

## BAB V

### KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

#### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan mengenai pengadaan rumah dan karakteristik pemilik pertama rumah karyawan PT. Indofood Sukses Makmur di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Inisiator pengadaan Perumahan Koveri adalah PT. Catur Budi Megakarya yang juga merupakan pengembang Perumahan Koveri. Tujuan dari pembangunan semata-mata untuk kepentingan bisnis properti dan mencari keuntungan. Sasaran pasar adalah masyarakat umum. Pengadaan Perumahan Koveri dimulai pada tahun 1994 dan PT. Catur Budi Megakarya bekerjasama dengan PUSKOVERI Jawa Tengah. Kerjasama yang dimaksud adalah PT. Catur Budi Mega Karya meminjam legalitas kelembagaan PUSKOVERI Jawa Tengah sebagai payung hukum proyek pengadaan Perumahan Koveri.
- Penentuan penerima manfaat dilakukan oleh PT. Indofood Sukses Makmur melalui Bagian Personalia (HRD) yang memprakasai mencarikan rumah untuk pekerja yang belum memiliki rumah. Syarat yang harus dikumpulkan oleh pekerja hanya mengisi dan mengumpulkan formulir kepada perusahaan. Setelah didapatkan daftar calon penerima manfaat, calon penerima manfaat mendapat sosialisasi pilihan Kredit Pengadaan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh BCA dan BTN. Pekerja dapat memilih rumah ketika sudah menentukan pilihan KPR.
- Penyediaan lahan Perumahan Koveri ditangani langsung oleh PT. Catur Budi Megakarya sebagai pengembang. Perumahan Koveri dibangun di atas lahan seluas 8 hektar. Diketahui bahwa sebelum diakuisisi oleh pengembang, lahan yang awalnya terdiri dari beberapa petak ini merupakan milik perseorangan. Keseluruhan proses penyediaan lahan Perumahan Koveri dilakukan oleh pengembang. Pada proses tersebut dimulai dari bagaimana pengembang menemukan lahan layak. Pengembang melakukan survei lokasi untuk dapat menemukan lahan yang layak. Dalam survei lokasi tersebut pengembang melakukan penilaian terhadap lahan. Negosiasi dilakukan

oleh pengembang dengan para pemilik lahan sebelum pengembang memutuskan untuk mengakuisisi.

- Pelaksanaan pembangunan dikerjakan langsung oleh PT. Catur Budi Megakarya melalui unit kerja pelaksanaan pembangunan yang berperan sebagai kontraktor. Rumah yang dibangun sebanyak 250 unit terdiri dari 230 unit tipe 21 dan 20 unit tipe 36. Pekerja PT. Indofood Sukses Makmur ikut berpartisipasi dalam pelaksanaan pembangunan. Partisipasi tersebut dalam bentuk ikut memberikan bahan material tambahan kepada pihak pengembang.
- Terdapat dua pilihan KPR, yaitu selama 10 tahun dan 15 tahun. Untuk masyarakat umum, dengan pilihan KPR 10 tahun harus membayarkan uang muka Rp. 1.200.000,00 dan angsuran sebesar Rp. 113.000 tiap bulan. Sedangkan dengan pilihan KPR 15 tahun perlu membayar uang muka sebesar Rp. 1.000.000,00 dan angsuran sebesar Rp. 96.000,00 tiap bulan. Pekerja PT. Indofood Sukses Makmur mendapatkan subsidi dari perusahaan sebesar Rp. 200.000,00 untuk pembayaran uang muka.
- Sebagian besar dari responden merupakan pendatang dari luar Kota Semarang. Tercatat terdapat 68% responden merupakan pendatang. Hanya terdapat 32% responden yang merupakan asli Kota Semarang. Pendatang pun berasal dari daerah yang beragam. Dari sekitar Kota Semarang, yaitu wilayah Kedungsepur (Kendal, Demak, Ungaran, Kabupaten Semarang, Purwodadi) terdapat 4% responden. Responden yang merupakan pendatang dari dalam Jawa Tengah cukup dominan, yaitu 51% responden. Sedangkan responden yang merupakan pendatang dari luar Jawa Tengah berjumlah 13% dari total responden.
- Mayoritas responden telah bekerja selama 4 hingga 6 tahun di PT. Indofood Sukses Makmur saat pertama kali mereka membeli rumah. Sebanyak 84% responden telah bekerja selama 4-6 tahun di PT. Indofood Sukses Makmur. Terdapat 10% responden yang memiliki masa bakti/bekerja lebih lama yaitu selama 7-10 tahun. Sedangkan terdapat 6% responden yang merupakan pekerja tetap baru saat pertama kali membeli rumah. Mereka baru bekerja di PT. Indofood Sukses Makmur selama 1-3 tahun.
- Pada saat pertama membeli rumah, mayoritas responden yaitu 62 responden berpenghasilan kurang dari Rp. 1.000.000,00 tiap bulan, mengingat pada waktu itu mereka baru bekerja di PT. Indofood Sukses Makmur. Tujuh responden memiliki penghasilan kepala keluarga sebesar Rp. 1.000.000,00 - Rp.1.500.000,00 tiap bulan. Sisanya terdapat satu responden yang memiliki penghasilan Rp. 1.500.001,00 – Rp. 2.000.000,00 tiap bulan dan satu responden berpenghasilan Rp. 2.000.001,00 – Rp. 2.500.000,00 tiap bulan.

- Mayoritas responden sebelum membeli rumah di Perumahan Koveri memiliki status rumah sewa/kontrak. Sebanyak 65% responden harus sewa/kontrak sebelum membeli rumah di Perumahan Koveri. Sebanyak 27% responden berstatus tempat tinggal menumpang saat sebelum membeli rumah di Perumahan Koveri. Rumah yang mereka tumpangi sebagian besar merupakan rumah orang tua atau mertua, hingga rumah sanak saudara. Sedangkan sebanyak 8% responden telah memiliki sendiri sebelum akhirnya lebih memilih membeli rumah di Perumahan Koveri.
- Lebih dari separuh responden memilih membeli rumah di Perumahan Koveri karena jarak lokasi dekat dengan tempat kerja. Sebanyak 51% responden memilih Perumahan Koveri karena jaraknya dengan tempat kerja hanya 3,4 km. Sebanyak 32% responden beralasan karena ingin memiliki rumah dengan status hak milik sendiri. Pada saat itu kebanyakan dari mereka berstatus tempat tinggal sewa/kontrak dan menumpang sebelum membeli rumah di Perumahan Koveri. Sebanyak 6% responden memilih membeli rumah di Perumahan Koveri karena harganya yang lebih terjangkau dibanding dengan harga rumah di perumahan lain pada saat itu. Sedangkan sebanyak 10% responden memilih Perumahan Koveri karena kondisi rumah dan lingkungan yang sesuai dengan keinginan.

## 5.2. Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka rekomendasi untuk pihak yang berperan adalah sebagai berikut:

### a) Rekomendasi bagi masyarakat

- Masyarakat perlu memperbaiki atau merenovasi rumah yang kondisi fisiknya sudah tidak baik oleh karena kualitas bahan material yang tidak baik yang diberikan oleh pengembang. Kegiatan memperbaiki atau merenovasi ini sebagai bentuk keterlibatan masyarakat.
- Masyarakat mengadakan pengelolaan sarana dan prasarana lingkungan hunian secara swadaya. Pengelolaan bisa berupa perbaikan, perawatan, atau bahkan pengadaan sarana prasarana di lingkungan hunian. Peran masyarakat yang seperti ini akan mengurangi ketergantungan masyarakat kepada pengembang.
- Adanya keterlibatan masyarakat dalam proses pengadaan perumahan. Dengan adanya keterlibatan ini diharapkan ekspektasi masyarakat terhadap rumah yang akan dihuninya bisa terpenuhi. Terlebih untuk pengadaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah agar semakin tepat sasaran dan sesuai dengan kebutuhan.

b) Rekomendasi bagi pengembang

- Pengembang perlu memperhatikan karakteristik sosial dan ekonomi calon pembeli atau target pasar agar terciptanya hunian yang layak dan terjangkau.
- Pengembang perlu memperhatikan dan menaati standar kelayakan pembangunan rumah agar kualitas bangunan rumah bisa lebih terjamin dan tidak membahayakan penghuni.
- Sebelum melepaskan tanggungjawab pengelolaan perumahan, pengembang perlu mengadakan sosialisasi pelatihan pengelolaan perumahan kepada masyarakat agar masyarakat dapat mengerjakan pengelolaan secara swadaya dengan baik.

c) Rekomendasi bagi pemerintah

- Perlu ditambahkan program pengadaan rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah seperti yang dilakukan oleh PT. Indofood Sukses Makmur kepada para pekerjanya.
- Pemerintah perlu mengawal dan mengawasi pengembang perumahan untuk menaati standar kelayakan pembangunan rumah. Agar rumah yang dihasilkan nantinya layak huni.