam grafik di bawah ini (gambar 4.4.).

GAMBAR 4.4.
GRAFIK PERENCANAAN TEKNIS RESPONDEN



Sumber : Hasil Analisis, 2000

Berdasarkan analisis dan penilaian secara keseluruhan atas responden, bahwa 56,67% perencanaan teknis yang dilakukan responden hanya sebatas cukup mengetahui saja berdasarkan laporan pihak Koperasi, tanpa terlibat aktif. Karena berdasarkan kesepakatan mereka dan pengurus bahwa perencanaan teknis tersebut dilaksanakan oleh

Perencana Ahli yang ditunjuk, tetapi hasilnya baik bentuk dari awal sampai dengan akhir rencana yang akan dilaksanakan, pihak pengurus memberikan laporan secara kontinyu.

4.2.1.5. Rangkuman Evaluasi Tahap Perencanaan

Setelah melalui analisis beberapa sub-tahapan proses evaluasi yang didasari atas beberapa jenis kegiatan yang termasuk kedalam suatu proses berlangsungnya tahap perencanaan P2BPK secara umum, maka didapatkan suatu bentuk rangkuman berupa penilaian secara keseluruhan proses kegiatan P2BPK pada tahap perencanaan, seperti yang terlihat pada tabel 4.12. dibawah ini.

**TABEL IV.12.
PENILAIAN TAHAP PERENCANAAN**

Parameter Penilaian	Jumlah Nilai	Bobot %	Nilai		Interval Penilaian (%)	Kategori/ Predikat
			Hasil Akhir	Maksimal		
1. Tingkat Keikutsertaan Responden	223	20	44,6	48	92	Tinggi
2. Tingkat Partisipasi Responden	326	30	97,8	162	60,3	Cukup/Sedang
3. Aspek Pendanaan	213	20	42,6	60	71	Cukup/Sedang
4. Perencanaan Teknis	165	30	49,5	72	68,75	Cukup/Sedang
Jumlah			234,5	342	68,6	Cukup/Sedang

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Salah satu faktor pembangunan perumahan dan permukiman (Siswono,1991) adalah kebijaksanaan dasar pembangunan perumahan melalui partisipasi masyarakat. Dimana peranan masyarakat tersebut seharusnya ada sejak awal perencanaan pembangunan agar hasil-hasilnya sesuai dengan aspirasi, kebutuhan nyata, serta kondisi sosial budaya dan kemampuan ekonomis masyarakat yang bersangkutan. Dengan demikian, maka perumahan dan permukiman dapat menciptakan proses kemajuan sosial secara nyata.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Berdasarkan evaluasi pada tahap perencanaan seperti yang tercantum dalam tabel IV.12., didapat Nilai hasil akhir keseluruhan kegiatan yang terangkum dalam tahap perencanaan sebesar 234,5. Dengan membandingkan nilai maksimum sebesar 342 maka interval penilaian yang didapat adalah 68,6%, dengan kategori/ predikat penilaian cukup/sedang. Dilihat dari angka-angka tersebut secara masing-masing kegiatan, implementasi kegiatan P2BPK di Kopedi pada tahap perencanaan telah sejalan dengan konsep dan mekanisme P2BPK yang berlaku, tetapi belum dapat dikatakan sempurna karena tidak mempunyai nilai akhir yang memuaskan. Artinya bahwa tidak mutlak semua responden/anggota kelompok P2BPK Kopedi mengikuti aturan main yang diterapkan melalui konsep dan mekanisme yang diberlakukan, khususnya seperti dalam pembentukan kelompok, partisipasi dalam kelompok dan keterlibatan aktif mereka dalam mewujudkan pembangunan perumahan yang diidamkan. Ini sangat penting untuk ditinjau kembali keberadaannya, karena walau bagaimanapun pentingnya suatu implementasi kebijaksanaan yang mengarahkan terciptanya suatu kegiatan yang sejalan dengan konsep dasar program P2BPK, adalah upaya mensejajarkan para pelaku pembangunan P2BPK dalam satu forum.

4.2.2. Evaluasi pada Tahap Pelaksanaan

Tahap pelaksanaan program P2BPK merupakan tahap ketiga setelah persiapan dan perencanaan. Tahapan pelaksanaan konstruksi merupakan tahap yang kompleks, karena keterlibatan pihak-pihak lain memungkinkan untuk dilibatkan (pihak pemerintah dan swasta) selain masyarakat. Sampai sejauhmana keterlibatan masyarakat dalam tahap ini, dapat diuraikan dalam analisis partisipasi kelompok masyarakat (responden) dan analisis kepuasan responden dalam seluruh kegiatan P2BPK di Kopedi pada tahap pelaksanaan ini.

4.2.2.1. Tingkat Partisipasi

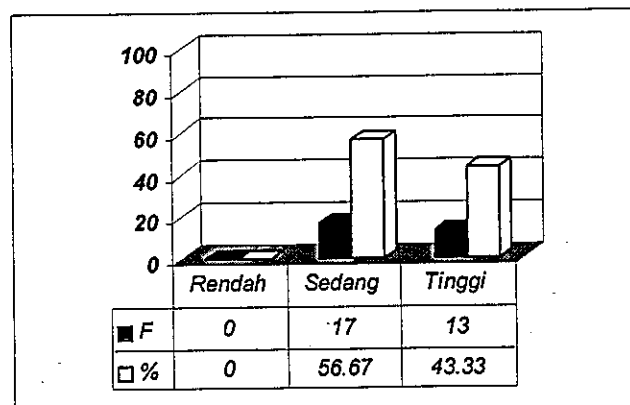
Seperti halnya pada tahap perencanaan, pada tahap pelaksanaan keterlibatan aktif masyarakat/anggota kelompok/responden, sangatlah penting kembali untuk dinilai keberadaannya, karena alasan yang sama bahwa dengan konsep partisipasi maka program P2BPK di perumahan Kopedi ini akan berjalan dengan sukses, ditinjau dari seluruh aspek kegiatan yang telah disepakati bersama oleh seluruh anggota kelompok sebelumnya. Penilaian tingkat partisipasi responden berkisar pada penilaian pada kesepakatan anggota dalam pelaksanaan fisik lahan maupun bangunan, frekuensi kehadiran dilapangan serta bentuk partisipasi yang diberikan, seperti yang diperlihatkan dalam tabel IV.13 dibawah ini.

TABEL IV.13.
TINGKAT PARTISIPASI RESPONDEN DALAM PELAKSANAAN

No	Responden Lokasi	Nilai Jawaban					Penilaian	
		A	B	C	D	E	Nilai	Keterangan
1	RT.02	1	1	3	2	2	9	Sedang
2	RT.02	1	1	3	2	1	8	Sedang
3	RT.02	1	1	3	2	2	9	Sedang
4	RT.02	1	1	3	2	3	10	Tinggi
5	RT.02	1	1	3	2	2	9	Sedang
6	RT.02	1	1	3	2	1	8	Sedang
7	RT.02	1	1	3	2	4	11	Tinggi
8	RT.02	1	1	3	2	2	9	Sedang
9	RT.02	1	1	3	2	4	11	Tinggi
10	RT.02	1	1	3	2	1	8	Sedang
11	RT.02	1	1	3	2	4	11	Tinggi
12	RT.02	1	1	3	2	4	11	Tinggi
13	RT.02	1	1	3	2	2	9	Sedang
14	RT.04	1	1	3	2	3	10	Tinggi
15	RT.04	1	1	3	1	0	6	Sedang
16	RT.04	1	1	0	2	1	5	Sedang
17	RT.04	1	1	3	2	4	11	Tinggi
18	RT.04	1	1	0	2	4	8	Sedang
19	RT.04	1	1	0	2	4	8	Sedang
20	RT.04	1	1	3	2	4	11	Tinggi
21	RT.04	1	1	3	2	3	10	Tinggi
22	RT.04	1	1	3	2	2	9	Sedang
23	RT.04	1	1	3	1	0	6	Sedang
24	RT.04	1	1	3	2	4	11	Tinggi
25	RT.04	1	1	3	2	4	11	Tinggi
26	RT.04	1	1	0	2	4	8	Sedang
27	RT.04	1	1	0	2	2	6	Sedang
28	RT.04	1	1	3	2	3	10	Tinggi
29	RT.04	1	1	3	2	3	10	Tinggi
30	RT.04	1	1	3	2	2	9	Sedang
Jumlah		30	30	75	58	79	272	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

GAMBAR 4.5.
GRAFIK TINGKAT PARTISIPASI RESPONDEN
DALAM PELAKSANAAN



Sumber : Hasil Analisis, 2000

Berdasarkan analisis dan penilaian secara keseluruhan atas responden, dapat dinyatakan bahwa tingkat partisipasi responden dalam pelaksanaan kegiatan fisik sebagai anggota kelompok hanya sebatas cukup mengontrol perkembangan fisik bangunan saja, terbukti dengan tingkat penilaian sebesar 56,67% dari keseluruhan hal yang dinilai. Artinya kebijakan yang dibangun kelompok dalam menyikapi konsep pelaksanaan P2BPK adalah dengan memberikan suatu kontrak pelaksanaan pembangunan fisik kepada pihak tertentu (swasta). Hal ini sebetulnya dapat diterima secara lapang dada oleh mereka (hasil wawancara), sejauh pelaksanaan pembangunan tepat waktu dan sesuai dengan rencana semula. Karena salah satu konsep P2BPK dalam pembangunan perumahan adalah membagi peran antara masyarakat selaku subjek pembangunan dengan pihak lain. Tetapi semua ini sudah melalui suatu komitmen bersama selaku anggota kelompok yang didiskusikan sebelumnya dan setiap anggota menerima laporan berkala atas kemajuan proyek tersebut.

4.2.2.2. Tingkat Kepuasan Responden

Hal yang penting dalam menilai hasil kesepakatan bersama, adalah tingkat kepuasan responden/anggota kelompok pada tahap pelaksanaan. Karena dari sub tahapan kegiatan ini responden dapat dinilai konsekuensinya dalam menetapkan suatu kesepakatan antara anggota, pengurus dan pihak lain. Substansi penilaian secara garis besar adalah kepuasan atas hasil pelaksanaan fisik lingkungan maupun bangunan dan kelancaran dalam melaksanakan akad kredit. Seperti yang tercantum lebih jelas dalam tabel IV.14 di bawah ini.

TABEL 4.14.
TINGKAT KEPUASAN RESPONDEN DALAM PELAKSANAAN

Responden		Nilai Jawaban					Penilaian	
No	Lokasi	A	B	C	D	E	Nilai	Keterangan
1	RT.02	2	2	2	1	2	9	Tinggi
2	RT.02	2	2	2	2	2	10	Tinggi
3	RT.02	2	1	1	1	2	7	Sedang
4	RT.02	2	1	2	2	2	9	Tinggi
5	RT.02	2	2	2	1	2	9	Tinggi
6	RT.02	2	2	2	1	2	9	Tinggi
7	RT.02	2	2	2	1	2	9	Tinggi
8	RT.02	1	1	2	1	2	7	Sedang
9	RT.02	2	1	2	1	2	8	Tinggi
10	RT.02	1	1	1	2	2	7	Sedang
11	RT.02	1	1	1	1	2	6	Sedang
12	RT.02	2	1	1	1	2	7	Sedang
13	RT.02	2	1	2	1	2	8	Tinggi
14	RT.04	1	1	1	1	2	6	Sedang
15	RT.04	2	2	2	2	2	10	Tinggi
16	RT.04	1	1	1	1	2	6	Sedang
17	RT.04	2	2	2	2	1	9	Tinggi
18	RT.04	1	1	1	1	2	6	Sedang
19	RT.04	1	1	1	1	2	6	Sedang
20	RT.04	1	1	2	2	2	8	Tinggi
21	RT.04	1	1	2	1	2	7	Sedang
22	RT.04	1	1	2	1	2	7	Sedang
23	RT.04	2	2	2	2	2	10	Tinggi
24	RT.04	1	1	1	1	2	6	Sedang
25	RT.04	1	1	1	2	2	7	Sedang
26	RT.04	2	2	2	2	2	10	Tinggi
27	RT.04	1	1	1	1	2	6	Sedang
28	RT.04	2	2	2	1	2	9	Tinggi
29	RT.04	2	2	2	1	2	9	Tinggi
30	RT.04	2	2	2	2	2	10	Tinggi
Jumlah		47	42	49	40	59	237	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Keterangan :

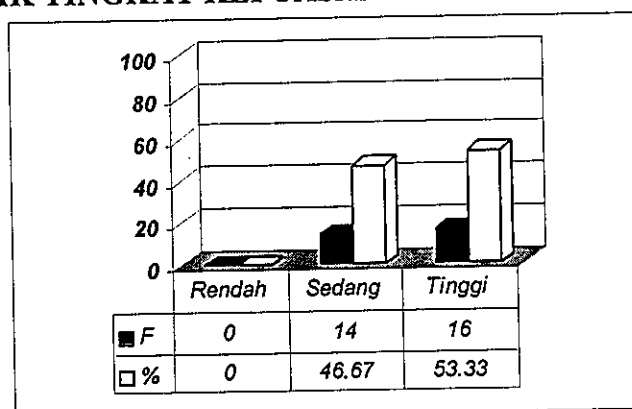
- Pertanyaan A : Laporan Proyek
 Pertanyaan B : Kepuasan Hasil Pekerjaan
 Pertanyaan C : Komplain Hasil Pekerjaan
 Pertanyaan D : Hasil Sesuai Kehendak
 Pertanyaan E : Kelancaran dalam Akad Kredit

Kriteria Penilaian :

- Nilai 0 – 3 : Rendah
 Nilai 4 – 7 : Sedang
 Nilai 8 – 10 : Tinggi

Tingkat kepuasan responden tahap pelaksanaan pada program P2BPK (tabel IV.14.) di atas, memperlihatkan 57% dari responden menyatakan bahwa mereka menerima laporan secara berkala berupa hasil kegiatan proyek, sisanya tidak pernah sebanyak 43%. Secara keseluruhan terhadap hasil pekerjaan menyatakan ketidakpuasannya sebanyak 60% dari responden yang diteliti tetapi anehnya sebanyak 60% responden juga tidak pernah melakukan komplain/protes terhadap hasil pekerjaan. Sebanyak 67% dari seluruh responden menyatakan rumahnya tidak sesuai dengan kehendak dan perencanaan sebelumnya, terutama pada hal-hal yang berkaitan dengan bahan yang dipakai dalam konstruksi. Selanjutnya sebanyak 97% menyatakan kepuasannya dalam kelancaran akad kredit di Bank, tanpa hambatan-hambatan yang berarti. Secara keseluruhan Tingkat Kepuasan Responden kegiatan ini dapat dilihat dalam grafik di bawah ini (gambar 4.6.).

GAMBAR 4.6.
GRAFIK TINGKAT KEPUASAN RESPONDEN



Sumber : Hasil Analisis, 2000

Berdasarkan analisis dan penilaian secara keseluruhan atas responden, dapat dinyatakan bahwa tingkat kepuasan responden sebagai anggota kelompok tinggi dengan angka penilaian 53,33% dari keseluruhan hal yang dinilai, meskipun kategori tinggi tersebut hanya pada angka-angka perbatasan menuju sedang. Artinya anggota kelompok sebagai responden yang diteliti, menyatakan cukup puas atas terbangunnya rumah mereka dengan lancar. Tetapi tanpa diduga mereka masih menyimpan rasa ketidakpuasan atas wujud fisik dan bahan yang dipakai yang tidak sesuai dengan harapan sebelumnya.

4.2.2.3. Rangkuman Evaluasi Tahap Pelaksanaan

Setelah melalui analisis beberapa sub-tahapan proses evaluasi yang didasari atas beberapa jenis kegiatan yang termasuk kedalam suatu proses berlangsungnya tahap pelaksanaan P2BPK secara umum, maka didapatkan suatu bentuk rangkuman berupa penilaian secara keseluruhan proses kegiatan P2BPK pada tahap pelaksanaan, seperti yang terlihat pada tabel 4.15. dibawah ini.

**TABEL IV.15.
PENILAIAN TAHAP PELAKSANAAN**

Parameter Penilaian	Jumlah Nilai	Bobot %	Nilai		Interval Penilaian (%)	Kategori/ Predikat
			Hasil Akhir	Maksimal		
1. Tingkat Partisipasi Responden	272	40	108.8	132	82,4	Tinggi
2. Tingkat Kepuasan Responden	237	60	142.2	180	79	Tinggi
Jumlah			251	312	80,4	Tinggi

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Salah satu faktor penunjang keberhasilan program P2BPK adalah dengan menjalankan salah satu mekanisme implementasi yang benar yaitu menepati kesepakatan bersama dan menerimanya dengan konsekuensi nyata.

Berdasarkan evaluasi pada tahap pelaksanaan seperti yang tercantum dalam tabel IV.15., didapat Nilai hasil akhir keseluruhan kegiatan yang terangkum dalam tahap pelaksanaan sebesar 251. Dengan membandingkan nilai maksimum sebesar 313 maka interval penilaian yang didapat adalah 80,4%, dengan kategori/ predikat penilaian tinggi. Dilihat dari angka-angka tersebut secara masing-masing kegiatan, implementasi kegiatan P2BPK di Kopedi pada tahap pelaksanaan telah sejalan dengan konsep dan mekanisme P2BPK yang berlaku, secara memuaskan..

Artinya bahwa pada tahap pelaksanaan sebagian besar responden memiliki pandangan yang cukup puas dilihat dari terbangunnya perumahan di lingkungan Perumahan Kopedi ini. Tingkat partisipasi responden hanya sebatas pada pemantauan mereka ke lapangan dengan frekuensi yang berbeda-beda, tetapi hal ini telah memberikan suatu gambaran nyata bahwa adanya mereka di lapangan adalah suatu motivasi nyata dalam menyikapi pelaksanaan pembangunan fisik perumahan. Karena bila dilihat dari tingkat kepuasan mereka dalam pembangunan perumahan ini sudah menunjukkan komitmen mereka atas hasil kesepakatan mereka ditahap sebelumnya dalam pelaksanaan fisik pembangunan rumah mereka dan lingkungannya. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka pelaksanaan pembangunan melalui P2BPK di Kopedi ini telah sesuai dengan konsep dan mekanisme pelaksanaan pembangunan P2BPK secara umum, dalam arti bahwa tahapan pada mekanisme pelaksanaan pembangunan telah dijalankan sesuai dengan arahan yang berlaku dengan baik, sehingga apa yang anggota kelompok kehendaki dapat terwujud.

4.2.3. Evaluasi pada Tahap Penghunian

Tahap penghunian program P2BPK merupakan tahap terakhir dari keseluruhan tahapan kegiatan. Pada tahap ini lebih difokuskan pada penelitian program pasca huni dari responden. Hal yang dinilai meliputi kepuasan penghuni sebagai responden terhadap hasil pekerjaan fisik dikaitkan dengan proses penempatan, perubahan tingkat pendapatan penghuni setelah menempati rumah di lokasi ini, aspek pengelolaan anggota masyarakat di lokasi pasca huni dan tingkat kepuasan selanjutnya dalam kurun waktu tertentu.

Pada tahap pasca huni adalah bagian yang sangat integral dari keseluruhan program P2BPK, karena keberhasilan program selain dilihat dari segi fisik juga pelaksanaan penempatan rumah sangat tergantung pada tingkat kepuasan penghuni. Jangan sampai pada tahap terakhir ini justru minat penghunian masyarakat sangatlah berkurang dibanding dari jumlah anggota pengikut program di perumahan Kopedi ini.

4.2.3.1. Tingkat Kepuasan Penghuni

Tingkat kepuasan penghuni di tahap penghunian/pemanfaatan ini hampir sama dengan tingkat kepuasan responden pada tahap pelaksanaan. Hanya saja pada tahap ini adalah lebih kepada suatu bentuk penerapan pada pencapaian tujuan program P2BPK untuk melaksanakan pembangunan perumahan secara mandiri dan untuk dihuni sendiri. Dengan kata lain tingkat kepuasan penghuni dinilai berdasarkan pada kepuasan responden secara keseluruhan program P2BPK sampai dengan cepat atau lambatnya proses penghunian begitu proses akad kredit dilaksanakan. Lalu mencari hubungan penghuni dengan lingkungan sekitarnya, karena keterkaitannya dengan proses penghunian yang berlangsung lancar, maka penilaian kepuasan tahap penghunian akan menjadi acuan yang lancar pada sub-tahap kegiatan lainnya yang berlangsung pada tahap pasca huni seperti

kegiatan pemeliharaan dan pengelolaan lingkungan perumahan. Tingkat kepuasan penghuni dapat dilihat dalam tabel IV.16 di bawah ini.

TABEL IV.16.
TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI

Responden		Nilai Jawaban					Penilaian	
No	Lokasi	A	B	C	D	E	Nilai	Keterangan
1	RT.02	1	1	1	2	1	6	Sedang
2	RT.02	2	1	1	1	1	6	Sedang
3	RT.02	1	1	2	2	1	7	Sedang
4	RT.02	2	1	5	2	1	11	Tinggi
5	RT.02	1	1	1	2	1	6	Sedang
6	RT.02	1	1	1	2	2	7	Sedang
7	RT.02	2	1	1	2	1	7	Sedang
8	RT.02	1	1	1	2	1	6	Sedang
9	RT.02	1	1	1	1	2	6	Tinggi
10	RT.02	2	1	1	2	1	7	Sedang
11	RT.02	1	1	1	2	1	6	Sedang
12	RT.02	2	1	1	2	1	7	Sedang
13	RT.02	2	1	1	2	1	7	Sedang
14	RT.04	1	1	2	2	1	7	Sedang
15	RT.04	2	2	0	2	1	7	Sedang
16	RT.04	1	1	1	2	1	6	Sedang
17	RT.04	2	1	1	1	1	6	Sedang
18	RT.04	1	2	0	2	1	6	Sedang
19	RT.04	1	2	0	2	1	6	Sedang
20	RT.04	2	1	1	2	2	8	Sedang
21	RT.04	1	1	1	2	1	6	Sedang
22	RT.04	1	1	1	2	1	6	Sedang
23	RT.04	1	1	1	2	1	6	Sedang
24	RT.04	1	1	4	2	1	9	Sedang
25	RT.04	2	1	5	2	1	11	Tinggi
26	RT.04	2	2	0	2	1	7	Sedang
27	RT.04	1	1	1	2	1	6	Sedang
28	RT.04	2	1	2	2	1	8	Sedang
29	RT.04	1	2	0	2	1	6	Sedang
30	RT.04	2	1	2	2	1	8	Sedang
Jumlah		43	35	40	57	33	208	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Keterangan :

- Pertanyaan A : Kepuasan terhadap Seluruh Kegiatan
 Pertanyaan B : Minat menempati rumah
 Pertanyaan C : Waktu huni
 Pertanyaan D : Hubungan dengan tetangga
 Pertanyaan E : Alih tangan kepemilikan

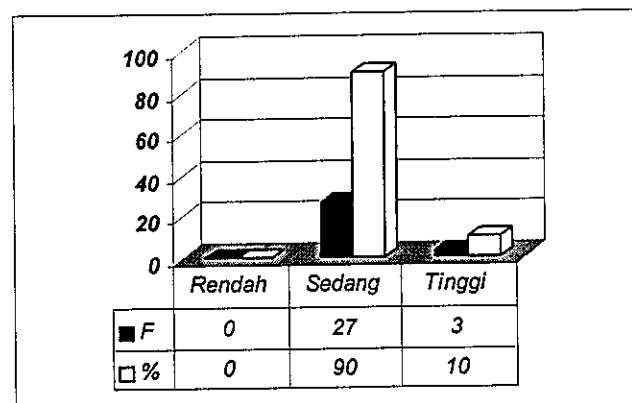
Kriteria Penilaian :

- Nilai 0 – 4 : Rendah
 Nilai 5 – 9 : Sedang
 Nilai 10 – 13 : Tinggi

Tingkat Kepuasan Penghuni dalam tahap penghunian pada program P2BPK (tabel IV.16.) di atas, memperlihatkan 57% dari responden menyatakan bahwa mereka puas

terhadap pelaksanaan seluruh kegiatan program P2BPK ini, sisanya merasa kurang puas. Tetapi kenyataannya 83% responden tidak menempati rumah secara langsung, mereka pada umumnya lebih dari tiga bulan baru menempati rumahnya setelah proses akad kredit berlangsung sebanyak 60%, sisanya bervariasi antara 1 – 3 bulan. Rata-rata responden hubungannya baik dan mengenal tetangga satu sama lain, terlihat sekitar 90% angka yang diperlihatkan, tetapi diantara tetangga lainnya sekitar 93% adalah mereka yang tidak termasuk dalam kegiatan awal program P2BPK ini. Secara keseluruhan Tingkat Kepuasan Penghuni kegiatan ini dapat dilihat dalam grafik di bawah ini (gambar 4.7.).

GAMBAR 4.7.
GRAFIK TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI

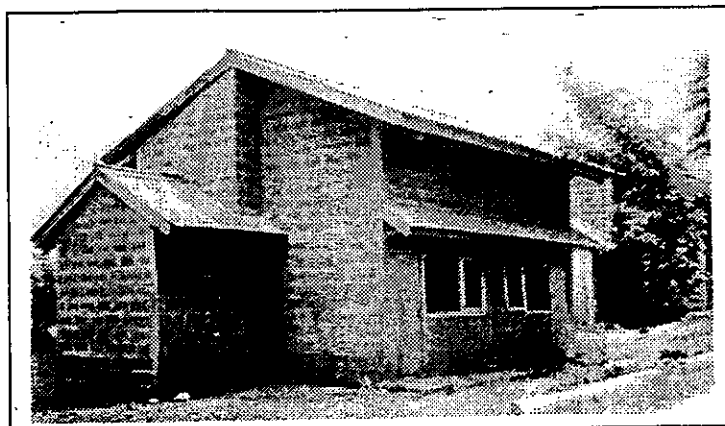


Sumber : Hasil Analisis, 2000

Berdasarkan analisis dan penilaian secara keseluruhan atas responden, dapat dinyatakan bahwa 90% minat responden terhadap kegiatan ini pasca huni hanya sebatas cukup. Artinya tingkat kepuasan anggota kelompok sebagai responden yang diteliti, terhadap seluruh kegiatan rata-rata biasa saja dan rata-rata tidak menempati rumahnya secara langsung setelah proses akad kredit berakhir. Dan kenyataan pahitnya bila ditinjau di lapangan memang banyak rumah yang belum ditempati sampai saat ini, dan dari hasil penelitian banyak rumah yang sudah dialih tangankan kepada pihak yang lain, selain

masyarakat yang ikut program dari awal, seperti yang terlihat dalam gambar 4.8. di bawah ini.

GAMBAR 4.8.
KONDISI RUMAH STANDARD YANG TIDAK DIHUNI
DAN SUDAH DIALIH TANGAN



Sumber: Dokumentasi Penulis, 2000

4.2.3.2. Tingkat Pendapatan

Tingkat pendapatan dinilai berdasarkan kelancaran dalam mengangsur, digunakan atau tidaknya dana tanggung renteng dan pengembangan bentuk fisik bangunan rumah. Hal ini sangat penting untuk dinilai, mengingat keterkaitan pembinaan lebih lanjut pasca huni lebih penting untuk dilakukan dengan lancar tanpa hambatan, sehingga keberadaan penghuni akan tetap terjaga selama indikator penilaian di atas dapat dengan baik dilaksanakan.

Oleh karena itu dalam setiap penilaian kegiatan di tingkat pendapatan, adalah membawa pengaruh yang sangat tinggi kepada pelaksanaan pembinaan lebih lanjut bagi seluruh penghuni. Hal ini harus mendapat tanggapan yang lebih serius dalam menghadapi pelaksanaan P2BPK yang lebih baik. Penilaian tingkat pendapatan selengkapnya dapat dilihat dalam tabel IV.17. di bawah ini.

TABEL IV.17.
TINGKAT PENDAPATAN

Responden		Nilai Jawaban			Penilaian	
No	Lokasi	A	B	C	Nilai	Keterangan
1	RT.02	2	2	2	6	Tinggi
2	RT.02	2	2	2	6	Tinggi
3	RT.02	1	2	1	4	Sedang
4	RT.02	2	2	1	5	Tinggi
5	RT.02	2	2	2	6	Tinggi
6	RT.02	1	2	2	5	Tinggi
7	RT.02	1	2	1	4	Sedang
8	RT.02	2	2	2	6	Tinggi
9	RT.02	2	2	2	6	Tinggi
10	RT.02	2	2	1	5	Tinggi
11	RT.02	2	2	1	5	Tinggi
12	RT.02	2	2	1	5	Tinggi
13	RT.02	1	2	2	5	Tinggi
14	RT.04	1	2	2	5	Tinggi
15	RT.04	2	2	2	6	Tinggi
16	RT.04	2	2	1	5	Tinggi
17	RT.04	1	2	1	4	Sedang
18	RT.04	1	2	1	4	Sedang
19	RT.04	1	2	1	4	Sedang
20	RT.04	2	2	1	5	Tinggi
21	RT.04	1	2	2	5	Tinggi
22	RT.04	1	2	1	4	Sedang
23	RT.04	2	2	1	5	Tinggi
24	RT.04	1	2	1	4	Sedang
25	RT.04	2	2	2	6	Tinggi
26	RT.04	1	2	1	4	Sedang
27	RT.04	2	2	2	6	Tinggi
28	RT.04	2	2	2	6	Tinggi
29	RT.04	2	2	1	5	Tinggi
30	RT.04	2	2	1	5	Tinggi
Jumlah		48	60	43	151	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Keterangan :

- Pertanyaan A : Kelancaran dalam Mengangsur
 Pertanyaan B : Penggunaan dana Tanggung Renteng
 Pertanyaan C : Pengembangan bangunan fisik rumah

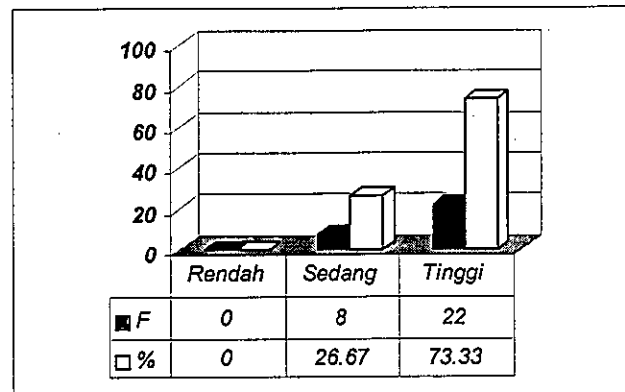
Kriteria Penilaian :

- Nilai 0 – 2 : Rendah
 Nilai 3 – 4 : Sedang
 Nilai 5 – 6 : Tinggi

Keuangan keluarga rata-rata responden dalam mengukur tingkat pendapatan pada program P2BPK pasca huni (tabel 4.17.) di atas, memperlihatkan 60% dari responden menyatakan bahwa mereka tidak mempunyai masalah terhadap kelancaran dalam mengangsur cicilan rumahnya dan meskipun ada sekitar 40% dari responden kadang-kadang bermasalah, dari seluruh responden tidak pernah menggunakan dana tanggung

renteng yang mereka kumpulkan tiap bulannya. 50% dari responden bentuk fisik rumahnya telah mengalami pengembangan dan penambahan baik secara total seluruh bangunan, maupun hanya sedikit-sedikit. Secara keseluruhan Tingkat Pendapatan Responden pada kegiatan ini dapat dilihat dalam grafik di bawah ini (gambar 4.9.).

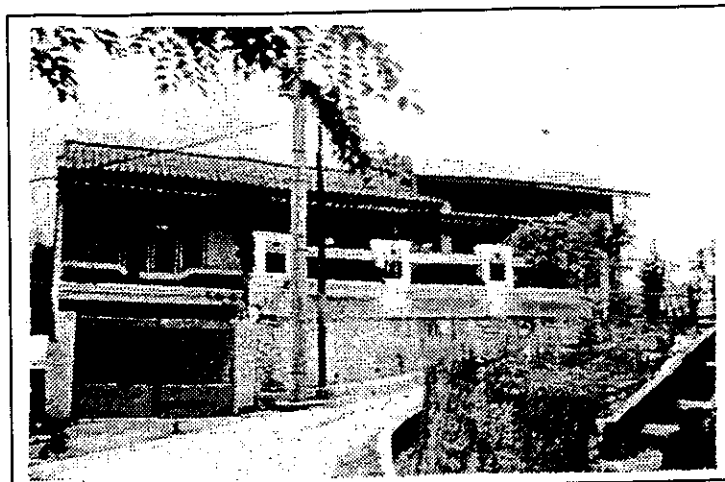
GAMBAR 4.9.
GRAFIK TINGKAT PENDAPATAN RESPONDEN



Sumber: Hasil Analisis, 2000

Berdasarkan analisis dan penilaian secara keseluruhan atas responden, dapat dinyatakan bahwa tingkat pendapatan responden 73,33% termasuk dalam kategori tinggi. Artinya setelah menempati rumah di perumahan Kopedi ini adanya peningkatan pendapatan, terbukti dari kelancaran dalam mengangsur, dan tidak pernah menggunakan dana tanggung renteng meskipun mengalami kesulitan, serta banyaknya rumah yang sudah mengalami perubahan bentuk fisik baik total bangunan maupun hanya sebatas penambahan-penambahan saja, seperti yang dapat dilihat dalam gambar 4.10. di bawah ini.

GAMBAR 4.10.
KONDISI RUMAH YANG SUDAH MENGALAMI PENGEMBANGAN



Sumber : Dokumentasi Penulis, 2000

4.2.3.3. Tingkat Pengelolaan/Pemeliharaan

TABEL 4.18.
TINGKAT PENGELOLAAN/PEMELIHARAAN

Responden		Nilai Jawaban						Penilaian	
No	Lokasi	A	B	C	D	E	F	Nilai	Keterangan
1	RT.02	2	1	1	1	2	2	9	Tinggi
2	RT.02	1	1	1	1	1	1	6	Sedang
3	RT.02	2	1	1	1	1	1	7	Sedang
4	RT.02	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
5	RT.02	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
6	RT.02	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
7	RT.02	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
8	RT.02	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
9	RT.02	2	1	1	1	1	1	7	Sedang
10	RT.02	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
11	RT.02	1	1	1	1	2	1	7	Sedang
12	RT.02	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
13	RT.02	2	1	1	1	2	2	9	Tinggi
14	RT.04	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
15	RT.04	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
16	RT.04	1	1	1	1	2	1	7	Sedang
17	RT.04	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
18	RT.04	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
19	RT.04	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
20	RT.04	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
21	RT.04	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
22	RT.04	2	1	1	1	1	1	7	Sedang
23	RT.04	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
24	RT.04	2	1	1	1	2	2	9	Tinggi
25	RT.04	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
26	RT.04	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
27	RT.04	2	1	1	1	2	1	8	Sedang
28	RT.04	2	1	1	1	1	1	7	Sedang
29	RT.04	2	1	1	1	2	2	9	Tinggi
30	RT.04	2	1	1	1	1	1	7	Sedang
Jumlah		57	30	30	30	54	34	235	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Keterangan :

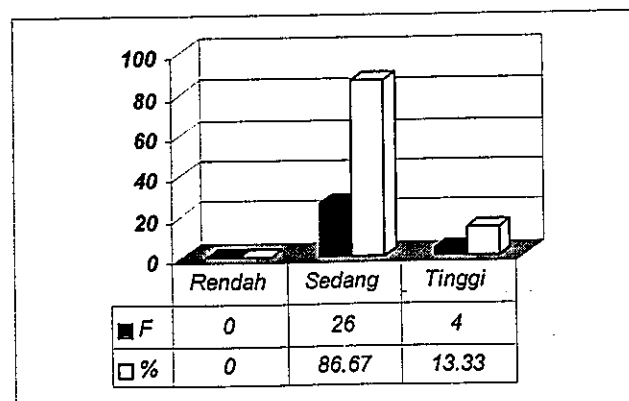
- Pertanyaan A : Anggota Koperasi
Pertanyaan B : Pengurus Koperasi
Pertanyaan C : Kegiatan Pasca Huni
Pertanyaan D : Bantuan Fisik dari Pemerintah
Pertanyaan E : Keaktifan dalam Lingkungan
Pertanyaan F : Pengurus Lembaga dalam Lingkungan

Kriteria Penilaian :

- Nilai 0 – 4 : Rendah
Nilai 5 – 8 : Sedang
Nilai 9 – 12 : Tinggi

Tingkat pengelolaan/pemeliharaan responden tahap penghunian pada program P2BPK (tabel 4.18.) di atas, memperlihatkan sekitar 90% dari responden masuk sebagai anggota Koperasi tetapi tidak ada satupun yang menjadi pengurus koperasi. Kegiatan fisik setelah proyek ini selesai banyak dilakukan oleh masyarakat termasuk swadaya pembuatan masjid, perbaikan prasarana jalan, sarana pendidikan TK, pembuatan lapangan olah raga dan pengadaan pemakaman (lihat gambar 4.12). Hal ini banyak dilakukan karena bantuan proyek berupa kegiatan fisik tidak pernah ada meskipun sudah mengajukan beberapa kali. Sekitar 80% responden aktif dalam kegiatan yang dilakukan di lingkungan perumahan meskipun hanya 13% yang menjadi pengurus lembaga di lingkungannya. Secara keseluruhan Tingkat Pengelolaan/Pemeliharaan Responden pada kegiatan ini dapat dilihat dalam grafik di bawah ini (gambar 4.11.).

GAMBAR 4.11.
GRAFIK PENGARUH TINGKAT PENGELOLAAN/PEMELIHARAAN



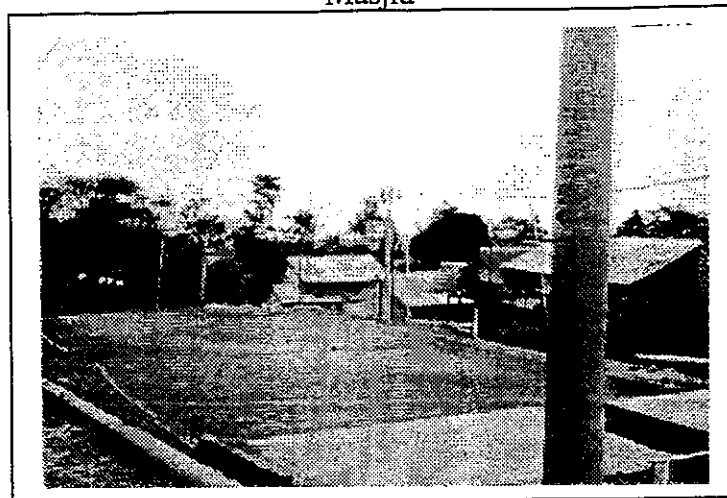
Sumber : Hasil Analisis, 2000

Berdasarkan analisis dan penilaian secara keseluruhan atas responden, dapat dinyatakan bahwa tingkat pengelolaan/pemeliharaan dilingkungan perumahan ini cukup dengan angka penilaian 86,67% dari keseluruhan hal yang dinilai. Artinya responden dapat beradaptasi secara langsung dengan lingkungan dimana mereka tinggal dengan cepat, sehingga dapat mengembangkan, memelihara dan mengelola lingkungannya dengan baik walaupun dalam tingkat yang cukup, meskipun tanpa bantuan dari pihak pemerintah yang mereka harapkan dapat menciptakan kenyamanan yang jauh lebih baik. Tingkat swadaya penghuni cukup tinggi dengan terbangunnya baik sarana maupun prasarana lingkungan perumahan yang sebelumnya belum ada, seperti peribadatan (masjid), sekolah taman kanak-kanak dan lapangan olah raga seperti yang dapat dilihat dalam gambar 4.12. di bawah ini.

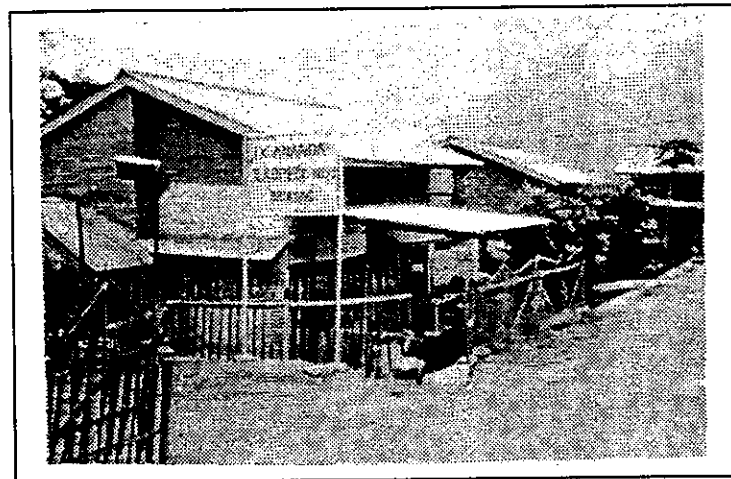
GAMBAR 4.12.
SARANA YANG DIBANGUN HASIL SWADAYA MASYARAKAT



Masjid



Lapangan Olah Raga



Sarana Pendidikan TK

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2000

4.2.3.4. Tingkat Pelayanan Sarana dan Prasarana

Tingkat Pelayanan Sarana dan Prasarana penunjang lingkungan perumahan Kopedi terbangun sejak awal sejalan dengan pembangunan perumahan. Tetapi selanjutnya pengembangan sarana dan prasarana lingkungan lainnya disediakan secara swadaya masyarakat, terbukti dengan adanya fasilitas-fasilitas umum seperti Masjid, TK, dan lainnya. Seiring dengan bergulirnya waktu, sarana dan prasarana yang tersedia membutuhkan pemeliharaan dan pengembangan. Tetapi hal tersebut kurang adanya perhatian dari masyarakat sekitarnya, dengan alasan pendanaan yang kurang mencukupi. Atas keadaan tersebut mereka mencoba untuk meminta dukungan pemerintah dalam pembangunan prasarana jalan yang sudah begitu parah untuk diperbaiki, pengadaan sarana transportasi menuju lokasi maupun keinginan adanya fasilitas umum yang belum terbangun, namun keinginan tersebut belum dapat terealisasi sampai sekarang, seperti yang dapat dilihat dalam tabel IV.19. di bawah ini.

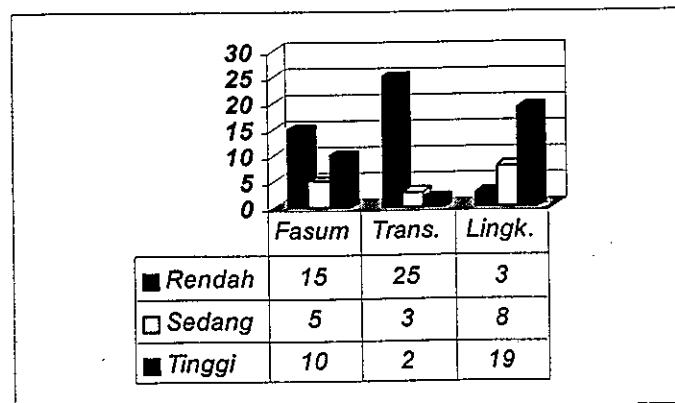
TABEL IV.19.
TINGKAT PELAYANAN SARANA DAN PRASARANA

Sarana & Prasarana	Jawaban			Nilai Jawaban			Jumlah
	Rendah	Sedang	Tinggi	Rendah	Sedang	Tinggi	
Fasilitas Umum	15	5	10	15	10	30	55
Transportasi	25	3	2	25	6	6	37
Lingkungan	3	8	19	3	16	57	76
	Jumlah			43	32	93	168

Sumber : Hasil Analisis, 2000

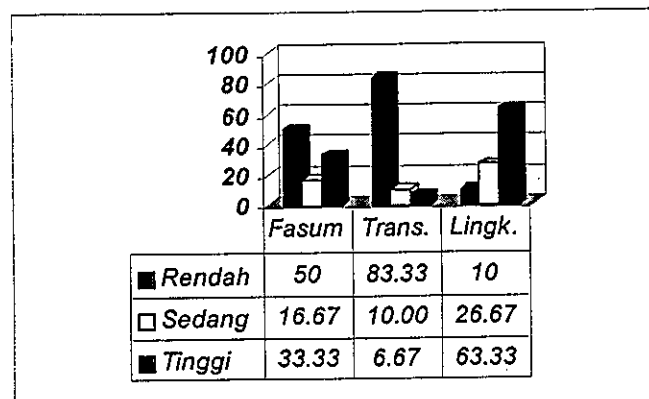
Berdasarkan penilaian terhadap tingkat pelayanan sarana dan prasarana lingkungan perumahan Kopedi dapat dilihat dalam gambar dibawah ini (gambar 4.13. dan 4.14.)

GAMBAR 4.13.
GRAFIK FREKUENSI RESPONDEN TERHADAP
SARANA DAN PRASARANA



Sumber : Hasil Analisis, 2000

GAMBAR 4.14.
GRAFIK PROSENTASE RESPONDEN TERHADAP
SARANA DAN PRASARANA



Sumber: Hasil Analisis, 2000

Tingkat Penilaian responden secara umum 53% menyatakan kepuasannya atas prasarana dan sarana yang terdapat di lingkungan perumahan ini. Bila dilihat pada gambar 4.13. dan 4.14. menunjukkan bahwa ketidakpuasan penghuni hanya sebatas pada kondisi lingkungan perumahan yang menilai kurang baik (negatif) terutama pada keberadaan fasilitas umum dan sarana transportasi. Artinya perlu pemikiran lebih lanjut mengenai keberadaan fasilitas umum dan sarana transportasi yang

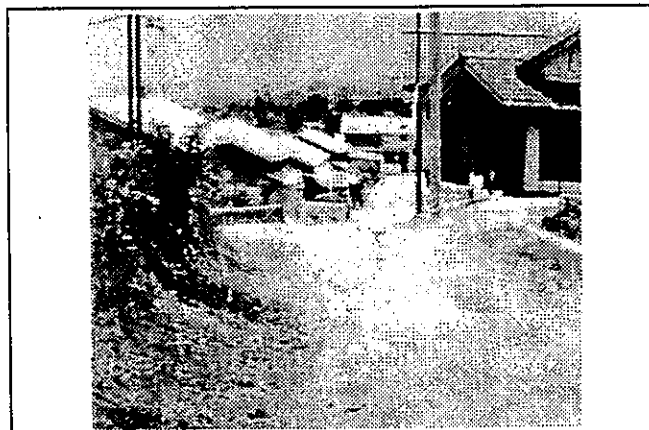
memadai, dalam rangka menunjang keberhasilan pengadaan perumahan secara umum. Agar keadaan dimana rumah banyak yang dialih tangankan dan tidak dihuni sama sekali tidak akan terjadi, karena sebagian besar alasan yang mereka kemukakan adalah jauhnya dan ditambah buruknya prasarana jalan menuju lokasi perumahan, tanpa ada sarana transportasi yang memadai sebagai penunjang seperti yang terlihat dalam gambar 4.15 dan gambar 4.16. Hal ini telah dikemukakan kepada pihak pemerintah namun sampai saat ini belum ada jawaban yang pasti.

GAMBAR 4.15.
KONDISI JALAN MENUJU PERUMAHAN



Sumber: Dokumentasi Penulis, 2000

GAMBAR 4.16.
KONDISI JALAN DI DALAM LINGKUNGAN PERUMAHAN



Sumber: Dokumentasi Penulis, 2000

4.2.3.5. Rangkuman Evaluasi Tahap Penghunian

Setelah melalui analisis beberapa sub-tahapan proses evaluasi yang didasari atas beberapa jenis kegiatan yang termasuk kedalam suatu proses berlangsungnya tahap penghunian/pemanfaatan P2BPK secara umum, maka didapatkan suatu bentuk rangkuman berupa penilaian secara keseluruhan proses kegiatan P2BPK pada tahap penghunian/pemanfaatan, seperti yang terlihat pada tabel 4.20. dibawah ini.

TABEL IV.20.
PENILAIAN TAHAP PENGHUNIAN/PEMANFAATAN

Parameter Penilaian	Jumlah Nilai	Bobot %	Nilai		Interval Penilaian (%)	Kategori/ Predikat
			Hasil Akhir	Maksimal		
1. Tingkat Kepuasan Responden	208	40	83.2	156	53,3	Cukup/Sedang
2. Tingkat Pendapatan	151	20	30.2	36	83,9	Tinggi
3. Tingkat Pengelolaan/Pemeliharaan	235	20	47	72	65,3	Cukup/Sedang
2. Tingkat Pelayanan Sarana & Prasarana	168	20	33.6	54	62	Cukup/Sedang
Jumlah			194	318	61	Cukup/Sedang

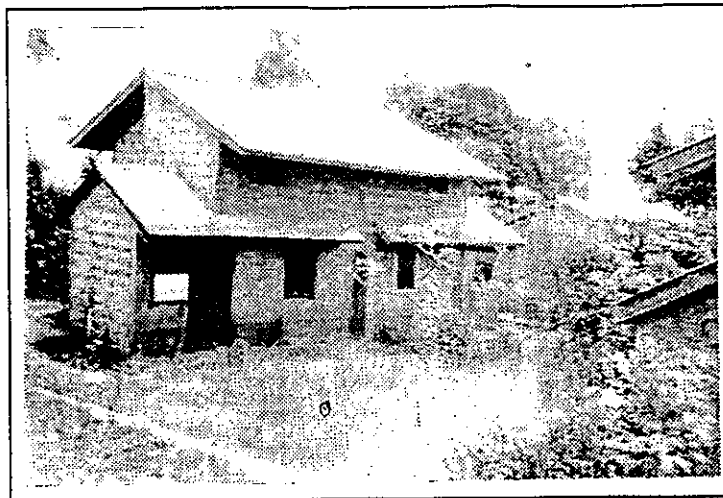
Sumber : Hasil Analisis, 2000

Salah satu faktor penunjang keberhasilan program P2BPK, adalah menjalankan tahapan program pasca huni, salah satu mekanisme implementasi dengan kegiatan pembinaan lebih lanjut secara terus menerus mengenai pembangunan komunitas, sehingga secara menyeluruh masyarakat peserta program P2BPK yang terorganisasi ini mapu mengentaskan diri dari hambatan-hambatan sosial ekonominya.

Berdasarkan evaluasi pada tahap pelaksanaan seperti yang tercantum dalam tabel IV.20., didapat Nilai hasil akhir keseluruhan kegiatan yang terangkum dalam tahap penghunian/pemanfaatan sebesar 194. Dengan membandingkan nilai maksimum sebesar 318 maka interval penilaian yang didapat adalah 61%, dengan kategori/ predikat penilaian cukup/sedang. Dilihat dari angka-angka tersebut secara masing-masing kegiatan, implementasi kegiatan P2BPK di Kopedi pada tahap penghunian/pemanfaatan telah

sejalan dengan konsep dan mekanisme P2BPK yang berlaku. Namun penghunian rumah tidak terlaksana dengan lancar begitu proses akad kredit selesai dilaksanakan adalah bukti tidak menepati keonsekuensi kesepakatan, terbukti banyaknya rumah yang tidak dihuni baik yang belum direnovasi maupun yang sudah mengalami perubahan seperti yang dapat dilihat pada gambar 4.17, gambar 4.18 dan gambar 4.19.

GAMBAR 4.17.
KONDISI RUMAH STANDAR YANG DITINGGALKAN PENGHUNI
DAN TIDAK TERAWAT



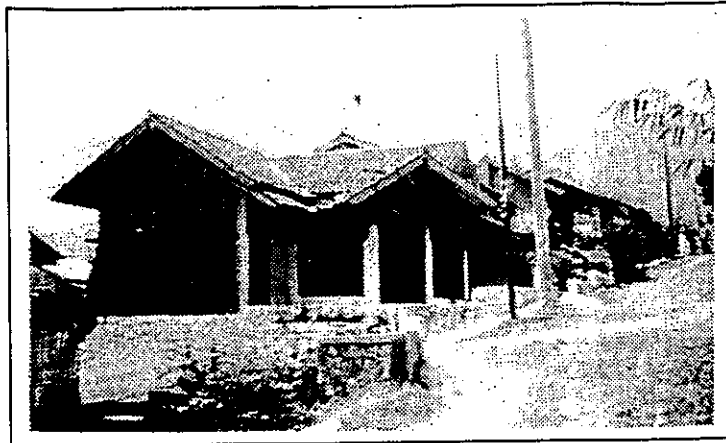
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2000

GAMBAR 4.18.
KONDISI RUMAH YANG SUDAH DIRENOVASI
TETAPI SUDAH PINDAH TANGAN



Sumber: Dokumentasi Penulis, 2000

**GAMBAR 4.19.
KONDISI RUMAH YANG SUDAH DIRENOVASI
TETAPI TIDAK DIHUNI**



Sumber: Dokumentasi Penulis, 2000

Penilaian ini didasari atas hasil yang dinikmati oleh mereka setelah menempati rumah mereka sejak berdirinya perumahan Kopedi hingga sekarang. Artinya secara keseluruhan masing-masing kegiatan, responden tidak secara langsung menempati rumah setelah proses akad kredit, merasa tidak puas atas hasil fisik bangunan rumahnya dan sudah banyaknya rumah tetangga mereka yang dialihtangankan, dengan alasan (menurut wawancara) karena faktor prasarana jalan dan transportasi. Banyak responden yang meningkat dari segi pendapatan perbulan setelah menempati rumah di Kopedi ini, terlihat dari banyaknya rumah yang sudah direnovasi baik secara besar-besaran (seluruhnya) atau sebagian dari fisik bangunan. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat pemanfaatan mereka dalam lingkungan perumahan ini sangatlah menunjang bagi keberhasilan keluarga dalam memenuhi tuntutan pengeluaran baik untuk rumah dan untuk pengeluaran lainnya.

Dari seluruh responden yang diteliti, menunjukkan bahwa ketidakpuasan penghuni hanya sebatas pada kondisi lingkungan perumahan yang menilai kurang baik (negatif) terutama pada keberadaan fasilitas umum dan sarana transportasi. Artinya perlu

pemikiran lebih lanjut mengenai keberadaan fasilitas umum dan sarana transportasi yang memadai, dalam rangka menunjang keberhasilan pengadaan perumahan secara umum. Agar keadaan dimana rumah banyak yang dialih tangankan dan tidak dihuni sama sekali tidak akan terjadi, karena sebagian besar alasan yang mereka kemukakan adalah jauhnya dan ditambah jeleknya prasarana jalan menuju lokasi perumahan, tanpa ada sarana transportasi yang memadai sebagai penunjang.

4.3. Rangkuman Hasil Evaluasi P2BPK di Perumahan Kopedi

Rangkuman hasil evaluasi P2BPK di perumahan Kopedi ini adalah kompilasi dari ketiga tahapan evaluasi, berupa tahap perencanaan, tahap pelaksanaan dan tahap penghunian/pemanfaatan. Penilaian secara keseluruhan tahapan berdasarkan pada tujuan penelitian yaitu mengkaji kesesuaian antara konsep P2BPK dengan implementasi di lapangan, yang mengambil studi kasus pada perumahan Kopedi.

Konsep P2BPK berdasarkan kebijaksanaan pemerintah yang tertuang dalam Pedoman Umum P2BPK melalui mekanisme implementasi P2BPK adalah suatu rentetan kegiatan yang tidak dapat dipisahkan sebagai suatu proses dalam pengadaan perumahan, dengan menekankan tujuan, kelompok sasaran, azas, pola dasar P2BPK serta peran-peran pelaku lainnya.

Selanjutnya rangkuman hasil evaluasi P2BPK di perumahan Kopedi dapat dilihat dalam tabel IV. 21 di bawah ini :

UPT-PUSTAK-JNDP

**TABEL IV.21.
IMPLEMENTASI P2BPK KOPEDI**

Tahapan Kegiatan	Konsep dan Mekanisme Implementasi P2BPK												
	Belum memiliki rumah	Bentuk KSM	Pendampingan KP	Pertemuan	Pemilihan Lokasi	Sumber Dana	Perencanaan Teknis	Perijinan	Pembasahan Lahan	Pembangunan Kons.	Proses Akad Kredit	Penghunan	Pembinaan Lanjut
Persiapan	ya	ditetapkan KOPEDI	oleh FPB sekarang ASPEK										
Tahap Perencanaan				Dilaksanakan dan diberi Laporan	Dilaksanakan Kesepakatan bersama	Dana Mitra dan Dana Solidaritas	dilaksanakan dibantu Konsultian						
Tahap Pelaksanaan								dilaksanakan Diban tu oleh Pemda	Dilaksanakan melalui pengurus	Dilaksanakan oleh Kontraktor			
Tahap Penghunan/ Pemanfaatan											Dilaksanakan di BTN	Dilaksanakan langsung sebagian penghuni	peningkatan SD dan sarana prasarana

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Berdasarkan tabel 4.21. tersebut di atas, maka secara keseluruhan melihat pada konsep dan mekanisme P2BPK secara umum pelaksanaan program P2BPK di perumahan Kopedi telah menunjukkan kesesuaian dengan arahan dalam kebijaksanaan yang tertuang dalam Pedoman Umum P2BPK.

Dalam proses persiapan seluruh responden belum memiliki rumah, adanya proses pembentukan KSM dengan nama Kopedi, adanya pendampingan KP oleh FPB atau yang sekarang lebih dikenal dengan nama ASPEK.

Pada tahap perencanaan pertemuan banyak dilaksanakan dengan jumlah anggota hadir seperti dalam analisis terdahulu dan setiap selesai kegiatan seluruh anggota diberi laporan, dalam pemilihan dan penetapan lokasi disepakati di desa Palasari, dengan pertimbangan harga tanah yang murah. Penetapan dana mitra dan dana solidaritas tanpa ada dana talangan, pelaksanaan perencanaan teknis ditetapkan anggota kelompok dibantu pengurus dan KP.

Dalam tahap pelaksanaan perijinan dilaksanakan oleh pengurus dan KP dibantu oleh Pemda, Pembesian lahan dilakukan oleh pengurus dibantu KP, dan Pembangunan Konstruksi dilaksanakan oleh kontraktor, berdasarkan kesepakatan bersama.

Pada tahap penghunian/pemanfaatan proses akad kredit dilaksanakan dengan lancar di BTN, pada tahap penghunian pasca pelaksanaan pembangunan tidak dilaksanakan serempak tetapi hanya sebagian penghuni, itupun tidak dalam jangka waktu yang cepat dan pembinaan lebih lanjut pasca huni dengan adanya peningkatan sarana dan prasarana banyak dilakukan oleh swadaya masyarakat.

Dengan ketentuan yang telah diberlakukan dikaitkan dengan implementasi yang telah dilaksanakan, bukan berarti bahwa tidak ada penyimpangan dalam pelaksanaannya

tetapi bila hal tersebut ditempuh dalam rangka peningkatan kualitas perumahan yang diharapkan tidak menjadi permasalahan yang penting.

Tetapi sesuai dengan tujuan, azas dan pola dasar P2BPK, kajian teoritis dan kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman secara umum, bahwa keterlibatan masyarakat adalah sebagai subjek dalam menentukan perumahan yang diinginkan dapat dilihat dari penilaian secara umum terhadap masing-masing tahapan yang diuraikan dalam tabel IV.22. di bawah ini.

TABEL IV.22.
PENILAIAN HASIL EVALUASI

Tahapan Evaluasi	Nilai		Interval Penilaian (%)	Notasi	Kategori/Predikat
	Hasil Akhir	Maksimal			
1. Tahap Perencanaan	234.5	342	68,6	B	Cukup/Sedang
2. Tahap Pelaksanaan	251	312	80,4	A	Tinggi
3. Tahap Penghunian/Pemanfaatan	194	318	61	B	Cukup/Sedang
	679.5	972	70	B	Cukup/Sedang

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Berdasarkan tabel IV. 22. dan didukung oleh tabel IV.21. tersebut di atas, dapat dilihat hasil akhir penilaian evaluasi terhadap pelaksanaan P2BPK di perumahan Kopedi dengan prosentase akhir sebesar 70% dari seluruh kegiatan tahapan yang dilaksanakan, dengan kategori/predikat penilaian cukup/sedang. Implementasi kegiatan P2BPK di Kopedi dilaksanakan sesuai dengan konsep dan mekanisme P2BPK, tetapi penilaian secara umum dari ketiga tahapan kegiatan kategori/predikat yang didapat cukup/sedang. Karena dari seluruh responden yang diteliti tidak seluruhnya melaksanakan sesuai dengan mekanisme yang berlaku, seperti 32,4% pada tahap perencanaan, 19,6% tahap pelaksanaan dan 39% pada tahap penghunian/pemanfaatan. Artinya bahwa kondisi pelaksanaan telah

cukup menunjukkan kemauan dan kemampuan dalam mengadaptasi pelaksanaan pengadaan perumahan melalui pola P2BPK ini. Hal ini sangat mempengaruhi bagi keberhasilan pengadaan perumahan terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah melalui P2BPK secara umum, karena masyarakat sebagai subjek adalah aktor utama yang keterlibatannya diharapkan harus dapat memahami dan mengerti akan pola pengadaan perumahan melalui P2BPK ini.

BAB V PENUTUP

Pada bab penutup ini berisi tentang kesimpulan dan rekomendasi penelitian secara keseluruhan, atas analisis yang telah dilaksanakan pada bab sebelumnya. Dari kesimpulan akan didapat informasi tentang hasil analisis dari semua tahapan evaluasi (perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatan/penghunian). Hasil tersebut dapat berupa hal-hal yang bersifat negatif ataupun positif, lalu pemecahan dalam bentuk alternatif usulan dapat dijadikan sebagai rekomendasi bagi kebijaksanaan selanjutnya dan berupa usulan studi/penelitian lebih lanjut.

5.1. Kesimpulan

Evaluasi adalah penilaian yang sistematis dan obyektif terhadap hasil-hasil yang dicapai suatu proyek pada seluruh tahapan kegiatannya (perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatan/penghunian). Evaluasi ini adalah suatu upaya untuk memberikan suatu penilaian terhadap keseluruhan implementasi pelaksanaan proyek P2BPK di lokasi tersebut, dikaitkan dengan konsep kebijaksanaan P2BPK secara umum terutama yang berkaitan dengan tujuannya memandirikan masyarakat golongan berpenghasilan rendah tersebut dalam upaya memberikan sarana perumahan bagi dirinya.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari penilaian evaluasi atas hasil analisis yang dilakukan pada bab sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Implementasi kegiatan P2BPK di Kopedi dilaksanakan sesuai dengan konsep dan mekanisme P2BPK, tetapi penilaian secara umum dari ketiga tahapan yaitu tahap perencanaan, tahap pelaksanaan dan tahap penghunian/pemanfaatan

kategori/predikat yang didapat cukup/sedang dengan prosentase interval 70%. Karena dari seluruh responden yang diteliti tidak seluruhnya melaksanakan sesuai dengan mekanisme yang berlaku, seperti 32,4% pada tahap perencanaan, 19,6% tahap pelaksanaan dan 39% pada tahap penghunian/pemanfaatan.

- Kurang efektifnya pendampingan KP dalam memfasilitasi komunikasi dari tahap perencanaan sampai dengan tahap penghunian (pasca huni) kurang berlanjut, mengakibatkan pemahaman atas prinsip-prinsip dasar program oleh peserta tampak kurang utuh.
- Dampak dari pemilihan lokasi karena ketergantungan pada harga lahan yang lebih murah, sekitar 83,33% penghuni menyatakan tidak puas pada sarana transportasi dan sekitar 50% penghuni menyatakan, fasilitas umum kurang memadai. Hal ini mengakibatkan perkembangan akan lokasi perumahan tersebut berlangsung lambat.

5.2. Rekomendasi

Setelah melihat kesimpulan yang ditulis di atas sebagai hasil dari beberapa analisis yang dilakukan, maka dalam rangka memberikan alternatif beberapa usulan berupa pemecahan masalah maupun perbaikan, baik terhadap strategi implementasi program P2BPK, maupun terhadap sasaran serta kebijaksanaan program yang akan datang dalam bentuk rekomendasi. Rekomendasi yang diberikan bersifat tidak mengikat untuk lokasi lain dalam suatu wilayah yang berbeda, karena karakteristik dari seluruh petaruh pembangunan (*stakeholders*) di bidang perumahan akan sangat berbeda di setiap wilayah.

Rekomendasi yang diberikan dalam rangka memberikan alternatif yang lebih baik bagi pengembangan implementasi program P2BPK dimasa yang akan datang, adalah sebagai berikut:

- Perlunya informasi program P2BPK yang lebih luas berupa seminar, penyuluhan, saresehan, penyebaran buku, penyebaran *leaflet* dan lain sebagainya, oleh pihak-pihak yang lebih mengerti dan memahami secara menyeluruh tentang konsep dan mekanisme P2BPK bagi seluruh petaruh pembangunan (*stakeholders*) bidang perumahan dan permukiman.
- Diperlukan Pedoman Teknis dan Pedoman Pelaksanaan P2BPK yang ditetapkan melalui Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah, sebagai arahan dan petunjuk pelaksanaan yang lebih rinci mengenai mekanisme implementasi program P2BPK.
- Perlunya studi atau penelitian lebih lanjut mengenai implementasi P2BPK dengan karakteristik dan lokasi yang berbeda dari penelitian ini, baik secara keseluruhan maupun studi mengenai masing-masing komponen kegiatan dalam tahapan-tahapan implementasi. Karena dengan karakteristik lokasi yang berbeda dan pelaku pembangunan yang berbeda pula, pelaksanaan akan kegiatan inipun akan mengalami perbedaan.

DAFTAR PUSTAKA

KELOMPOK BUKU

- Arstein, Sherry R. 1995. *A Ladder of Citizen Participation* dalam Jay M. Stein (ed), *Classic Reading in Urban Planning: An Introduction*. New York: McGraw-Hill, Inc.
- Panudju, Bambang. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Berry, Jones et al. (ed.). 1993. *Urban Regeneration: Property Investment and Development*. London: E&FN Spoon.
- Bromley, Ray (ed.). 1979. *Critical Perspectives on Employment and Housing Policies*. Oxford England: Pergamon Press Ltd.
- Bryant, Coralie & White, Louise G. 1989. *Manajemen Pembangunan Untuk Negara Berkembang (Terjemahan)*. Jakarta: Pustaka LP3ES.
- Budihardjo, Eko. 1998. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan dan Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- _____. 1997. *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Andi.
- _____. 1997. *Tata Ruang Perkotaan*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Burke, Edmund M. 1979. *A Participatory Approach to urban Planning*. New York: Human Science Press.
- Catanese, Anthony J. & Snyder, James C. 1996. *Perencanaan Kota (Terjemahan)*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Conyers, Diana. 1994. *Perencanaan Sosial di Dunia Ketiga*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Daldjoeni, N. 1997. *Seluk Beluk Masyarakat Kota: Pusparagam Sosiologi Kota Dan Ekologi Sosial*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Dunn, William N. 1994. *Public Policy Analysis: An Introduction*. Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice – Hall Inc.
- Gibson, Ivancevich, Donnely. 1990. *Organisasi: Perilaku, Struktur dan Proses*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Jones, Bernie. 1990. *Neighborhood Planning: A Guide for Citizens and Planners*. Chicago: American Planning Association.

- Keare, Douglas H. and Scoot. *Houses For Urban Poor*. 1982. Cambridge: Cambridge University Press.
- Love, Arnold J. 1991. *Internal Evaluation*,.. New Delhi: Sage Publications.
- Manullang, 1981. *Dasar-dasar Manajemen*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Martin, Lawrence. L & Kettner, Peter M. 1996. *Measuring The Performance of Human Service Programs*. New Delhi: Sage Publications.
- Moughtin, James Clifford, *Urban Design: Street and Square*, Butterworth-Heinemann Ltd, Oxford, 1992.
- Nazir, Moh. 1986. *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Salusu, J. 1996. *Pengambilan Keputusan Stratejik untuk Organisasi Publik dan Organisasi Non Profit*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Singarimbun, Masri & Effendi, Sofian. 1995. *Metodologi Penelitian Survey*. Jakarta: Pustaka LP3ES.
- Slamet, Y. 1993. *Pembangunan Masyarakat Berwawasan Partisipasi*. Surakarta: Sebelas Maret University Press.
- Sudharto P, Hadi. 1999. *Peranserta Masyarakat dan Keterbukaan Informasi Dalam Proses Amdal*. Semarang: Pusat Partisipasi Masyarakat dan Keterbukaan Informasi dalam Proses Amdal.
- Supranto, Johannes. 1998. *Teknik Pengambilan Keputusan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Tika, Pabundu. 1997. *Metode Penelitian Geografi*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Turner, John F.C, 1976. *Housing By People: Towards Autonomy in Building Environments*. London: Marios Boyars.
- Turner, John F.C & Fichter, Robert. 1973. *Freedom To Build*. New York: MacMillan Company.
- Wasito, Hermawan. 1998. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Yudohusodo, Siswono. et.al, *Rumah Unstuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri.

KELOMPOK ARTIKEL

- Juliman, Dodo. 1997. Membangun Rumah Secara Kooperatif. "*Media Atap Hijau*", Vol. I No. 1. Bandung.

- Pugh, Cedric. 1997. The Household, Household Economics and Housing. "*Housing Studies*", Vol. 12 No. 3. Australia: Carfax Publishing, Ltd.
- Purbo, Hasan. 1998. Pola Pendekatan Pengadaan Rumah. "*Media Atap Hijau*" Vol I No. 5. Bandung.

KELOMPOK PERUNDANG-UNDANGAN DAN PERATURAN PEMERINTAH

- Undang Undang RI No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.*
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 06/KPTS/1994 tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)*

KELOMPOK DATA

- Data Perumahan dan Permukiman Semester I Tahun 1996/1997, Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat. Jakarta. 1997.*
- Data Pembangunan Rumah Perum Perumnas Cabang IV. 1997. Bandung.*
- Kota Bandung dalam Angka. 1998. Bandung: Biro Pusat Statistik Kota Bandung*
- Rencana Tata Ruang Kota. 2000-2005. Bandung: Bappeda Kota Bandung.*
- Rencana Detail Tata Ruang Kota. 2000-2005. Bandung: Bappeda Kota Bandung.*