



**REPUBLIK INDONESIA  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT**

**KEPUTUSAN  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR : 06/KPTS/1994  
TENTANG  
PEDOMAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
BERTUMPU PADA KELOMPOK**

**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT;**

- Menimbang :
- a. Bahwa untuk meningkatkan kuantitas dan kualitas perumahan yang dibangun oleh warga masyarakat, terutama oleh warga masyarakat berpenghasilan rendah, perlu dikembangkan upaya pembangunan perumahan oleh warga masyarakat yang memerlukan rumah secara berkelompok dengan dukungan dan partisipasi dari berbagai pihak yang terkait seperti instansi pemerintah, badan usaha swasta, lembaga penggerak swadaya masyarakat, asosiasi profesi, lembaga pengabdian kepada masyarakat, perguruan tinggi dan konsultan pembangunan;
  - b. Bahwa agar pembangunan perumahan oleh warga masyarakat secara berkelompok tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna perlu adanya Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok;
  - c. Bahwa Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;
  2. Keputusan Presiden R.I. Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas, Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
  3. Keputusan Presiden R.I. Nomor 96/M tentang Pembentukan Kabinet Pembangunan VI

Memperhatikan : Keberhasilan proyek uji coba pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok masyarakat yang antara lain telah berhasil :

- a. Mendudukan masyarakat sebagai pelaku utama dalam pembangunan perumahan;
- b. Memandirikan masyarakat untuk memecahkan persoalan perumahan secara kooperatif dalam rangka pengentasan masyarakat dari kemiskinan;

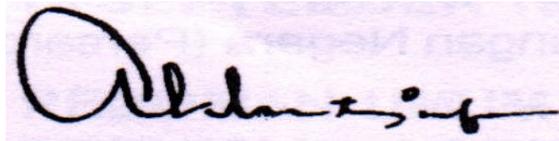
serta hasil-hasil lokakarya dan koordinasi operasionalisasi pola pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok masyarakat dengan instansi-instansi terkait dan keputusan sidang-sidang Badan Kebijakan Nasional Perumahan Nasional (BKPN) tanggal 30 September 1993 dan 24 Maret 1994.

### **MEMUTUSKAN**

- Menetapkan :
- Pertama : Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok sebagai arahan dan acuan kerja bagi setiap penyelenggara dan pelaksana di bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang melibatkan masyarakat sebagai pelaku utama;
- Kedua : Pedoman Pelaksanaan yang lebih rinci akan disusun dan ditetapkan kemudian oleh instansi-instansi terkait;
- Ketiga : Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan

apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan akan diadakan pembetulan seperlunya.

DITETAPKAN DI : JAKARTA  
PADA TANGGAL : 13 SEPTEMBER 1994  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT



Ir. Akbar Tanjung

Tembusan Surat Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Presiden Republik Indonesia, sebagai laporan.
2. Yth. Para Menteri Kabinet Pembangunan VI.
3. Yth. Ketua Badan Pemeriksa Keuangan.
4. Yth. Gubernur Bank Indonesia.
5. Yth. Kepala Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan.
6. Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional.
7. Yth. Deputi Bidang Pembiayaan dan Pengendalian Pelaksanaan, Bappenas.
8. Yth. Deputi Bidang Regional dan Daerah, Bappenas.
9. Yth. Deputi Bidang Sumber Daya Manusia, Bappenas.
10. Yth. Dirjen. Anggaran, Departemen Keuangan.
11. Yth. Dirjen. Pemerintahan Umum dan Otonomi Daerah, Departemen Dalam Negeri.
12. Yth. Dirjen. Pembangunan Daerah, DEPDAGRI.
13. Yth. Dirjen. Pembangunan Masyarakat Desa, DEPDAGRI.
14. Yth. Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum.
15. Yth. Dirjen. Bina Kesejahteraan Dep. Sosial.
16. Yth. Dirjen. Bina Koperasi Perkotaan, Departemen Koperasi dan Pembinaan Pengusaha Kecil.
17. Yth. Pada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
18. Yth. Para Bupati/ Walikota Kepala Daerah Tingkat II.
19. Yth. Direksi Bank Tabungan Negara (Persero).
20. Arsip.

## BAGIAN I : KERANGKA PEMIKIRAN

### BAB I

#### PENDAHULUAN

##### 1.1 Peran Perumahan Dalam Pembangunan Bangsa

Sering kali tanpa rumah atau tempat bermukim yang tetap keberadaan seseorang secara formal sulit diakui (memiliki KTP) sehingga kesempatan untuk masuk dunia formal dimana kebijaksanaan pembangunan diarahkan menjadi tertutup.

Rumah atau tempat bermukim dengan demikian merupakan pintu masuk ke dunia yang menjanjikan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya. Malah keadaan perumahan secara umum sering dianggap sebagai barometer taraf hidup suatu bangsa.

Lebih lanjut GBHN 1993 menekankan bahwa pembangunan sektor perumahan dan permukiman dalam PJPT II lebih diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat, menciptakan kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya dan pembinaan watak anggota keluarga.

Jadi perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang dapat berfungsi sebagai sarana produktif keluarga merupakan titik strategik dalam pembangunan manusia seutuhnya seperti dicita-citakan GBHN karena dengan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya sehingga mempercepat pembangunan keluarga yang pada gilirannya mempercepat pembangunan bangsa.

##### 1.2 Permasalahan Perumahan

Secara sederhana permasalahan perumahan dapat dibedakan menjadi dua sebagai berikut :

- a. Permasalahan perumahan yang terjadi oleh sebab adanya defisit penyediaan dibanding permintaan (*supply and demand*) di pasar perumahan yang ditunjukkan dengan adanya permintaan unit hunian oleh kelompok masyarakat yang bersedia membayar untuk unit hunian yang dipasarkan di satu sisi dan kurangnya persediaan unit

hunian yang dapat dipasarkan di sisi yang lain. Skala permasalahan ini di Indonesia pada umumnya relatif kecil oleh sebab jumlah warga masyarakat yang mampu membeli unit hunian dari pasar bebas relatif kecil pula dan pemecahannya lebih mudah karena perumahan dalam hal ini lebih merupakan tujuan akhir.

- b. Permasalahan perumahan yang terjadi oleh sebab sebagian besar masyarakat tinggal di unit-unit hunian sub-standar di permukiman yang tidak layak atau kumuh oleh karena tidak dikuasainya sumber daya kunci yang memadai untuk menopang kehidupan mereka. Skala permasalahan ini di negara berkembang seperti Indonesia pada umumnya besar dan perlu penanganan yang lebih menyeluruh (*comprehensive*). Dalam memecahkan permasalahan ini program perumahan hanya merupakan alat/sarana (*means*) untuk pembangunan manusia seutuhnya.

### 1.3 Tinjauan Upaya Penanganan Perumahan

Pada saat ini upaya penanganan perumahan ditekankan pada pengadaan perumahan sebanyak-banyaknya dengan harga yang terjangkau. Upaya ini didasarkan pada ancangan penyediaan (*supply side oriented approach*) yang mendorong pembangunan perumahan oleh sektor pemerintah maupun swasta untuk menghasilkan rumah sebagai komoditi yang dapat dipasarkan secara luas dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Bila perlu untuk memperluas jangkauan pemasaran dapat dilakukan dengan mengurangi standar dan atau memberikan subsidi.

Ancangan ini memisahkan pelaku pembangunan menjadi dua pihak *provider* dan *receiver* dan menitikberatkan kemampuan pemecahan permasalahan perumahan pada kemampuan sang penyedia (*Provider*) yang dalam hal ini adalah pemerintah dan developer sebagai mitra kerja sedangkan masyarakat hanya dilihat sebagai obyek yang tidak berdaya yang kebutuhan mereka harus diupayakan dipenuhi.

Pola penanganan perumahan ini pada dasarnya melihat rumah sebagai produk komoditi yang dapat diproduksi secara besar-besaran untuk dipasarkan agar menutup kesenjangan antara permintaan rumah (*supply*) dan atau sebagai benda sosial (*social goods*) yang harus diproduksi besar-besaran untuk dialokasikan khususnya bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dan miskin, sebagai upaya jalan pintas untuk mengoreksi disparitas sosial ekonomi.

Pola ini meletakkan pemerintah beserta kerabat kerjanya, sektor swasta formal, sebagai tokoh sentral dan penentu dalam seluruh proses pembangunan perumahan ini (bertumpu pada pemerintah).

Sering kali untuk memperkuat/mendukung ancangan ini penyediaan rumah melalui pola ini juga didudukkan sebagai alat/instrumen pengarah untuk mengatur tata ruang pertumbuhan ekonomi.

Tidak disangka pola penanganan perumahan ini telah mampu melahirkan proyek-proyek perumahan skala besar tersebar di kota-kota besar dan menengah di Indonesia dan memproduksi berbagai tipe bangunan rumah. Meskipun demikian hasil tersebut ternyata hanya mampu memenuhi sekitar 10% dari jumlah kebutuhan rumah perkotaan di Indonesia bila tidak dikaitkan dengan kelompok sasaran yang harus dicapai, sehingga 90% dari masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah harus menyediakan perumahan mereka sendiri.

Agar pola penanganan perumahan ini mampu terus menerus memproduksi rumah dalam rangka menyediakan perumahan bagi seluruh warga masyarakat yang membutuhkan termasuk yang berpenghasilan rendah, haruslah didukung oleh pemasokan sumberdaya yang menerus.

Untuk itu ditempuh dua jalur sebagai berikut :

- a. Jalur daur ulang dimana warga masyarakat yang menerima pelayanan perumahan melalui pola ini harus mampu mengembalikannya dalam bentuk pembayaran atau angsuran. Ini berarti untuk menjamin kelanggengan produksi harus diimbangi pula dengan pengembalian modal yang lancar dan mantap.
- b. Jalur subsidi silang yaitu dengan membangun perumahan mewah dan bangunan komersial untuk menutup defisit biaya penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dalam prakteknya sering mengaburkan misi pembangunan itu sendiri. Oleh sebab adanya konflik tujuan antara kerasnya upaya untuk menutup defisit tersebut diatas dan upaya penyediaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah akibatnya mengorbankan tujuan utama menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dapat dilihat dari lokasi-lokasi KSB dan rumah-rumah tipe kecil yang sangat tidak menguntungkan

Akibatnya pemilihan kelompok sasaran menjadi bias, cenderung kepada mereka yang lebih menjamin pembayaran kembali, atau produk rumah jadi sebagian dikomersialkan untuk menjamin likwiditas sehingga terjadilah rumah sebagai barang komoditi.

Kesemuanya ini menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah yang pada awalnya merupakan sasaran utama telah tergeser jauh di luar jangkauan pola penanganan ini yang diwarnai oleh pemikiran yang berorientasi penyediaan (*supply side oriented*).

Jadi pola penanganan ini yang ditempuh yang tadinya secara khusus dirancang untuk memecahkan permasalahan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah ternyata diakhirnya justru menghasilkan perumahan yang di luar jangkauan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah. Belum lagi dampak samping yang terjadi di mana pola penanganan ini yang mendudukkan perumahan eskalasi harga rumah sehingga diakhirnya perumahan makin jauh dari jangkauan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah.

## **BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN**

### **2.1 Maksud Pedoman**

Mempercepat terciptanya iklim pembangunan yang mendorong dan memberi kemudahan bagi masyarakat banyak, khususnya yang berpenghasilan rendah/tidak tetap untuk mampu memenuhi kebutuhan perumahan mereka secara mandiri.

### **2.2 Tujuan Pedoman**

- Arahkan dan pegangan bagi para pelaku pembangunan dalam menyelenggarakan pembangunan perumahan sebagai upaya bersama secara terorganisasi sehingga pembangunan perumahan oleh, dari, dan untuk masyarakat dapat terwujud dengan mudah, cepat dan menghasilkan lingkungan perumahan yang layak.
- Arahkan dan pegangan bagi perencana dan pelaksana program pembangunan bidang perumahan untuk mengembangkan program-program yang meningkatkan kemampuan masyarakat dalam upaya merumahkan diri secara terorganisasi.

### **2.3 Sasaran Pedoman**

#### **a. Sasaran Kelompok**

- Semua pihak yang terkait dalam perencanaan dan pelaksanaan program-program pembangunan dan pengembangan sektor perumahan.
- Kelompok masyarakat yang mengorganisasikan diri untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan secara kooperatif sebagai upaya bersama.

## **b. Sasaran Fungsional**

- Terciptanya pranata pembangunan perumahan yang mampu menggalang upaya partisipatif dalam pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok masyarakat.
- Meningkatkan aksesibilitas masyarakat berpenghasilan rendah dan atau tidak tetap ke berbagai sumber daya institusional yang murah.
- Terciptanya pola pembangunan perumahan oleh, dari, dan untuk masyarakat.

## **BAB III**

### **PEMBANGUNAN BERTUMPU PADA MASYARAKAT**

#### **3.1 Latar Belakang Pembangunan Bertumpu Pada Masyarakat**

Sekurang-kurangnya ada lima alasan yang dapat dikemukakan perlunya penerapan ancaman pembangunan bertumpu pada masyarakat khususnya sektor perumahan.

Yang tiga berangkat dari fakta-fakta yang ada yaitu (i) masih banyak warga masyarakat mengalami kemiskinan, (ii) tradisi yang berlaku sampai saat ini dalam pengadaan perumahan dan (iii) kekurangefektifan pola penanganan perumahan yang diterapkan saat ini. Sedangkan yang dua mengacu ke kebijaksanaan pembangunan yaitu (i) mengacu pada pergeseran kebijaksanaan perumahan dari yang berorientasi yang menyediakan/*providing* ke mendorong dan memampukan/*enabling*, (ii) mempercepat perwujudan cita-cita yang diamanatkan dalam UUD45, GBHN dan UU 4/92 yaitu masyarakat sebagai subyek pembangunan, keadilan sosial dan kemakmuran bangsa.

#### **a. Banyak masyarakat masih mengalami kemiskinan**

Kenyataan sosial menunjukkan masih adanya kemiskinan yang dialami oleh banyak warga masyarakat Indonesia. Kemiskinan yang dimaksud di sini adalah kemiskinan struktural yaitu ketimpangan sosial yang terjadi karena adanya sekelompok orang yang tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka sampai tingkat minimum kehidupan yang masih dapat dinilai manusiawi karena tidak dikuasainya sumber daya kunci yang memadai dan adanya kelompok elite yang justru menguasai berbagai sumber daya kunci secara berlebihan.

Memperhatikan hal tersebut diatas maka ancangan pembangunan bertumpu pada masyarakat menjadi mutlak diperlukan karena pembangunan bertumpu pada masyarakat justru merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari upaya memperbaiki akses ke sumber daya kunci yang akan mempercepat mobilitas sosial dan pada gilirannya memperbaiki struktur sosial yang ada.

Lebih lanjut, mengingat sumber kemiskinan struktural adalah justru struktur sosial yang ada makna perbaikan struktur sosial ini hanya mungkin datangnya dari kaum miskin sendiri dan hal ini sesuai dengan konsep pembangunan bertumpu pada masyarakat yang mengajak dan mendudukkan masyarakat sebagai subyek dan pelaku utama/penentu sehingga akhirnya dapat mengentaskan diri dari kemiskinan.

**b. Tradisi penyediaan perumahan**

Tradisi yang berlangsung sampai dengan saat ini menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat Indonesia menyediakan perumahan mereka sendiri, baik secara perorangan maupun kolektif dengan memanfaatkan sumber daya yang berada dalam jangkauan kendali masing-masing.

Praktek-praktek penyediaan perumahan ini mendasarkan seluruh operasinya pada kemampuan masing-masing dan pengalaman empiris yang telah dilaluinya untuk membangun sesuai dengan strategi hidupnya dan lebih menekankan nilai guna (*use value*) ketimbang nilai tukar (*exchange value*) seperti yang selalu ditekankan pada pola-pola yang berorientasi penyediaan.

**c. Kekurangefektifan pola penanganan berorientasi penyediaan (*supply side oriented approach*)**

Pola penanganan ini ternyata tidak mampu menyentuh sebagian besar masyarakat yang membutuhkan perumahan, baik karena terbatasnya kemampuan pola ini untuk memproduksi perumahan secara besar-besaran maupun sistem akses yang kurang memberi peluang bagi masyarakat banyak yang sebagian besar berpenghasilan rendah dan atau tidak tetap, dan secara tidak langsung mengkomersialkan perumahan sebagai komoditi dagang sehingga mempercepat eskalasi harga rumah.

Situasi ini telah menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah dan atau tidak tetap, yang pada awalnya merupakan sasaran utama, telah tergeser jatuh diluar jangkauan pola penanganan ini.

**d. Pola pembangunan bertumpu pada masyarakat ini adalah sejalan dengan globalisasi kebijaksanaan perumahan**

Pergeseran kebijaksanaan dari berorientasi menyediakan (providing) menjadi berorientasi memampukan (enabling) telah disepakati sebagian dari globalisasi kebijaksanaan perumahan dunia.

Pergeseran kebijaksanaan ini tentu saja menuntut pergeseran pelaku utama/tokoh sentral penyediaan perumahan itu sendiri, yaitu dari pemerintah ke masyarakat.

Pergeseran pelaku utama/tokoh sentral dari pemerintah ke masyarakat ini sebenarnya justru sesuai dengan azas pembangunan yang digariskan dengan GBHN, dimana masyarakat adalah subyek pembangunan.

Dengan kata lain anjakan pembangunan, termasuk perumahan yang tadinya bertumpu pada pemerintah dengan pergeseran kebijaksanaan tersebut diatas menjadi bertumpu pada masyarakat. Ini berarti masyarakat menjadi pelaku utama/tokoh sentral dan pelaku penentu dimana peranan pelaku-pelaku lain, pemerintah dan swasta adalah menciptakan iklim yang mendorong pembangunan itu sendiri. Khusus dalam hal ini peranan pemerintah adalah menciptakan peluang-peluang yang mampu mendorong pembangunan perumahan oleh kelompok-kelompok masyarakat sendiri.

Berangkat dari uraian tersebut di atas jelaslah diperlukan anjakan baru sebagai anjakan alternatif yang lebih mampu mengakomodasi kebutuhan masyarakat banyak dan mampu mendudukan masyarakat sebagai pusat dari seluruh kegiatannya yang justru merupakan azas utama pembangunan bertumpu pada masyarakat.

**e. Mempercepat perwujudan cita-cita UUD 45, Tap No. II/MPR/1993, GBHN, UU No. 4/92**

Melalui pembangunan perumahan yang bertumpu pada masyarakat ini akan mempercepat perwujudan cita-cita yang terkandung dalam alinea IV Pembukaan UUD 1945, Tap No. II/MPR/1993 tentang GBHN, UU No. 2/1992 tentang perumahan dan permukiman yang intinya adalah kecerdasan bangsa, keadilan sosial, pembangunan manusia seutuhnya, dan tiap orang dapat mendiami rumah yang layak di dalam lingkungan yang sehat.

### 3.2 Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Masyarakat

Pola pembangunan perumahan berlandaskan ancangan pembangunan bertumpu pada 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 yaitu pola penanganan perumahan berorientasi pada sisi penyediaan.

Pola pembangunan ini lebih menekankan nilai guna (*use value*) dan mendudukan penghuni sebagai tokoh sentral dalam seluruh proses merumahan diri. Secara singkat pembangunan perumahan bertumpu pada masyarakat adalah pola pembangunan yang mendudukan masyarakat (individu/kelompok) sebagai pelaku utama dan penentu dimana semua keputusan dan tindakan pembangunan didasarkan pada :

- a) **A** (spirasi masyarakat)
- b) **K** (epentingan masyarakat)
- c) **K** (emampuan masyarakat)
- d) **U** (paya masyarakat)

Pola pembangunan bertumpu pada masyarakat ini mengakui perlunya peran pelaku-pelaku pembangunan lainnya dan mendudukan sektor pemerintah sebagai katalisator, fasilitator dan sekaligus wasit sedangkan swasta sebagai penunjang. Kedua sektor ini secara konseptual dikelompokkan dalam pengertian enabler.

Pola ini percaya bahwa pembangunan perumahan hanya akan berhasil dengan baik bila tiap pelaku pembangunan memainkan perannya dengan aktif dan sebaik-baiknya. Dikaitkan dengan pembangunan perumahan dan pemukiman maka pola pembangunan bertumpu pada masyarakat ini secara rinci dapat dibedakan menjadi dua.

#### a. **Yang tidak terorganisasi**

Yaitu pembangunan perumahan yang dilakukan secara swakelola oleh orang per orang. Untuk mendukung pola ini maka perlu dikembangkan piranti-piranti lunak yang mampu memberikan dorongan dan mempermudah warga masyarakat menyelenggarakan perumahannya masing-masing.

**b. Yang terorganisasi**

Yaitu pembangunan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat yang terorganisasi dengan baik dalam wadah lembaga seperti paguyuban, koperasi atau hanya tradisi kebersamaan dalam gotong royong yang selanjutnya disebut :

**Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)**

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 penentu.

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.

<p style="text-align: center;"><b>BAGIAN II :</b> <b>PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN</b> <b>PERUMAHAN BERTUMPU PADA KELOMPOK</b></p>
--

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**1.1 Dasar Hukum**

Dasar hukum yang melandasi pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok, kelompok ini adalah :

- a. Undang-Undang Dasar 1945 khususnya Pasal 27 ayat (2) dan pasal 33.
- b. Ketetapan MPR No. II/MPR/1993 dan alinea 4 Pembukaan UUD 1945 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara.
- c. Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman khususnya pasal 3, 4, 5 dan 29.
- d. Undang-undang No. 6 tahun 1974 tentang Ketentuan Pokok Kesejahteraan Sosial.
- e. Undang-undang No. 8 tahun 1985 tentang Organisasi Kemasyarakatan.
- f. Undang-undang No. 4 tahun 1982 tentang Ketentuan Pokok Lingkungan Hidup.
- g. Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan.
- h. Undang-undang No.5 tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah.
- i. Undang-undang No. 5 tahun 1979 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Desa.
- j. Undang-undang No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang.
- k. Undang-undang No. 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian.
- l. Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 1988 tentang Koordinasi Instansi Vertikal di Daerah.

- m. Keputusan Presiden RI No. 60 tahun 1981 tentang PKKTLN.
- n. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 8 tahun 1990 tentang Pembinaan Lembaga Swadaya Masyarakat.
- o. Keputusan Presiden RI No. 28 tahun 1980 tentang Penyuluhan dan Peningkatan Fungsi LSD menjadi LKMD.
- p. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 27 tahun 1984 tentang Susunan dan Tata Kerja LKMD.
- q. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 28 tahun 1984 tentang Pembinaan Kesejahteraan Keluarga.

## **1.2 Tujuan Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok**

### **a. Tujuan Jangka Panjang**

- Terpenuhinya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal.
- 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.

### 1.3 Kelompok Sasaran

Warga masyarakat yang menjadi kelompok sasaran 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.

### 1.4 Azas Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok

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

#### a. Azas Solidaritas

Penetapan azas solidaritas ini sebagai azas pertama adalah 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 yaitu untuk yang tertinggal. Solidaritas ini tidak saja dituntut antar anggota kelompok masyarakat tetapi antara masyarakat dan kerabat kerja pembangunan lainnya.

#### b. Azas Partisipasi

Azas solidaritas tersebut diatas haruslah dijalankan secara aktif dan bukan hanya sekedar menunggu. Dengan demikian setiap pelaku pembangunan terkait haruslah bertindak secara aktif sehingga terciptalah pola pembangunan partisipatif dimana tiap pelaku bertindak secara aktif berlandaskan satu tekad yang telah disepakati bersama.

#### c. Azas Kemitraan

Dalam kegiatan pembangunan partisipatif antar berbagai pelaku pembangunan, dimana masyarakat tetap pada posisi pelaku utama/penentu, maka peran pelaku-pelaku pembangunan lain haruslah dilakukan mengikuti azas kemitraan artinya interaksi yang terjadi adalah interaksi antar pihak yang setara meskipun berbeda fungsi sehingga terbentuklah kerabat kerja pembangunan seperti

kerjasama yang lazim terjadi dalam satu tubuh (mata, tangan, kaki, dsb).

**d. Azas Memampukan**

Pembangunan bertumpu pada masyarakat seperti diuraikan tersebut diatas, dimana masyarakat menjadi tokoh sentral dan pelaku penentu, tidak akan berhasil dengan baik bila tidak ada kontribusi dari pelaku-pelaku pembangunan lainnya, lebih-lebih bila kelompok masyarakat yang dimaksud adalah kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dan atau tidak tetap yang pada umumnya tidak memiliki sumber daya yang cukup memadai untuk menyelenggarakan perumahan mereka dengan layak.

Karena tidak semua sumber daya dimiliki/ dikuasai/ ada ditangan masyarakat seperti misalnya perijinan, teknologi, dana, lahan dan peluang-peluang /kemudahan maka peran pelaku-pelaku pembangunan lainnya masih sangat diharapkan sebagai *enabler* agar apa yang tidak mungkin dicapai oleh masyarakat sendiri melalui pola ini dapat tercapai, misalnya perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat.

**e. Azas Pemerataan**

Azas pemerataan ini menekankan pemerataan kesepakatan dalam memanfaatkan peluang pembangunan bagi semua masyarakat termasuk masyarakat miskin.

Kelima azas ini merupakan satu kesatuan dan haruslah diterapkan secara terpadu yang menjadi lima pilar utama pembangunan bertumpu pada kelompok.

**1.5 Pola Dasar pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok**

Pola dasar pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok yaitu untuk kelompok masyarakat yang terorganisasi, pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi tiga bagian sebagai berikut :

**1) Pengorganisasian Warga Masyarakat dan Peningkatan Kemampuan**

Pengorganisasian warga masyarakat yang membutuhkan perumahan baru atau pengembangan menjadi suatu paguyuban kelompok swadaya masyarakat/koperasi/klien yang terorganisasi (*organized clients*) dan peningkatan kemampuan mereka untuk mengembangkan potensi diri dan memanfaatkan peluang-peluang pembangunan secara efektif.

## **2) 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.

## **3) Mempertemukan kelompok Dengan Sumber Daya dan Peluang**

Mempertemukan kelompok masyarakat tersebut dengan sistem penyediaan sumber daya dan peluang-peluang pembangunan yang telah digalang tersebut.

### **1.6 Kelembagaan**

#### **a. Pelaku Pembangunan**

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

##### **1) Sektor Pemerintah**

Mewakili unsur-unsur pemerintah baik pemerintah pusat, pemerintah daerah maupun badan usaha milik negara/ daerah.

##### **2) Sektor Swasta**

Mewakili unsur-unsur swasta usaha baik di bidang produksi maupun jasa.

##### **3) Sektor Kelompok Masyarakat Koperasi**

Mewakili kelompok-kelompok kepentingan bersama.

##### **4) Sektor Individu**

Mewakili individu-individu baik sebagai anggota kelompok maupun anggota masyarakat lepas.

#### **b. Fungsi Koordinasi P2BPK**

Untuk dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok ini perlu dikembangkan fungsi-fungsi koordinasi sebagai berikut ini :

### **Di tingkat nasional**

- 1) Perlu dikembangkan fungsi koordinasi P2BPK Nasional yang mampu memonitor dan mengendalikan operasionalisasi P2BPK serta memberikan masukan ke BKP4N ( Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional). Fungsi tersebut diatas dikoordinasikan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Pelaksana Harian PKP4N.
- 2) Disamping fungsi koordinasi P2BPK Nasional perlu dikembangkan pula fungsi pemampu keswadayaan masyarakat yang mampu menghimpun dana-dana murah dari berbagai sumber yang dapat digunakan untuk membantu likwiditas Kelompok Swadaya Masyarakat dalam bentuk pinjaman sementara (*bridgingfun*) sambil menunggu proses dengan pihak Bank/Lembaga Keuangan Formal selesai.

Fungsi ini dapat dilaksanakan oleh suatu lembaga yang khusus dibentuk untuk ini atau menugasi lembaga keuangan yang telah ada.

### **Di tingkat I**

- 1) Perlu dikembangkan fungsi koordinasi P2BPK TK I yang mampu mengkoordinasikan peluang dan sumber daya skala propinsi untuk mempermudah kelompok masyarakat menyelenggarakan perumahan mereka secara mandiri dan sekaligus mengendalikan penyelenggaraan P2BPK.

### **Di tingkat II**

- 1) Untuk katalisasi penyelenggaraan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok maka di :
  - Tingkat II perlu dikembangkan fungsi koordinasi yang mampu mengkoordinasi instansi terkait dalam melayani kelompok masyarakat menyelenggarakan pembangunan perumahan melalui satu pintu yang sekaligus mampu memberikan masukan-masukan kepada BP4D (Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Daerah).
  - Tingkat Proyek juga perlu dikembangkan fungsi konsultasi pembangunan yang secara langsung mampu memberikan bimbingan teknik kepada kelompok masyarakat di lapangan.
- 2) Untuk melengkapi fungsi-fungsi eksekutif di tingkat II dan untuk mendampingi pemerintah daerah dalam menangani pembangunan

perumahan dan permukiman perlu dikembangkan fungsi pendamping pemerintah daerah yang merupakan perpaduan antara unsur pakar, unsur asosiasi terkait, unsur lembaga pengembangan swadaya masyarakat dan unsur pemerintah.

Fungsi pendamping ini diharapkan mampu membantu pemerintah daerah dan BP4D untuk dapat mengambil keputusan secara cepat dan tepat dalam menangani pembangunan perumahan dan permukiman. Oleh sebab itu fungsi pendamping mencakup tugas-tugas sebagai berikut :

- Menilai kegiatan dan program-program perumahan dan permukiman yang memerlukan keputusan negara.
- Memberi masukan dalam banyak gagasan inovatif.
- Menjadi pusat informasi pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok masyarakat.

#### **Di tingkat komunitas**

Warga masyarakat yang berminat menyelenggarakan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok secara kooperatif sebagai upaya bersama harus membentuk komunitas sesuai dengan kondisi lokal. Komunitas ini merupakan **KELOMPOK SWADAYA MASYARAKAT (KSM)** dan harus merupakan organisasi para peminat/klien yang mampu mencerminkan kebersamaan seperti antara lain paguyuban, asosiasi, koperasi dan sebagainya.

Kelompok swadaya masyarakat ini merupakan organisasi orang-orang yang senasib dalam arti tidak memiliki rumah dapat bersifat formal seperti koperasi yang berbadan hukum atau non formal seperti kelompok arisan misalnya. Bila dikaitkan dengan kemungkinan memanfaatkan dana-dana murah (bersubsidi) yang disediakan pemerintah maka diusulkan bersifat formal meskipun tidak menutup kemungkinan pemberian pinjaman kepada organisasi nonformal.

#### **c. Fungsi Penggerak P2BPK**

Pola kerja pembangunan ini merupakan pola kerja pembangunan partisipatif yang menggalang kerjasama antara sektor pemerintah, sektor swasta dan sektor masyarakat sebagai mitra kerja atau kerabat kerja pembangunan untuk mencapai efek sinergik.

Untuk menumbuhkan dan menggerakkan pola kerja pembangunan partisipatif serta menciptakan iklim pembangunan yang kondusif

maka antar pelaku pembangunan dikembangkan 3 fungsi yang saling menunjang dan menjadi penggerak utama sebagai berikut :

### **Fungsi Katalis Pembangunan dan Pengendali**

Fungsi katalisator dan sekaligus mengendalikan secara adil. Fungsi ini diperankan oleh sektor pemerintah baik pusat maupun daerah.

### **Fungsi Konsultan Pembangunan**

Fungsi konsultansi yang selalu menciptakan berbagai inovasi yang mampu memperkaya pembangunan itu sendiri sehingga pada gilirannya mampu mengangkat martabat manusia. Fungsi konsultansi ini diperankan oleh sektor swasta melalui para konsultan pembangunan.

### **Fungsi Kader Pembangunan**

Fungsi yang menciptakan pembaharuan di tingkat masyarakat untuk mendorong tumbuhnya masyarakat pembangunan. Fungsi ini diperankan oleh sektor masyarakat melalui tokoh-tokoh masyarakat, formal dan informal atau kader-kader pembangunan.

## **1.7 Berbagi Peran**

Secara khusus peran para pelaku inti pembangunan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok ini dapat diuraikan sebagai berikut :

### **a. Peran Lembaga Pemerintah**

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

- Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat sebagai koordinator perumusan kebijaksanaan dan pengendalian pelaksanaan tingkat nasional.
- Departemen Pekerjaan Umum bertanggung jawab dalam mengembangkan bimbingan teknik 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 memungkinkan penduduknya merumahkan diri 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 dapat 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 pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok 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 lingkungan secara kooperatif terorganisasi.

### 1.8 Lahan dan Bangunan

Lahan untuk pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok ini dapat diperoleh secara langsung dari pemilik lahan melalui proses kerja sama saling menguntungkan, konsolidasi lahan dan atau jual beli atau dari developer swasta atau pemerintah dalam bentuk lingkungan siap bangun/blok siap bangun/kapling siap bangun (KSB).

Bila penyelenggaraan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok ini akan memanfaatkan kredit berbantuan/bersubsidi seperti misalnya Kredit Triguna maka ketentuan luas lahan dan bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## BAB II

### PENDANAAN

#### 2.1 Sumber Dana

Pada dasarnya sumber dana pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok ini yang merupakan upaya bersama/upaya kreatif adalah dari calon penghuni atau peserta program pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok itu sendiri, yang digalang melalui kegiatan pemupukan potensi kelompok termasuk kemungkinan subsidi silang antar anggota yang berbeda penghasilan.

Meskipun demikian untuk mempercepat proses dan melindungi upaya bersama ini dari fluktuasi ekonomi maka pemerintah menyediakan bantuan dalam bentuk pinjaman lunak seperti antara lain Kredit Triguna (TK), yang sifat penggunaannya dapat sebagai dana awal (*prefinancing*) atau dana akhir (*end financing*) dengan syarat utama sudah tersedia Dana Mitra yang merupakan swadaya kelompok sekurang-kurangnya 10% dari biaya perolehan rumah (bangunan dan lahan) yang akan dibangun.

## 2.2 Pola-Pola Pendanaan

Pada dasarnya pendanaan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok ini sangatlah beragam yang secara sederhana dapat dikelompokkan menjadi :

### a. Swadaya Murni

Dana yang digunakan untuk membiayai seluruh pembangunan adalah dana swadaya yang diperoleh, dikumpulkan dan dimobilisasi oleh kelompok, tanpa menutup kemungkinan subsidi silang antar anggota kelompok. Contoh : Arisan rumah

### b. Kerja Sama

Seluruh pembangunan dilakukan secara gotong royong dimana tiap pihak yang terlibat punya obligasi yang sama untuk berkontribusi sumber daya yang dikuasai atau barter. Contohnya : Perumahan gotong royong

### c. Pinjaman

Dana yang digunakan untuk membiayai seluruh pembangunan pada dasarnya diperoleh dari pinjaman pihak lain. Pinjaman inipun berbagai macam dari yang bersifat non institusional dan non formal (dari kerabat) sampai dengan yang bersifat institusional dan formal (dari Bank/Lembaga Keuangan). Untuk mendapatkan pinjaman institusional pada umumnya lembaga pemberi pinjaman menuntut kolateral dan dana swadaya sejumlah tertentu. Untuk mempermudah warga masyarakat mendapatkan pinjaman institusional maka pemerintah memperkenalkan Kredit Triguna (untuk pengadaan lahan, konstruksi dan usaha kecil) dimana dikolateralnya adalah lahan dan rumah yang akan dibangun dengan menggunakan kredit ini.

## 2.3 Dana Mitra dan Dana Solidaritas

### a. Dana Mitra

Untuk mendapatkan pinjaman lunak misalnya Kredit Triguna maka para anggota KSM harus mengumpulkan terlebih dahulu Dana Mitra yang besarnya sekurang-kurangnya 10% dari nilai rumah yang akan dibangun.

Dana Mitra ini diperlukan untuk :

- Modal awal bagi KSM untuk bergerak mengurus berbagai kepentingan.
- Mengikat seluruh anggota untuk secara konkrit komit terhadap upaya bersama ini.
- Mendisiplinkan anggota KSM untuk menabung secara tetap sekaligus dapat memberikan gambaran kemampuan kelompok dalam penyediaan dana (*track record*) yang sangat diperlukan oleh Bank pada saat pengajuan pinjaman.
- Penyertaan modal (*equity*) untuk mendapatkan/memancing dari pihak luar.

**b. Dana Solidaritas**

Disamping Dana Mitra yang harus disediakan diawal kegiatan maka pada saat proses angsuran juga diperkenalkan **Dana Solidaritas** yaitu jumlah kelebihan dana angsuran yang disepakati bersama, misalnya angsuran Rp. 30.000,00/bulan tetapi anggota sepakat membayar ke KSM sebesar Rp. 35.000,00/bulan. Dana Rp. 5.000,00 ini akan tetap ditabung dikelompok atas nama masing-masing anggota yang sewaktu-waktu dapat digunakan bila terjadi kemacetan angsuran oleh beberapa anggota kelompok sehingga dapat diterapkan sistem **Tanggung Renteng**.

### **BAB III**

#### **PELAKSANAAN P2BPK**

##### **3.1 Ragam Kegiatan**

Pada dasarnya kegiatan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok ditujukan untuk mengumpulkan warga masyarakat secara terorganisasi memecahkan permasalahan perumahan mereka sendiri dan sekaligus menjadi wahana belajar bagi pihak-pihak perencana dan pelaksana program sektor perumahan sehingga terciptalah gerakan pembangunan perumahan dari, oleh, dan untuk masyarakat.

Untuk itu maka kegiatan P2BPK ini dapat dibedakan menjadi tiga kelompok kegiatan sebagai berikut :

- a. Kelompok kegiatan yang ditujukan untuk menciptakan peluang-peluang yang mampu dimanfaatkan oleh masyarakat banyak.

Kelompok kegiatan ini mencakup upaya-upaya menciptakan iklim pembangunan rumah dan lingkungan dengan cara :

- Meninjau kembali/mengkaji ulang upaya-upaya pembangunan yang sudah/sedang berlangsung.
- Menciptakan peluang-peluang baru.
- Membuka kemudahan-kemudahan untuk mendapatkan sumber daya perumahan melalui perbaikan pengaturan dan kelembagaan.

Kegiatan ini dapat dilakukan melalui seminar, lokakarya, koordinasi perumusan kebijaksanaan dan program perumahan serta pengembangan kelembagaan pelayanan teknik.

- b. Kelompok kegiatan yang berlangsung ditujukan kepada kelompok sasaran untuk meningkatkan kemampuan mereka dalam bidang manajemen, ekonomi maupun pembangunan perumahan.

Kelompok ini mencakup upaya-upaya :

- Mengorganisasi masyarakat sasaran menjadi kelompok swadaya masyarakat/klien yang terorganisasi (*organized clients*) dalam bentuk organisasi formal.
- Melakukan pekerjaan-pekerjaan yang tidak mampu /kurang efisien bila dilakukan oleh KSM.
- Meningkatkan kemampuan kelompok untuk menggali, mengembangkan dan memobilisasikan sumber daya kelompok dan sumber daya yang dapat diraih kelompok.
- Meningkatkan kemampuan kelompok untuk mengembangkan kelompok usaha bersama dalam usaha-usaha kecil (*small bussines enterprise*).

Keempat kelompok tersebut dapat dilakukan melalui proses pembinaan, bimbingan, pendamping, pelatihan dan negosiasi.

- c. Kelompok kegiatan yang ditujukan untuk mengangkat potensi kelompok ke dalam sistem pembangunan yang lebih luas.

- Kelompok kegiatan ini mencakup upaya-upaya : Pengemasan paket-paket program kelompok untuk dapat dipasarkan kepada pihak-pihak kerabat kerja pembangunan.
- Negosiasi dengan pihak-pihak kerabat kerja pembangunan untuk mendapatkan sumber-sumber daya murah.

Kegiatan ini dapat dilakukan melalui berbagai lobby dan pertemuan-pertemuan negosiasi.

### 3.2. Langkah-Langkah

#### a. Pengorganisasian Peserta

Pada langkah kesatu KP mendampingi calon peserta program pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok dalam membentuk organisasi/kelompok swadaya masyarakat (KSM) seperti koperasi, paguyuban dan sebagainya.

Hasil : Terbentuk kelompok swadaya masyarakat (KSM)

#### b. Penyusunan Aturan Main (*Rules of the Game*)

Pada langkah kedua KP mendampingi KSM merumuskan dan mencapai kesepakatan tujuan kelompok dan kemungkinan langkah yang perlu dilakukan untuk mencapai tujuan serta kesepakatan aturan main (*rules of the game*) yang dianut oleh seluruh peserta seperti misalnya anggaran dasar, anggaran dasar rumah tangga, tata cara mengikuti program P2BPK dan sebagainya.

Hasil :

Tujuan kelompok dan aturan main yang disepakati atau Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Tata Cara mengikuti program P2BPK.

#### c. Penyusunan Rencana Tindak (*Action Plan*)

Pada langkah ketiga KP mendampingi KSM untuk menyusun dan mencapai kesepakatan rencana tidak 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. Bila dalam proses penyusunan rencana tindak tersebut diperkirakan diperlukannya keterlibatan beberapa tenaga ahli/ konsultan teknik maka tugas KP sejak dini untuk menghubungkan/ mempertemukan KSM dengan konsultan teknik yang dibutuhkan.

Hasil :

Rencana tindak yang berbentuk langkah-langkah yang akan dilakukan oleh KSM dalam upaya mencapai tujuan akhir termasuk kemungkinan masukan tenaga ahli yang diperlukan.

**d. Survei dan Penentuan Lokasi**

Pada langkah keempat KP mendampingi KSM untuk memilih dan menyepakati lokasi perumahan yang cocok dan penjajagan awal kemungkinan pembangunan perumahan di lokasi tersebut.

Hasil antara lain :

- Alternatif lokasi.
- Pernyataan dari Lurah yang diperkuat oleh Camat bahwa lahan dilokasi tersebut tidak dalam sengketa atau menjadi agunan.
- Pernyataan dari Instansi yang berwenang bahwa pembangunan perumahan dilokasi tersebut tidak menyalahi peruntukan lahan/rencana tata ruang.
- Pernyataan dari Instansi yang berwenang bahwa sertifikat dapat diproses.
- Pernyataan dari Instansi yang berwenang bahwa lokasi tersebut bebas banjir.
- Pernyataan dari Instansi yang berwenang bahwa kandungan airtanah memenuhi syarat untuk air minum.

**e. Penyusunan Usulan Awal Proyek Perumahan**

Pada langkah kelima KP mendampingi KSM untuk menyusun dan menyepakati Usulan Awal Program perumahan bertumpu pada kelompok untuk bahan penjajagan kerjasama dengan pihak terkait.

Hasil :

Usulan awal yang berisi :

- Latar belakang pembangunan perumahan.
- Maksud dan tujuan program perumahan.

- Gambaran umum warga KSM yang akan menyelenggarakan pembangunan perumahan termasuk potensi ekonomi rata-rata anggota (profil keluarga, profil sosial dan ekonomi keluarga).
- Gambaran pembangunan fisik mencakup lokasi, luas tiap kapling dan luas lantai bangunan rumah, biaya pembangunan.
- Langkah-langkah yang telah dilakukan oleh KSM dan hasilnya.

**f. Pendataan /Mawas diri (*Community Self Survey*)**

Pada langkah keenam KP mendampingi KSM melakukan pendataan peserta program khususnya mengenai data keluarga, sosial ekonomi dan harapan tiap peserta.

Hasil :

- Informasi yang bersifat obyektif mengenai :
  - Profil keluarga (struktur keluarga, karakteristik dari kepala keluarga, jumlah keluarga).
  - Profil sosial ekonomi keluarga (pendidikan, distribusi waktu di dalam/luar rumah, pekerjaan jumlah dan struktur penghasilan, jumlah dan struktur pengeluaran) keterampilan yang dimiliki.
  - Kondisi fisik hunian dan lingkungan (luas hunian, bahan bangunan yang digunakan, pola dan kondisi pelayanan prasarana air bersih, sampah, drainasi, sirkulasi, penguasaan terhadap bangunan dan lahan).
- Informasi yang bersifat subyektif mengenai :
  - Tingkat kepuasan terhadap kondisi fisik bangunan dan lingkungan, jarak ke tempat kerja dan jaringan transportasi.
  - Kesiediaan menyisihkan dana untuk rumah, membangun bersama/gotong royong.
  - Minat dalam lapangan pekerjaan baru/tambahan.

**g. Penyusunan Usulan Proyek Pembangunan Perumahan**

Pada langkah ketujuh KP mendampingi KSM melakukan penyusunan Usulan Proyek Pembangunan perumahan dan Pembangunan Komunitas untuk diajukan ke pihak terkait termasuk pengelola sumber daya (bank, developer, pemerintah daerah, dsb) sebagai bahan pertimbangan negosiasi dan perizinan.

Hasil :

Usulan Proyek P2BPK (Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok) dan Pembangunan Komunitas.

**h. Negosiasi dan Penilaian (*Appraisal*)**

Pada langkah kedelapan KP mendampingi KSM melakukan negosiasi dengan pihak-pihak terkait untuk mendapatkan kesepakatan tindak. Negosiasi ini juga dapat dilakukan secara lokakarya. Pada lokakarya ini usulan proyek pembangunan dari pihak KSM dibahas dan dinilai.

Hasil :

Kesepakatan-kesepakatan antar kerabat kerja, Bank, Developer, Dinas-dinas, KSM.

**i. Realisasi Kesepakatan Tindak**

Langkah kesembilan merupakan realisasi dari kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat pada langkah ke-8. Sering kali realisasi kesepakatan sangat lambat untuk itu maka diperlukan peranan Lembaga Pemampu Keswadayaan Masyarakat (LPKM) yang mampu memberikan dana-dana yang bersifat sementara sampai sehingga likuiditas KSM dapat terjamin.

Hasil :

Perjanjian Akad Kredit (lahan, konstruksi/pembangunan, izin-izin, dsb).

**j. Pembangunan Rumah**

Pada langkah kesepuluh dilakukan proses penyiapan lapangan dan dilanjutkan dengan pembangunan rumah.

Hasil :

Lingkungan Perumahan Sehat.

**k. Penghunian**

Pada langkah kesepuluh dilakukan realisasi perjanjian antara warga/ anggota dengan KSM khususnya mengenai persyaratan penghunian dan pembayaran angsuran.

Hasil :

Anggota KSM tinggal di lingkungan perumahan sehat.

**l. Pembinaan Lanjut**

Disamping pembangunan perumahan pada langkah kesebelas ini secara terus menerus pembangunan komunitas dilakukan sehingga secara menyeluruh masyarakat peserta P2BPK yang terorganisasi ini mampu mengentaskan diri dari hambatan-hambatan sosial ekonomi.

Hasil :

Masyarakat mandiri.

## Lampiran 1 : Pengertian

- a. Rumah :  
Bangunan yang fungsi utamanya adalah tempat tinggal.
- b. Perumahan :  
Sekelompok bangunan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan terbatas yang fungsi utamanya adalah tempat tinggal.
- c. Masyarakat :  
Merupakan pengertian generik dari seluruh rakyat, baik sebagai individu maupun kelompok.
- d. Kelompok :  
Himpunan warga masyarakat yang memiliki kepentingan dan tujuan yang sama menyelenggarakan pembangunan perumahan mereka.
- e. Pembangunan bertumpu pada masyarakat:  
Pembangunan yang mendudukkan masyarakat sebagai pelaku utama, sehingga semua keputusan didasarkan atas aspirasi, kepentingan/kebutuhan, kemampuan dan upaya masyarakat.
- f. Pembangunan perumahan bertumpu pada masyarakat (P2BPM) :  
Pembangunan perumahan yang mendudukkan masyarakat sebagai pelaku utama (aplikasi ancangan pembangunan bertumpu pada masyarakat dalam bidang perumahan).
- g. Pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok (P2BPK) :  
Pembangunan perumahan yang mendudukkan kelompok masyarakat yang terorganisasi (*organized clients*) sebagai pelaku utama.
- h. BKP4N :  
Badan Kebijaksanaan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.
- i. BP4D :  
Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.
- j. Konsultan Pembangunan :  
Konsultan yang mendampingi klien untuk secara mandiri mampu memecahkan permasalahan yang dihadapinya.

## Lampiran 2 : Kredit Triguna

### a. Pengertian

Kredit Triguna adalah pola pemberian kredit kepada kelompok upaya bersama/kooperatif untuk membiayai pengadaan rumah (pengadaan lahan, pematangan lahan, dan konstruksi rumah) dan usaha peningkatan penghasilan, dengan pencairan secara bertahap sesuai dengan kemajuan pekerjaan. Hasil fisik (lahan dan bangunan) menjadi agunan lembaga pemberi Kredit Triguna.

Kredit ini merupakan bersubsidi dengan bunga rendah dengan debitur adalah Kelompok Swadaya Masyarakat sebagai kelompok usaha/ upaya bersama.

### b. Pagu Kredit Maksimum

Pagu kredit maksimum adalah sama dengan pagu kredit maksimum yang berlaku untuk jenis rumah yang akan dihasilkan (Rumah Sederhana/Rumah Sangat Sederhana). Untuk sementara diprioritaskan jenis-jenis rumah yang masuk kategori paket A (RS/RSS).

### c. Pola Pencairan Kredit

#### **Sebagai Dana Awal (*Pre Financing*)**

- Pencairan bertahap sesuai dengan tahapan proses konstruksi.
- Pencairan bertahap sesuai dengan pengelompokan pembangunan RS/RSS.

Secara rinci pencairan Kredit Triguna sebagai dana awal adalah :

Pencairan kredit pertama dilakukan pada saat penandatanganan akad kredit sejumlah yang disepakati antara kreditor dan debitur.

Selanjutnya berapa kali pencairan kredit dilakukan sesuai kesepakatan antara kreditor dan debitur dengan ketentuan :

- Tiap kali pencairan maka nilai prestasi pekerjaan (baik berbentuk komponen bangunan/unit rumah) sekurang-kurangnya 10/9 dari nilai total kredit yang telah diterima.
- Nilai rupiah dari tiap kali pencairan harus mampu menghasilkan pekerjaan yang dapat dijadikan kolateral (komponen bangunan/ unit rumah).

- Jumlah berapa kali pencairan untuk tiap kali paket kredit dapat diatur dengan memperhatikan butir c tersebut diatas.

### **Sebagai Dana Akhir (*End Financing*)**

- Pencairan bertahap sesuai dengan jumlah unit rumah yang dihasilkan oleh KSM (pola hipotek berantai).

Pola hipotek berantai ini merupakan modifikasi pemanfaatan Kredit Triguna dimana SKM/kelompok memulai produksi rumah (dengan/tanpa bekerja sama dengan pihak lain) terlebih dahulu dan hasil pembangunan pada tiap putaran dalam bentuk unit rumah dihipotekkan ke lembaga pemberi kredit secara berantai. Dalam kasus pembangunan bertumpu pada kelompok ini maka KSM/ kelompok harus dilihat sebagai produser dan sekaligus konsumen.

Pola hipotek berantai ini sangat cocok digunakan bila kelompok mampu menggalang dana mitra sebagai modal awal pembangunan yang cukup untuk memulai dengan pembangunan sejumlah rumah. Hasil berupa unit rumah pada putaran pertama ini kemudian dihipotekkan untuk memperoleh likuiditas guna melanjutkan pembangunan pada putaran ke dua dan selanjutnya sehingga seluruh kebutuhan rumah dari anggota kelompok terpenuhi.

Untuk menggalang modal awal, KSM/kelompok dapat bekerja sama dengan pemilik lahan tanpa harus membayar terlebih dahulu. Jadi Dana Mitra yang terkumpul dapat digunakan untuk mematangkan lahan dan membangun rumah secara bertahap.

Bila kemudian pada putaran I tersebut dihipotekkan maka dana yang diperoleh dapat digunakan untuk membayar lahan putaran I dan untuk melanjutkan pembangunan putaran I dan untuk melanjutkan pembangunan putaran II, dst.

Pola pencairan ini juga tetap menuntut adanya Dana Mitra sekurang-kurangnya 10% dari nilai rumah (lahan dan Bangunan).