

EVALUASI PEMBANGUNAN RUSUNAWA PASCA KONSTRUKSI DI JAKARTA

Trijeti^{1*}, Andika setiawan²

^{1,2}Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Jakarta, Jakarta,
Jl. Cempaka Putih Tengah 27 Jakarta Pusat, 10510

*E-mail: t3jeti@gmail.com

ABSTRAK

Evaluasi pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) pasca konstruksi di Jakarta diperlukan untuk mendapatkan gambaran kondisi dan permasalahan yang terjadi, sehingga dapat menjadi acuan untuk membuat perbaikan teknis dan non-teknis dalam pelaksanaan pembangunan. Untuk kelancaran kegiatan pembangunan Rusunawa diperlukan kesiapan tanah secara *clear and clean*. Pada pelaksanaan pembangunan Rusunawa di Jakarta, persyaratan teknis dan ekologis harus diperhatikan, begitu juga persyaratan administratif. Dalam kegiatan evaluasi ini data yang memadai terkait dengan pengendalian waktu dan mutu pekerjaan didapatkan melalui wawancara dengan pemilik bangunan. Kualitas hasil konstruksi terutama yang terkait dengan *finishing*, instalasi air bersih dan system instalasi air kotor dapat menunjukkan mutu bangunan dan ditinjau langsung kelokasi Rusunawa. Hasil penelitian yang didapat mengenai kesiapan tanah yang digunakan untuk pembangunan Rusunawa berupa tanah matang atau siap bangun. Persyaratan pembangunan sudah memenuhi persyaratan teknis dan ekologis, tetapi pemenuhan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) baru diurus selama proses pembangunan. Pelaksanaan konstruksi terutama berkaitan dengan ketepatan waktu pelaksanaan masih belum memenuhi, sedangkan kualitas hasil konstruksi dari mutu pekerjaan yang dapat terlihat dari pekerjaan *finishing*, instalasi air bersih dan system instalasi air kotor masih ada beberapa yang kurang. Agar dapat dimanfaatkan secara baik, Rusunawa harus didukung oleh ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan secara memadai.

Kata kunci: evaluasi, konstruksi, rusunawa

ABSTRACT

Evaluation of a rent conventional mansions (Rusunawa) post-construction in Jakarta is required to get an overview of conditions and problems that occurred, so that it can be a reference for making technical and non technical improvements in the implementation of development. On the implementation of development Rusunawa in Jakarta, technical and ecological requirements need to be noticed, so does administrative requirements. In this evaluation activity of sufficient data related to controlling the time and quality of work in getting through an interview with the owner of the building. The quality of the construction is mainly related with the finishing, installation of water and wastewater installation systems be able to indicate the quality of the building and be direct to Rusunawa location. Research results obtained on the readiness of the land used for the construction of Rusunawa form of land ripe wake. Requirements development is compliant with the technical and ecological, but The Fulfillment Of Building Permit (IMB) has taken care of during the development process. The construction is mainly related to The timely implementation still does not meet, while the quality of the construction of the quality of work that can be seen from the finishing work, installation of water and wastewater system installations are still some less. So can be used well, Rusunawa should be supported by the availability of infrastructure, facilities and utilities environment are adequately.

Keywords: *evaluation, construction, rusunawa*

PENDAHULUAN

Dalam UU Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan gedung, Bangunan gedung didefinisikan sebagai wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Adapun persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pembangunan Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) yang telah dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat telah berlangsung sejak tahun anggaran 2005 sampai dengan saat ini. Menurut UU No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, lingkup penyelenggaraan rumah susun, meliputi perencanaan, pembangunan serta penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan.

Pada umumnya yang sering terjadi pelaksanaan kegiatan pembangunan Rusunawa tidak maksimal sesuai dengan target biaya, waktu dan mutu yang ditetapkan. Dengan demikian, perangkat manajemen, seperti pemantauan, evaluasi, pelaporan, dan sistem informasi menjadi bagian yang tidak dapat

dipisahkan dan sangat penting dalam sistem perencanaan

Pengawasan konstruksi bangunan rumah susun berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung. Lingkup kegiatan pengawasan meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan rumah susun pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun. Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan rumah susun meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

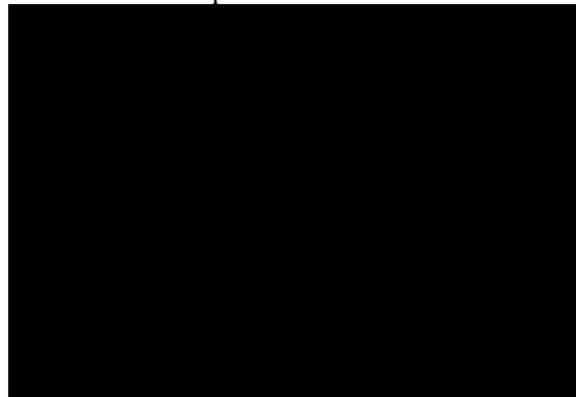
Pembangunan rumah susun menurut UU Rumah susun meliputi :penyediaan tanah, pelaksanaan, persyaratan pembangunan dan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas (PSU).

Dalam evaluasi Rusunawa ditinjau terhadap aspek kesiapan tanah, aspek persyaratan pembangunan, aspek pelaksanaan konstruksi, aspek kualitas hasil konstruksi dan aspek ketersediaan PSU

Tujuan dari penelitian adalah untuk memberikan gambaran evaluasi pelaksanaan pembangunan Rusunawa pasca konstruksi di DKI Jakarta

Parameter & indikator pelaksanaan konstruksi sebagai berikut :

a. Variabel kesiapan tanah

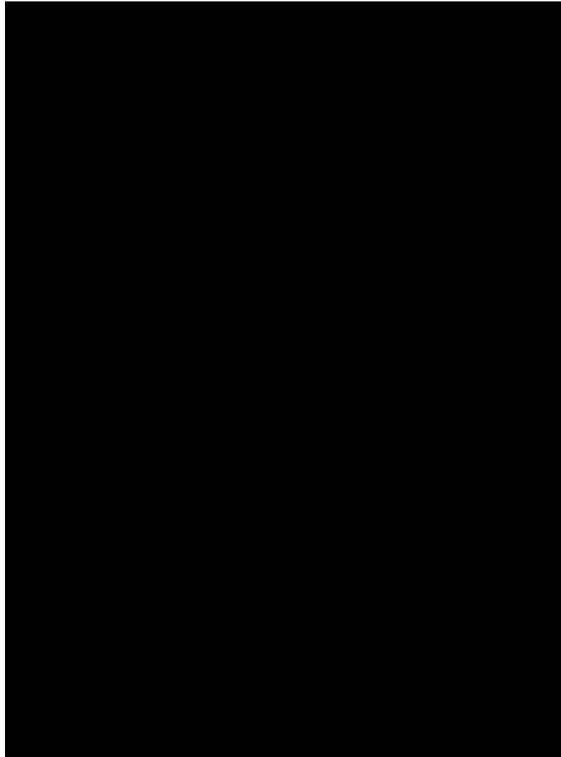


b. Variabel Persyaratan pembangunan

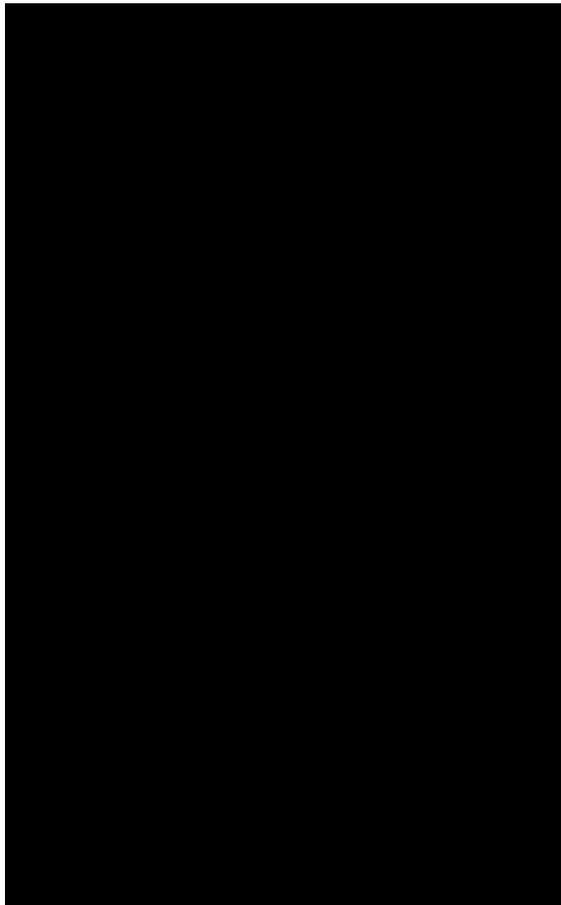


c. Variabel Pelaksanaan Pembangunan

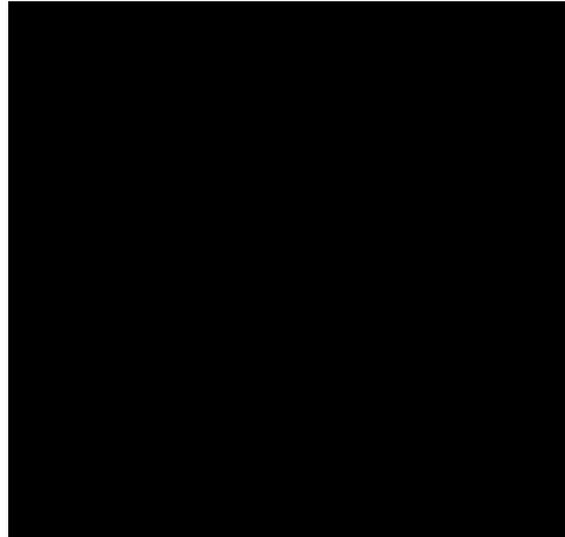




d. Variabel Hasil Konstruksi



e. Variabel Ketersediaan PSU



METODE

Lokasi survey dipilih 3 Rusunawa dengan lokasi di Jakarta



DATA & ANALISA

a. Data Rusunawa 1 Jakarta Timur

Rusunawa 1 yang ditinjau di Jakarta Timur, Rusunawa ini terdiri dari 36 unit dengan ukuran 6 x 6. Bangunan 3 lantai tersebut masing-masing unit dilengkapi dengan 2 kamar, 1 kamar mandi, 1 wc, dapur dan ruang tengah. Setiap lantai ada Ruang Tamu yang bisa dipakai bersama.



Gambar 1. Denah Lantai Dasar Rusunawa 1

Untuk variable kualitas hasil konstruksi, hasil penilaian terhadap aspek finishing, arsitektur dan struktur, plumbing, air bersih, ME, serta air limbah menunjukkan kondisi sebagai berikut :

▪ Finsihing

Pada Rusunawa 1 hasil pekerjaan pengecatan seluruh bagian permukaan dinding dan plafon rata, tidak mengelupas. Untuk Plesteran atau acian pada seluruh bagian dinding bangunan rata dan terlihat rapi. Umumnya Plafond terlihat rapi, sambungan-sambungan bagus. Sedangkan untuk lantai permukaan keramik rata, pemasangan rapi tidak pecah/lepas, Kondisi sampai saat survey telah dihuni.

▪ Struktur dan Arsitektur

Pekerjaan atap umumnya terlihat rapi dan tidak tumpang karena di tambahkan teras oleh pengguna. Untuk Pekerjaan Struktur Tidak ada kerusakan struktur (miring, pecah, balok melengkung/retak). Pintu /Jendela terpasang rapi dapat dibuka tutup dengan baik, tidak bunyi. Kunci-kunci terpasang baik dan berfungsi secara baik. Umumnya KM/WC rapi dan bersih KM/WC. Keran, closet, floor drain berfungsi dengan baik

▪ Plumbing

Pekerjaan talang terpasang rapih tidak ada yang lepas dan berfungsi baik. Ground Tank umumnya berfungsi baik. Instalasi Sistem air kotor berfungsi secara baik, tidak bocor.

▪ Air Bersih

Air bersih pada Rusunawa berasal dari sumber Air air Tanah dan volume sangat sedikit, terutama pada musim kemarau. Sistem Instalasi secara umum air bersih tidak berfungsi dengan baik

▪ Mechanical dan Elektrikal ,

Daya listrik cukup, Instalasi di beberapa bagian terdapat sistem yang kurang berfungsi secara baik.

▪ Air Limbah,

Septick Tank/IPAL Umumnya berrfungsi baik, tidak bocor dan tidak bau. Air olahan limbah bisa dipakai untuk menyiram tanaman.

Untuk variable ketersediaan PSU, hasil penilaian pada Rusunawa 1 di Jakarta Timur menunjukkan kondisi sebagai berikut :

▪ Prasarana Lingkungan

Rusunawa mempunyai Jalan Lingkungan (akses) ke tempat aktifitas secara baik ada akses langsung Tol, konstruksi jalan baik. Tersedia sistem drainase lokal tetapi tidak terhubung dengan sistem drainase kawasan. Pengelolaan sampah dilakukan dengan baik dilingkungan Rusunawa dan terlayani dengan pelayanan sistem sampah kota

▪ Sarana Lingkungan

Tersedia sarana parkir tetapi secara tidak memadai. Ruang Pertemuan tersedia tetapi kurang memadai karena bergabung dengan fasilitas Lain. Ruang peribadatan tersedia tapi kurang memadai karena bergabung dengan Masjid lain. Ruang terbuka hijau tidak tersedia.

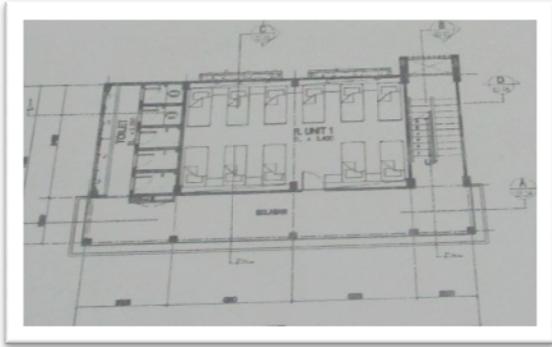
▪ Utilitas Lingkungan

Tersedia jaringan listrik dari PLN, terpasang dengan system pasca bayar dan diubah sendiri oleh pengguna dengan sistem token atau pra bayar yang dipasang tiap2 Unit. Jaringan Telephone kabel tidak ada, dan jaringan komunikasi selulair juga susah. (tidak ada signal).

b. Data Rusunawa 2 Jakarta Timur

Rusunawa 2 yang ditinjau di Jakarta Timur, Rumah susun sederhana yang dibangun

unit dengan ukuran 8 x 5 m. Bangunan 3 lantai tersebut masing-masing unit dilengkapi dengan 3 kamar mandi, 2 WC. Dilengkapi dengan tangga untuk naik ke lantai 2 dan 3. Bangunan Rusunawa berdiri di atas tanah matang dengan pondasi plat setempat. Struktur bangunan berupa beton bertulang baik kolom balok dan plat yang di cor di tempat.



Gambar 2. Denah Lantai Dasar Rusunawa 2

Untuk variable kualitas hasil konstruksi, hasil penilaian terhadap aspek finishing, arsitektur dan struktur, plumbing, air bersih, ME, serta air limbah menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Finsihing

Hasil finishing hampir sama dengan Rusunawa. Kondisi tersebut adalah sampai saat survey belum dihuni.

- Arsitektur dan Struktur

Pada Rusunawa ini bagian atap umumnya terlihat rapi dan tidak tampias. Untuk Pekerjaan struktur Tidak ada kerusakan struktur (miring, pecah, balok melengkung/retak). Jendela /Pintu terpasang dengan baik dapat dibuka tutup dengan baik tidak bunyi. Kunci-kunci terpasang baik dan berfungsi secara baik. Umumnya KM/WC rapi dan bersih tetapi terdapat beberapa yang tidak berfungsi secara baik.

- Plumbing

Pada Rusunawa Talang terpasang rapi tidak ada yang lepas dan berfungsi baik. Sistem air kotor berfungsi secara baik, tidak bocor

- Air Bersih

Pada Rusunawa ini dari Sumber Air Bersih berasal dari Air Tanah dengan volume cukup, Ground tank berfungsi baik, tidak bocor, aman dari pencemaran. Sistem Instalasi air bersih secara umum berfungsi dengan baik

- Mekanikal Elektrikal ,

Daya cukup, Instalasi Listrik berfungsi secara baik.

- Air Limbah, Septick Tank/IPAL Umumnya berfungsi baik, tidak bocor dan tidak bau. Air olahan limbah bisa dipakai untuk menyiram tanaman.

Untuk variabel ketersediaan PSU, hasil penilaian pada Rusunawa 2 Jakarta Timur menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Prasarana lingkungan

Pada Rusunawa ini, Tersedia akses jalan ke tempat aktifitas secara baik, konstruksi jalan baik. Tersedia sistem drainase tetapi tidak terhubung dengan sistem drainase kawasan. Pengelolaan sampah dilakukan dengan baik dilingkungan Rusunawa dan tetapi tidak terlayani dengan pelayanan sistem sampah kota

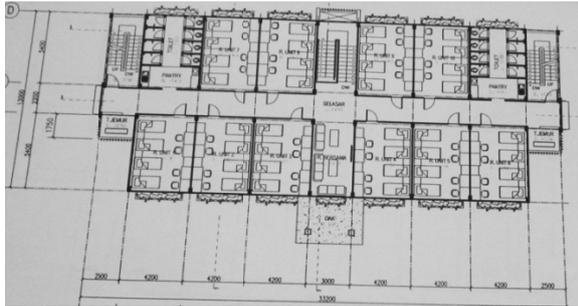
- Sarana Lingkungan pada Rusunawa ini, tersedia sarana parkir secara memadai. Ruang Pertemuan tersedia secara memadai karena bergabung dengan fasilitas pondok pesantren yang cukup baik. Ruang peribadatan tersedia secara memadai. Ruang terbuka hijau tersedia tetapi kurang memadai

- Utilitas Lingkungan

Pada Rusunawa 2 tersedia jaringan listrik, tetapi tidak ada jaringan komunikasi dari telkom tetapi ada signal untuk telephone selular.

c. Data Rusunawa 3 Jakarta Selatan

Rumah susun sederhana yang dibangun melalui Kementerian Perumahan rakyat terdiri Terdiri 20 unit, 2 lantai dan tiap unit berukuran 4.2 x 5.4. Bangunan 2 lantai tersebut masing-masing lantai dilengkapi dengan 8 kamar mandi, 8 WC. Dilengkapi dengan tangga untuk naik ke lantai 2. Bangunan Rusunawa 3 berdiri di atas tanah matang dengan pondasi plat setempat. Struktur bangunan berupa beton bertulang baik kolom balok dan plat yang di cor di tempat.



Gambar 3. Denah Lantai Dasar Rusunawa 3

Untuk variabel kualitas hasil konstruksi, hasil penilaian terhadap aspek finishing, arsitektur dan struktur, plumbing, air bersih, ME, serta air limbah menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Finsihing

Pada Rusunawa 3 untuk pekerjaan pengecatan seluruh bagian permukaan dinding dan plafon rata, tidak mengelupas.. Pada umumnya plesteran dan acian bangunan rata dan rapi tetapi di beberapa bagian terlihat tidak rata/rapi. Umumnya plafon terlihat rapi, sambungan-sambungan bagus dalam keadaan baik. Sedangkan untuk lantai permukaan keramik rata, pasangan rapi tidak pecah/lepas, kondisi sampai saat survey Rusunawa ini telah dimanfaatkan.

- Struktur dan Arsitektur

Pada Rusunawa 3 bagian atap umumnya terlihat rapi dan tidak tumpang karena di tambahkan teras oleh users. Untuk Pekerjaan Struktur Tidak ada kerusakan struktur (miring, pecah, balok melengkung/retak). Pintu/Jendela terpasang rapi dapat dibuka tutup dengan baik dan tidak berbunyi. Kunci-kunci terpasang baik dan berfungsi secara baik. Umumnya KM/WC rapi dan bersih. keran, closet, floor drain berfungsi dengan baik.

- Plumbing

Pada Rusunawa ini pekerjaan talang dipasang dengan rapi tidak ada yang lepas dan berfungsi baik. Sistem air kotor berfungsi secara baik, tidak bocor

- Air Bersih

Pada Rusunawa ini Air Bersih didapatkan dari Sumber Air air tanah dan volume cukup, walau musim kemarau. *Ground Tank* Berfungsi baik tidak bocor dan tidak tercemar Sistem Instalasi Secara umum sistem instalasi air bersih berfungsi dengan baik tetapi terdapat bagian yang tidak berfungsi dengan baik.

- Mechanical dan Elektrikal, Instalasi Listrik Daya cukup, di beberapa bagian terdapat sistem yang kurang berfungsi secara baik.

- Air Limbah, Septick Tank/IPAL Umumnya berfungsi baik, tidak bocor dan tidak bau. Air olahan limbah bisa dipakai untuk menyiram tanaman

Untuk variable ketersediaan PSU, hasil penilaian pada Rusunawa 3 menggambarkan kondisi sebagai berikut :

- Prasarana Lingkungan

Pada Rusunawa 3, Jalan Lingkungan (akses) tersedia akses jalan ke tempat aktifitas secara baik. konstruksi jalan baik. Tersedia sistem drainase lokal terhubung dengan sistem drainase kawasan. Pengelolaan sampah dilakukan dengan baik dilingkungan Rusunawa dan tetapi tidak terlayani dengan pelayanan sistem kebersihan kota

- Sarana Lingkungan

Pada Rusunawa ini, tersedia sarana parkir secara memadai. Ruang Pertemuan tersedia secara memadai karena bergabung dengan fasilitas yang cukup baik. Ruang peribadatan tersedia secara kurang memadai. Ruang terbuka hijau tidak tersedia

- Utilitas

Pada Rusunawa ini, tersedia jaringan listrik, tetapi tidak ada jaringan komunikasi dari telkom ada signal untuk telephone selular.

1. ANALISIS EVALUASI TERHADAP VARIABEL

Sebagaimana telah dideskripsikan, masing-masing lokasi sampel rusunawa telah dievaluasi terhadap 5 variabel evaluasi, yaitu (a) variabel kesiapan tanah, (b) variabel persyaratan pembangunan, (c) variabel pelaksanaan konstruksi, (d) variabel kualitas hasil konstruksi dan (d) variabel ketersediaan PSU.

Untuk melihat hasil penilaian masing-masing variabel tersebut maka diambil nilai rata-rata untuk masing-masing lokasi sampel, kemudian diberikan penilaian terhadap variabel tersebut dengan rentang nilai sebagai berikut :

Rentang Nilai	Kategori	
5	A	Sangat Baik
$4 \leq \text{Nilai} < 5$	B	Baik
$3 \leq \text{Nilai} < 4$	C	Cukup
$2 \leq \text{Nilai} < 3$	D	Kurang
< 2	E	Buruk

Rata-rata nilai hasil penilaian terhadap masing-masing variabel.

a. Hasil evaluasi terhadap variabel – 1 :
Kesiapan tanah

Untuk kelancaran kegiatan pembangunan rusunawa diperlukan kesiapan tanah secara '*clear and clean*'. *Clear* dalam pengertian administratif yaitu kepemilikannya sah dan bukan dalam sengketa sehingga dalam pelaksanaan kegiatan konstruksi tidak mengalami permasalahan, sedangkan *clean* artinya tanah dalam keadaan matang atau siap bangun.

Hasil rata-rata penilaian terhadap variabel kesiapan tanah baik secara administratif maupun fisik menunjukkan :

Nilai rata-rata : 5
Kategori : A(Sangat Baik)

Karena kegiatan pembangunan rumah susun berada pada lingkungan lembaga/intansi maka semua sampel lokasi Rusunawa maka dari sisi administrasi/kepemilikan semua lokasi tidak bermasalah artinya merupakan tanah legal dengan kepemilikan sah sehingga selama pelaksanaan konstruksi tidak terjadi sengketa lahan yang dapat menimbulkan terhentinya atau terganggunya waktu pelaksanaan pekerjaan. Dari sisi fisik juga semuanya dalam keadaan siap bangun dalam pengertian tidak bermasalah secara teknis dan tidak memerlukan kegiatan pematangan tanah secara signifikan.

b. Hasil evaluasi terhadap variabel – 2 :
Persyaratan pembangunan

Sebagaimana diatur dalam pasal 24 Undang-undang Rumah Susun, bahwa persyaratan pembangunan rumah susun meliputi : (a) Persyaratan administratif, (b) Persyaratan teknis dan (c) Persyaratan ekologis.

Hasil rata-rata penilaian terhadap variabel persyaratan pembangunan dari ke-13 rusunawa yang dinilai, menunjukkan hasil sebagai berikut :

Nilai rata-rata : 3,0
Kategori : C (Cukup)

Persyaratan Rusunawa umumnya sudah terpenuhi secara baik terutama untuk aspek teknis dan ekologis. Dari aspek administrasi masih terdapat permasalahan di sebagian lokasi rusunawa dimana IMB umumnya baru diurus selama masa pembangunan bahkan sampai selesainya masa pelaksanaan konstruksi terdapat lokasi rusunawa yang belum selesai pengurusan IMB-nya.

c. Hasil evaluasi terhadap variabel – 3 :
Pelaksanaan konstruksi

Evaluasi terhadap variabel -3, pelaksanaan konstruksi dilakukan terhadap aspek-aspek : (1) perencanaan teknis, (2) administrasi pelaksanaan, (3) Pra pelaksanaan, (4) Pengendalian waktu dan (5) Pengendalian mutu.

Hasil rata-rata penilaian terhadap variabel pelaksanaan konstruksi menunjukkan hasil sebagai berikut :

Nilai rata-rata : 3,48
Kategori : C (Cukup)

Pelaksanaan konstruksi pembangunan rusunawa di hampir semua lokasi sampel mengalami permasalahan dalam pengendalian waktu pelaksanaan baik secara administratif di tahap pra pelaksanaan maupun teknis khususnya pada awal-awal masa pelaksanaan sehingga mengalami keterlambatan yang cukup signifikan. Umumnya proses PCM (*Pre Construction Meeting*) dan kegiatan MC-0 (*Mutual check 0*) mengalami keterlambatan. Secara teknis keterlambatan terjadi pada proses awal yang meliputi kegiatan test tanah untuk pondasi serta terjadi perubahan desain pada beberapa lokasi.

Dari sisi pengendalian mutu yang meliputi prosedur kerja, pengujian bahan dan material serta sertifikat material tidak diperoleh data yang cukup dalam kegiatan evaluasi ini.

d. Hasil evaluasi terhadap variabel-4 : kualitas hasil konstruksi

Proses administrasi, prosedur pelaksanaan serta pengendalian mutu, biaya dan waktu pada akhirnya diukur pada ketepatan waktu pelaksanaan dan kualitas hasil konstruksi. Penilaian terhadap kualitas hasil konstruksi dilakukan terhadap aspek-aspek : (1) Finishing, (2) Plumbing, (3) Instalasi air bersih, (4) mekanikal/elektrikal dan (5) Instalasi air limbah.

Hasil rata-rata penilaian terhadap variabel kualitas hasil konstruksi menunjukkan hasil sebagai berikut :

Nilai rata-rata	: 4,29
Kategori	: B (Baik)

Umumnya kualitas hasil konstruksi pembangunan rusunawa pada lokasi sampel menunjukkan hasil yang baik. Namun demikian di beberapa lokasi didapatkan hasil konstruksi yang kurang baik anantara lain :

e. Hasil penilaian terhadap variabel-5 : ketersediaan PSU

Agar dapat dimanfaatkan secara baik, rusunawa harus disukung oleh ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan secara memadai. Prasarana, sarana dan utilitas umum harus mempertimbangkan : (1) kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari, (2) pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan dan (3) struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.

Hasil rata-rata penilaian terhadap variabel ketersediaan PSU menunjukkan hasil sebagai berikut :

Nilai rata-rata	: 3.58
Kategori	: C (Cukup)

Karena berada dalam lingkungan yang sudah lengkap maka umumnya prasarana, sarana dan utilitas umum telah tersedia secara cukup. Prasarana jalan, drainase, pengolahan persampahan umumnya telah tersedia secara baik Sarana lingkungan yang meliputi sarana peribadatan, pertemuan, parkir, ruang terbuka hijau juga tersedia secara cukup. Demikian

pula jaringan listrik dan sistem telekomunikasi tersedia cukup.

2. Analisis evaluasi terhadap keseluruhan variabel

Nilai rata-rata total (secara horizontal) untuk keseluruhan variabel pada masing-masing sampel. Secara keseluruhan pelaksanaan pembangunan rusunawa di wilayah DKI Jakarta menunjukkan hasil CUKUP dengan rentang nilai rata-rata antara 3,8 – 3,95.

Dari hasil penilaian total tersebut maka dapat dilihat sampel urutan terbaik sebagai berikut :

- Rusunawal terbaik (nilai : 3,95) :
Sampel Rusunawa 2
- Rusunawa Sedang (nilai : 3,86) :
Sampel Rusunawa 1
- Rusunawa terendah (nilai : 3,80) :
Sampel Rusunawa 3

3. ANALISIS KESIAPAN SERAH TERIMA DAN PEMANFAATAN

Berdasarkan progres penyelesaian pekerjaan, permasalahan kualitas, dan ketersediaan PSU maka untuk dilakukan serah terima dan penghunian umumnya rusunawa yang sudah dibangun masih memerlukan penyempurnaan dan kelengkapan administrasi.

Adapun Rusunawa yang memerlukan perbaikan-perbaikan ulang sebelum pelaksanaan serah terima antara lain :

Rusunawa 3 : Perlu perbaikan sistem plumbing dan plafon kamar mandi yang mengalami kerusakan

Hasil penilaian terhadap pelaksanaan pembangunan rusunawa di 3 sampel wilayah DKI Jakarta dapat diidentifikasi beberapa permasalahan antara lain :

- Penyediaan tanah
Penyediaan tanah dalam kegiatan pembangunan rusunawa di lokasi kajian dapat dibagi menjadi 3 kategori. Yaitu :
 - pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
 - konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - pendayagunaan tanah wakaf;

Kondisi tersebut dari sisi legalitas tanah yang dipergunakan dalam kegiatan pembangunan Rusunawa tidak menjadi kendala. Semua tanah yang digunakan dalam pembangunan rusunawa tersebut adalah tanah legal dan tidak berpotensi menimbulkan sengketa tanah.

Dari sisi teknis/fisik, tanah yang digunakan untuk pembangunan rusunawa berupa tanah matang atau siap bangun. Kondisi tersebut mendukung terlaksananya pembangunan rusunawa dimana pada awal masa kontrak, pelaksana dapat langsung melaksanakan pekerjaan pondasi serta pekerjaan-pekerjaan awal lainnya.

b. Persyaratan pembangunan

Pada pelaksanaan pembangunan rusunawa di 3 sampel wilayah DKI Jakarta secara umum telah memenuhi persyaratan teknis dan ekologis. Rusunawa telah dilaksanakan sesuai prosedur teknis dan memperhatikan aspek ekologis. Hanya saja dari aspek administrasi terdapat permasalahan dalam pemenuhan IMB (ijin Mendirikan Bangunan). Sebagian besar IMB baru diurus selama proses pembangunan, bahkan sampai selesai pelaksanaan konstruksi terdapat rusunawa yang pengurusan IMB nya belum selesai. Hal ini umumnya diakibatkan lamanya waktu dan besarnya biaya pengurusan IMB.

Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB diperlukan sebagai pengendalian pemanfaatan ruang kota. IMB juga menjadikan bangunan yang dibangun memiliki kepastian hukum.

Melihat urgensi IMB dalam pembangunan rusunawa, maka semestinya pemenuhan persyaratan administrasi pembangunan rusunawa khususnya IMB menjadi perhatian khusus. Dan ini perlu ditegaskan kepada calon penerima manfaat sejak sosialisasi bantuan rusunawa. IMB harus menjadikan bagian prioritaskriteria yang utama.

c. Pelaksanaan dan kualitas hasil konstruksi

Dalam pelaksanaan konstruksi pembangunan Rusunawa di wilayah kajian terdapat beberapa indikasi permasalahan yang menonjol antara lain:

- Umum

Apabila dilihat dari hasil evaluasi terhadap waktu pelaksanaan dan kualitas hasil konstruksi ternyata kualitas hasil konstruksi rusunawa terbangun memiliki tingkat kualitas yang berbeda satu sama lain, walaupun dilaksanakan oleh kontraktor yang sama. Demikian juga terkait dengan waktu pelaksanaan pekerjaan satu sama lain memiliki tingkat ketepatan waktu pelaksanaan yang berbeda.

Dari informasi yang diperoleh di lapangan, masing-masing rusunawa di lokasi sampel dilaksanakan oleh sub kontraktor yang berbeda. Kondisi ini menunjukkan indikasi manajemen pelaksanaan yang lemah atau kurang tepat. Lokasi yang tersebar dengan jarak yang cukup jauh satu sama lain turut menyebabkan kurang optimalnya manajemen dan pengawasan pelaksanaan.

- Pengendalian administrasi kegiatan

Proses-proses awal pelaksanaan konstruksi yang meliputi kegiatan Penerbitan SPMK, PCM, MC-0 dan penyerahan lapangan umumnya haanya dilaksanakan dalam rangka pemenuhan syarat formal tetapi belum menyentuh kepada hal yang sifatnya substansial seperti rencana mutual kotrak dan rencana kerja konstruksi. Hal ini semestinya menjadikan perhatian serius mengingat pelaksanaan prosedur administrasi dan teknis pada awal masa kontrak akan berpengaruh atau menentukan terhadap kelancaran pelaksanaan konstruksi.

- Pengendalian waktu

Pada masa pelaksanaan juga masih terindikasi kurang ketatnya dalam pengendalian waktu pelaksanaan pekerjaan. Terbukti dengan hampir seluruh lokasi pekerjaan mengalami keterlambatan yang signifikan. Rapat peringatan dini (*show cause meeting*) perlu dilakukan ketika terjadi keterlambatan melebihi 10% pada periode I (rencana fisik 0-70%) dan 5% pada periode II (rencana fisik 70 – 100%) dari rencana/kontrak. SCM diperlukan sebagai upaya agar progress pelaksanaan kembali *on schedule*. Kemudian ketika keterlambatan

terjadi terus diperlukan upaya *re-schedule* serta peningkatan sumber daya pelaksanaan. Demikiman juga keterlambatan yang terjadi pada akhir tahun perlu dilakukan perpanjangan kontrak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- Pengendalian mutu pekerjaan

Dalam kegiatan evaluasi ini tidak didapatkan data yang memadai terkait dengan pengendalian mutu pekerjaan. Dokumentasi terkait dengan request, berita acara pemeriksaan serta sertifikat mutu bahan/material tidak kami dapatkan.

Melihat dari kualitas hasil konstruksi yang beberapa diantaranya berkualitas rendah (terutama terkait finishing, instalasi air bersih dan sistem instalasi air kotor) menunjukkan lemahnya pengendalian mutu tersebut.

SIMPULAN DAN SARAN

Secara umum Rusnawa yang dibangun di 3 sampel wilayah DKI Jakarta sudah selesai dan siap diserahkan terimakan. Namun demikian terdapat beberapa lokasi Rusunawa yang perlu dilakukan perbaikan dan penyelesaian akhir.

Saran

Perlunya pemenuhan syarat ekologis pembangunan rusunawa melalui penyusunan UKL/UPL sesuai ketentuan yang berlaku.

Perlunya meningkatkan pengendalian pelaksanaan pada tahap pra pelaksanaan meliputi kegiatan PCM, MC-0, penyusunan rencana mutual kontrak, penerbitan SPMK dan penyerahan lapangan. Kegiatan-kegiatan ini bukan hanya dilakukan untuk memenuhi administrasi pelaksanaan, tetapi dijadikan titik awal pengendalian pelaksanaan pekerjaan.

Perlunya meningkatkan pengendalian waktu pelaksanaan, melalui kegiatan rapat-rapat koordinasi lapangan, SCM, re-schedule serta tindakan ;ainnya ketika terjadi keterlambatan secara signifikan.

Perlunya peningkatan pengendalian kualitas pekerjaan, meliputi pengetatan pelaksanaan prosedur kerja, uji material, sertifikat mutu, pelaksanaan testing dan commissioning serta pemenuhan Sertifikat Laik Fungsi.

DAFTAR PUSTAKA

- Irika Widiasanti & Lenggogeni. 2013. *Manajemen Konstruksi*. Penerbit Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Peraturan Pemerintah RI No 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah No 88 tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan pemukiman
- Peraturan Pemerintah No 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- Permen PU No 7 tahun 2011 Tentang Standar Dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Dan Jasa Konsultansi
- Permen PU no 14 tahun 2013 Perubahan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 07/prt/m/2011 tentang standar dan pedoman pengadaan Pekerjaan konstruksi dan jasa konsultansi
- Permen PU No 7 tahun 2014 Perubahan Kedua Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 07/Prt/M/2011 Tentang Standar Dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Dan Jasa Konsultansi
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Gedung
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 02/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Hijau
- UU RI No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- UU RI No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- Undang-undang no 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung