

KAJIAN EVALUASI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUSUNAWA DI BANTEN, JAWA TENGAH, JAWA BARAT DAN YOGYAKARTA

Masykur¹

Program Studi Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Universitas Borobudur

ABSTRAKSI

Tujuan dari kajian ini adalah tersedianya hasil Evaluasi Pelaksanaan Pembangunan RUSUNAWA yang komprehensif sejak awal perencanaan, konstruksi sampai dengan serah terima bangunan RUSUNAWA, sebagai bahan masukan untuk perbaikan dikemudian hari, dan pertimbangan penyusunan kebijakan.

Metode kajian dilakukan dengan analisis komparasi yaitu membandingkan antara siklus perencanaan dan pelaksanaan pembangunan RUSUNAWA. Siklus Demin PDCA (Plan Do Check Act); merupakan siklus kegiatan yang berurutan dari perencanaan, pelaksanaan , evaluasi dan tindak lanjut. Kajian pembangunan Rusunawa dilakukan di wilayah provinsi Banten, Provinsi Jabar, Provinsi Jateng, dan DI Yogyakarta.

Dari hasil evaluasi berdasarkan variabel evaluasi maka hasil pembangunan Rusunawa di wilayah II dapat dikelompokkan baik. Rusunawa PKU Muhammadiyah Gombang Jawa Tengah Bismillah di Serang Banten, sedang kan kategori kurang Rusunawa Magasari Jawa Barat dan Assyalafiah Yogyakarta

Kata Kunci : Evaluasi Pembangunan, Rumah Susun Sewa.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah Pembangunan Rusunawa

Pembangunan RUSUNAWA yang telah dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di Wilayah II yang meliputi Wilayah Provinsi Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah dan Yogyakarta telah berlangsung sejak Tahun Anggaran 2005 sampai dengan saat ini. Berdasarkan hasil monitoring terhadap pembangunan RUSUNAWA pada umumnya masih banyak menghadapi berbagai masalah, baik secara teknis maupun non-teknis, sehingga sering menimbulkan masalah di kemudian hari.

Monitoring dan evaluasi merupakan jembatan antara apa yang seharusnya dilakukan (perencanaan) dengan apa yang sudah dilakukan (realisasi). 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

¹ Dosen Fakultas Teknik Universitas Borobudur, Jakarta

informasi menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dan sangat penting dalam sistem perencanaan.

Evaluasi secara komprehensif terhadap Pelaksanaan Pembangunan RUSUNAWA di Wilayah II yang meliputi Provinsi Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah dan DI. Yogyakarta, diperlukan untuk mendapatkan gambaran kondisi dan permasalahan yang terjadi, sehingga dapat menjadi acuan untuk membuat perbaikan teknis dan non-teknis dalam pelaksanaan pembangunan berikutnya, dan menjadi pertimbangan bagi pimpinan dalam membuat kebijakan.

Adapun maksud dari kegiatan ini adalah melakukan Evaluasi terhadap Pelaksanaan Pembangunan RUSUNAWA di Wilayah II yang meliputi Provinsi Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah dan DI. Yogyakarta) yang dilaksanakan pada Tahun Anggaran 2014.

Sedangkan tujuan dari kegiatan ini adalah tersedianya hasil Evaluasi Pelaksanaan Pembangunan RUSUNAWA di wilayah II, TA 2014 yang komprehensif sejak awal perencanaan, konstruksi sampai dengan serah terima bangunan RUSUNAWA, sebagai bahan masukan untuk perbaikan dikemudian hari, dan pertimbangan penyusunan kebijakan.

1.2. Lingkup Kajian

Untuk dapat mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan, maka kegiatan dilakukan melalui :

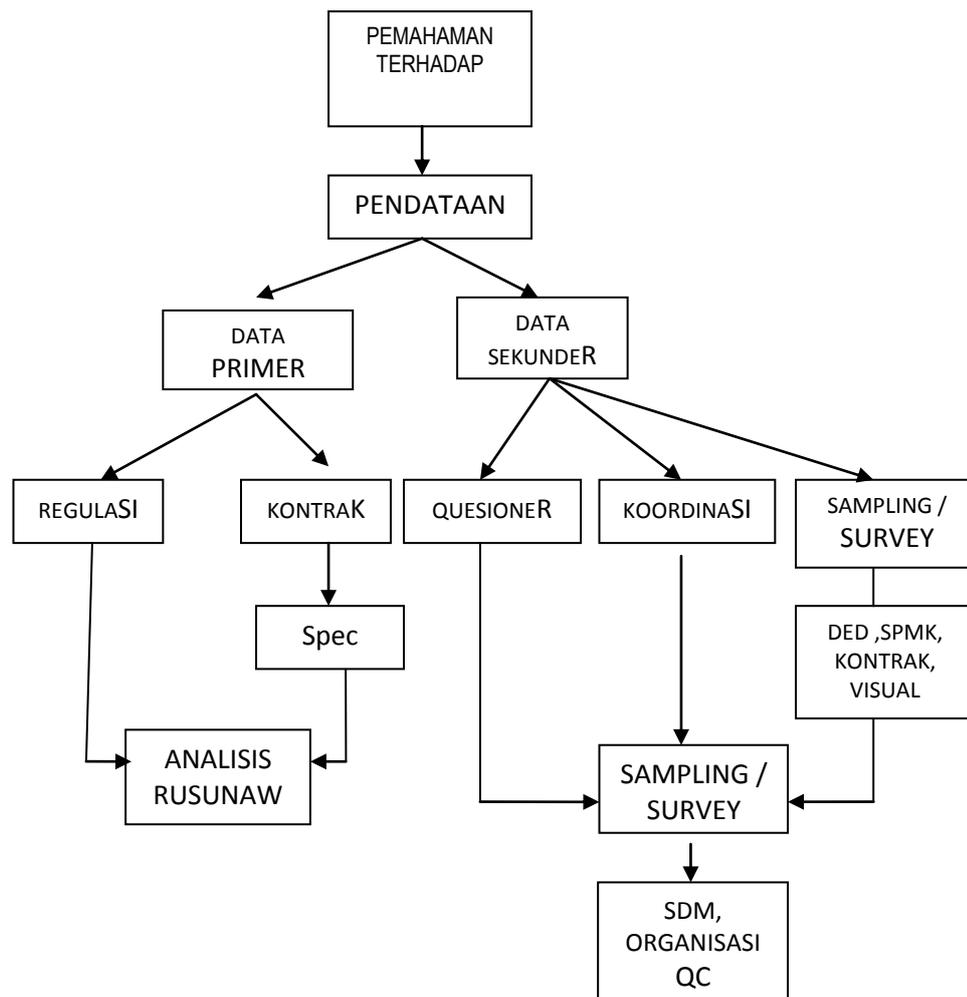
- a. Melaksanakan Studi pustaka dan studi beberapa kebijakan yang terkait.
- b. Survey lapangan terhadap Pelaksanaan Pembangunan RUSUNAWA di (Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah dan Yogyakarta) .
- c. Analisa data dan permasalahan
- d. Melakukan Evaluasi Pelaksanaan Pembangunan RUSUNAWA yang dibangun Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat serta menyusun laporan.

1.3. Alur Pikir Pendekatan Evaluasi Pelaksanaan Pembangunan Rusunawa

Alur pemikiran evaluasi pelaksanaan pembangunan rusunawa di Banten Jawa Barat dan Jogjakarta ini dibangun melalui pendekatan yang diawali dengan pemahaman terhadap pendataan dan data. Selanjutnya penetapan kuesioner dan sampling, serta teknis pengumpulan data lapangan.

Analisis terhadap data lapangan yang telah diolah dilakukan untuk dapat menjawab berbagai permasalahan yang terjadi. Gambaran yang telah terungkap melalui pengumpulan data selanjutnya dikaji dan dievaluasi guna memperoleh masukan bagi perbaikan pelaksanaan pembangunan rusunawa dimasa yang akan datang.

Gambaran alur pemikiran dari proses evaluasi dapat dilihat pada gambar berikut :



Gambar 01. Alur Pikir

II. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Aspek Hukum yang Terkait Pembangunan Rusunawa

Aspek Hukum terkait Rusunawa yang berlaku dalam pelaksanaan Evaluasi Pelaksanaan Pembangunan Rusunawa di Wilayah II (Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta) TA 2014, antara lain :

- a. UU RI No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- b. UU RI No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- c. Undang-undang no 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- d. Peraturan Pemerintah No 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- e. Peraturan Pemerintah RI No 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun
- f. Peraturan Pemerintah No 88 tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan pemukiman.

- g. Permen PU No 7 tahun 2011 Tentang Standar Dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Dan Jasa Konsultansi
- h. 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
- i. 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
- j. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Gedung
- k. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi
- l. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.
- m. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 194/PMK.05/2014 tentang Pelaksanaan Anggaran dalam Penyelesaian Pekerjaan yang Tidak terselesaikan Sampai Dengan Akhir Tahun Anggaran
- n. Peraturan Menteri PUPR Nomor 02/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Hijau

2.2 Kebijakan Rusunawa

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat merupakan salah satu kementerian yang mempunyai dampak penting terhadap kegiatan pembangunan

Visi : “Terwujudnya infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan rakyat yang handal dalam mendukung indonesia yang berdaulat, mandiri, dan berkepribadian berlandaskan gotong royong”.

Misi Khusus bidang yaitu “Perumahan Mempercepat pembangunan infrastruktur permukiman dan perumahan rakyat untuk mendukung layanan infrastruktur dasar yang layak dalam rangka mewujudkan kualitas hidup manusia Indonesia sejalan dengan prinsip ‘infrastruktur untuk semua’;

Arah Kebijakan

Memperluas akses terhadap tempat tinggal yang layak dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai untuk seluruh kelompok masyarakat secara berkeadilan, melalui pengembangan multi-sistem penyediaan perumahan secara utuh dan seimbang yang meliputi: pengendalian Perumahan Komersial, penguatan Perumahan Umum, Rumah Susun, pemberdayaan Perumahan Swadaya dan fasilitasi perumahan Khusus.

Strategi

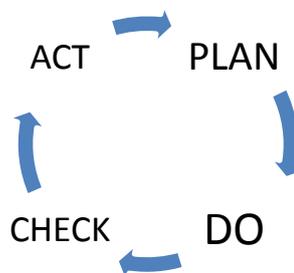
1. Meningkatkan harmonisasi, sosialisasi dan koordinasi pelaksanaan regulasi dan kebijakan pembangunan Perumahan yang implementatif dan berpihak kepada seluruh kelompok masyarakat secara proporsional dan berimbang, sehingga tercipta iklim yang kondusif untuk mempercepat penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi MBR

2. Memberdayakan seluruh pemangku kepentingan dalam rangka mewujudkan pembangunan Perumahan yang sinergis, efektif dan efisien, yaitu pemerintah sebagai regulator dan enabler, sedangkan masyarakat dan dunia usaha sebagai provider. Perumahan untuk melaksanakan operasionalisasi kebijakan pemerintah
3. Meningkatkan kualitas perencanaan dan penyelenggaraan pembangunan Perumahan
4. Mengembangkan pengelolaan tanah yang efektif dan efisien untuk pembangunan Perumahan bagi MBR sekaligus dalam rangka pengendalian harga tanah , dan Pemanfaatan tanah negara, tanah terlantar dan tanah wakaf
5. Mengembangkan multi-sistem penyediaan perumahan yang berkeadilan
6. Meningkatkan efisiensi dalam industri pembangunan perumahan yang berkelanjutan

2.3 Pengertian Evaluasi

Siklus Deming atau siklus PDCA (Plan Do Check Act); adalah merupakan siklus kegiatan yang berurutan secara logis dari 4 langkah berulang bagi pengembangan dan pembelajaran yang berkelanjutan; perencanaan, pelaksanaan , evaluasi dan tindak lanjuti.

Perencanaan pengembangan diikuti dengan kegiatan pelaksanaan (do) sesuai rencana. kemudian harus dievaluasi (Check) hasil hasil dan pengembangan tersebut. Selanjutnya tindakan harus diambil (Act) untuk mencapai tujuan pembangunan.



Gambar 02. Siklus Deming empat langkah

Siklus PDCA :

1. RENCANAKAN (*PLAN*)

Rencanakan kedepan untuk pengembangan. Analisis situasi yang ada dan dampak potensial dari penyesuaian apapun sebelum melakukan hal lain. Prediksi berbagai hasil yang diharapkan , dengan atau tanpa teori.

Bagaimana anda bisa mengukur dampak yang terjadi ?

Rencanakanlah untuk menyertakan hasil pengukuran dalam pelaksanaannya.

Buatlah rencana implementasi dengan tanggung jawab yang ditugasi ?
 Pengalaman menunjukkan bahwa menanyakan pertanyaan berikut berguna :

- Apa yang ingin kita Capai?
- Bagaimana hal ini dapat dihubungkan dengan tujuan yang lebih tinggi ?
- Siapa yang akan terpengaruh ?
- Dimana itu akan terjadi dan kapan akan terjadi ?
- Bagaimana prosedur langkah demi langkah

2. KERJAKAN (DO)

Saat melaksanakan rencana ini anda harus mengambil langkah – langkah kecil dan kondisi terkontrol agar dapat menghubungkan pengembangan (atau kegagalan) dengan perubahan yang direncanakan dalam kegiatan ini.

3. CEK

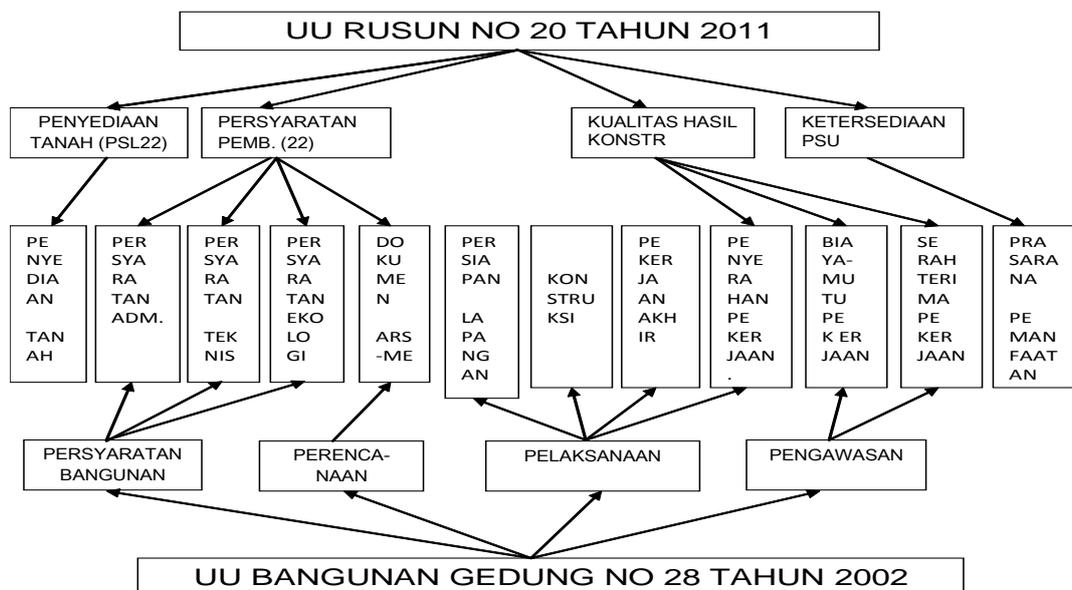
Cek hasil percobaan (survai) anda, apakah hasil yang diinginkan tercapai, jika tidak , mengapa tidak ?

4. TINDAK LANJUT

Ambil tindakan untuk menstandar isasi proses yang memberikan hasil.

2.4 Pengertian Pelaksanaan Evaluasi

Untuk pemberian penilaian terlebih dahulu ditetapkan **Variabel** Evaluasi Pelaksanaan Pembangunan Rusunawa, yang didasarkan pada pemahaman UU Rusunawa dan UU , untuk lebih jelasnya pemahaman tersebut secara diagramatis disajikan pada gambar 03.



Gambar 03. Pemahaman Evaluasi Berdasar UU

III. SEBARAN LOKASI PEMBANGUNAN RUSUNAWA

3.1. Sebaran Lokasi Rusunawa di Wilayah II

Program pembangunan Rusunawa di wilayah II telah dilaksanakan di provinsi Banten, Provinsi Jabar, provinsi Jateng, dan DI Yogyakarta. Secara rinci jumlah rusun yang dilaksanakan tahun 2014 sebagai berikut;

- a. Provinsi banten 19 lokasi
- b. Provinsi jabar 83 Lokasi
- c. Provinsi Jateng 50 lokasi
- d. Provinsi DI Yogyakarta 11 lokasi

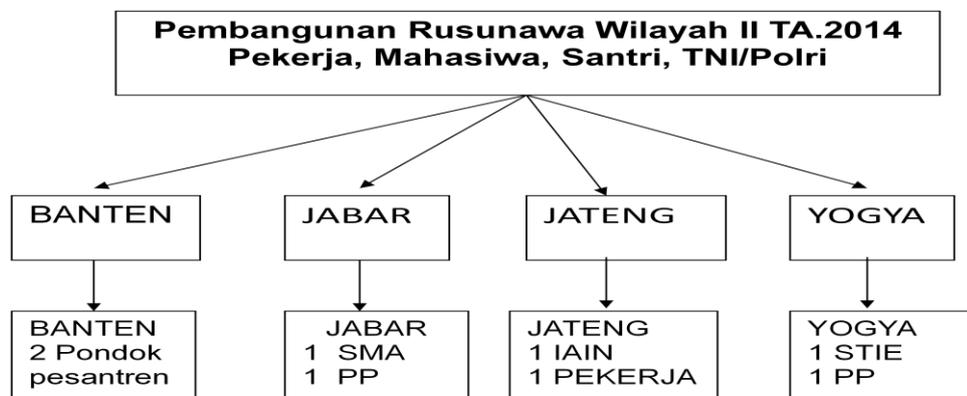
Peninjauan lapangan dilakukan pada 4 lokasi bangunan rumah susun sederhana. Keempat lokasi merupakan bangunan rusunawa berlantai 3. Setiap provinsi akan dipilih 2 rusunawa, yang dikategorikan baik dan kurang baik. Kriteria lokasi rusunawa yang baik dan kurang baik didasarkan informasi umum masyarakat maupun dari informasi data pembangunan Rusunawa.

▸ LOKASI KEGIATAN



Gambar 04. Lokasi Kegiatan

3.2. Penetapan lokasi survey

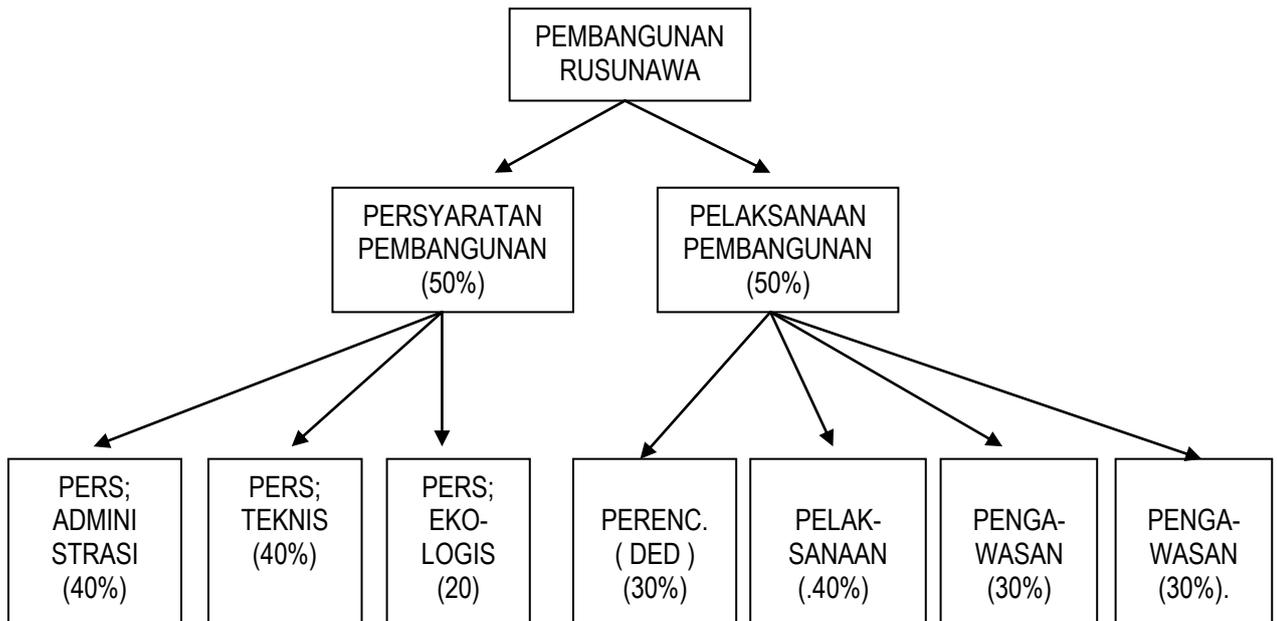


Gambar 05. Penetapan Lokasi Survey

3.3. Parameter Evaluasi

Berdasarkan kajian Regulasi tersebut diatas, variabel pembangunan Rusunawa dapat ditetapkan secara berurutan sebagai berikut.

- a. Penyiapan Tanah
- b. Persyaratan Pembangunan
- c. Pelaksanaan
- d. Kualitas Hasil Pembangunan
- e. Pemanfaatan



Gambar 06. Parameter Evaluasi

IV. TINJAUAN PEMBANGUNAN RUSUNAWA

4.1. Provinsi Banten

a. Pondok Pesantren Bismillah Terpadu

Gambaran Umum

Pondok Pesantren Bismillah Terpadu terletak di wilayah Kabupaten Serang, sekitar 22 km dari pusat kota Serang ke arah selatan, dengan menempati lahan seluas 20.300 m². Pondok Pesantren Terpadu Bismillah beralamatkan di jalan Raya Palka Km. 22 Barugbug Padarincang Serang. Gagasan utama pendirian Pondok Pesantren ini adalah sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas keagamaan masyarakat secara umum, hal inilah yang mendorong Pimpinan Pondok Pesantren Terpadu Bismillah untuk terus maju walaupun tantangan demi tantangan dihadapinya. Dan merupakan sebuah wujud keterpaduan antara sistem Pondok Pesantren yang Salafi dengan Pondok Pesantren yang Modern yang terintegrasi dalam setiap kegiatan dan aktivitas yang ada dilingkungan Pondok Pesantren ini.



Lokasi Pesantren Bismillah

Gerbang Pesantren Bismillah

Secara keseluruhan santri yang dibina dalam lingkungan Pondok Pesantren Bismillah ini mencapai 2.442 orang, diantaranya adalah 55 orang santri TK Terpadu Bismillah, 430 orang Madrasah Diniyah, 180 orang Madrasah Tsanawiyah, 449 orang SMP Terpadu Bismillah, 172 orang Madrasah Aliyah, 630 orang SMK Bismillah dan Mahasiswa 51 orang. Namun yang baru di asramakan hanya 275 orang hal ini mengingat karena terbatasnya sarana dan prasarana yang dimiliki di Pondok Pesantren ini.

Rumah susun 3 lantai terdiri dari 6 unit yang masing masing unit berukuran 6x10 m dan dihuni oleh 20 siswi dari berbagai daerah

b. Pondok Pesantren Madinatunnajah

Gambaran Umum

Pondok Pesantren Madinatunnajah adalah lembaga pendidikan Islam yang mendidik para santrinya untuk siap memimpin ummat dan bangsa. Madinatunnajah adalah sebuah nama pemberian dari seorang ulama yang berarti "Kota Kesuksesan". Pada tanggal 14 Februari 1997 Pondok Pesantren Madinatunnajah didirikan oleh Almukarrom Drs. KH Mahrus Amin di lahan milik pribadinya seluas 2,5 hektar terletak di Jombang Ciputat Tangerang Selatan. Dan dilakukan peresmiannya oleh Almarhum KH. Shoiman Lukmanul Hakim salah satu Pimpinan Pondok Modern Darussalam Gontor pada tanggal 20 September 1997.



Pesantren Madinatunnajah

Lokasi Pesantren Madinatunnajah

4.2. Provinsi Jabar

- a. SMA Dwiwarna (*Boarding School*) adalah SMA Swasta yang terletak di Jalan Raya Parung Km 40 Bogor, Jawa Barat. Saat ini, SMA Dwiwarna (*Boarding School*) berstatus SMA Plus Standar Nasional dan juga menggunakan kurikulum dari Cambridge untuk kelas Internasional. Pemiliknya adalah Yayasan Pendidikan Islam Dwiwarna

Sekolah ini merupakan sekolah berasrama yang berdiri sejak tahun 1998. Siswa yang belajar bahasa Jerman sekitar 100 orang. Sejak 20 November 2009 SMA Dwiwarna bergabung bersama sekolah mitra untuk masa depan (*Partnerschule*). Dengan bergabung dengan program ini, siswa dapat mengikuti ujian kemampuan bahasa Jerman berstandar Eropa, dan pertukaran siswa sambil belajar bahasa Jerman di luar negeri.

Asrama Putra SMA Dwiwarna (*Boarding School*) merupakan Rusun hibah dari Pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia deputi Bidang Perumahan Formal . Dibangun oleh PT HUTAMA KARYA pada tahun anggaran 2014.:

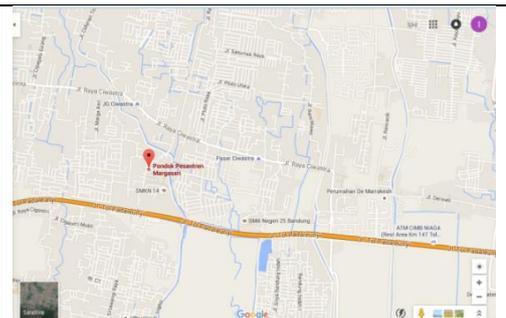
Asrama ini dibangun berdasarkan Surat Perjanjian Nomor :KU.08.08/PK-RUSUNWIL2/SATKER-PP/RUSUN14-03/441 tertanggal 27 Juni 2014 antara Pejabat Pembuat Komitmen Penyediaan Rumah Susun Wilayah II dengan PT HUTAMA KARYA sebagai pelaksana

b. Pondok Pesantren Margasari

Pondok Pesantren Margasari - Cijawura adalah salah satu pondok pesantren tertua di Kota Bandung, Pimpinan Pontren Margasari ini ialah KH. Amin Faqih Burhan, Di Pontren Margasari diajarkan berbagai cabang ilmu, khususnya ilmu agama, diantaranya : Nahwu, Sharaf, Balaghah, Tafsir, Ilmu Falaq dl .Pondok Pesantren Margasari - Cijawura beramat: Jl. Margasari No.221A RT.004/010 Kel Margasari Kec Buahbatu Bandung



Pesantren Margasari



Lokasi Pesantren Margasari

4.3. Provinsi Jateng

a. Rusunawa RS PKU Muhammadiyah Gombong

RS PKU Gombong Muhammadiyah ombong , yang beralamat di Jl.Yos Sudarso N0.461 Gombong, kabupaten kebumen, merupakan rumah sakit terbesar dan terlengkap di Gombong. RS PKU Gombong mulai

berdiri 26 April tahun 2006, Jumlah tempat tidur untuk kepentingan rawat inap adalah 186 Tempat tidur serta jumlah tenaga Kerja (SDM) ; 291. RSUD Muhammadiyah telah mendapat akreditasi dari departemen kesehatan untuk 12 pelayanan dan juga telah mempunyai ISO 9001 : 2008 pada tanggal 5 Desember 2009. Motto RSUD Muhammadiyah Gombong adalah ; melayani dengan ramah, santun dan islami.

Bangunan berdiri diatas tanah seluas kurang lebih 1.641 m², seluruh tanah adalah tanah urug, karena bekas persawahan, dan oleh pihak RS telah diurug dan dibuat retaining wall dari batu kali.

Perencanaan pembangunan Rusunawa yang berupa Gambar, RKS/ Spek dan RAB yang dibuat oleh konsultan Perencana telah dilaksanakan oleh kontraktor PT.Brantas Abipraya (Pesero) , dan konsultan MK PT.Ciriajasa CM, dengan hasil fisik sudah selesai dan sudah berfungsi.

4.4. Provinsi DI.Yogyakarta

a. Rusunawa STIE Widya Wiwaha

STIE Widya Wiwaha berdiri pada tanggal 17 Juni 1982 dengan ijin operasional Kopertis Wilayah V Yogyakarta Nomor; 206/KOPV/02/VI/84.

Status Terdaftar diperoleh pada tahun 1988. Status diakui diperoleah pada tanggal 11 Agustus 1992 kemudia status disamakan pada tanggal 19 Desember 1994. Jumlah mahasiswa 900 orang dari jurusan Akuntansi dan Manajemen.

Bangunan berdiri diatas tanah seluas 3396 m² , yang merupakan tanah datar dan telah bersertifikat , dengan akta hak milik no.2775/srs.

Kelengkapan pelaksanaan pembangunan Rusunawa yang berupa Gambar, RKS/ Spek dan RAB yang dibuat oleh konsultan Perencana telah dilaksanakan oleh kontraktor PT.Brantas Abipraya (Pesero) , dan konsultan MK PT.Ciriajasa CM, dengan hasil fisik sudah selesai dan sudah berfungsi.

b. Rusunawa PP. Assalafiyah.

PP.Assalafiyah, Mlangi Nogotirto, Gamping Sleman Yogyakarta , didirikan oleh KH Mashduqi pada tahun 1936, dan diteruskan oleh putranya KH Sujai.

Bangunan berdiri diatas tanah seluas kurang lebih 2.559 m², yang merupakan tanah sawah. Dalam pembangunannya telah mendapat ijin dari pejabat yang berwenang. Kelengkapan pelaksanaan pembangunan Rusunawa yang berupa Gambar, RKS/ Spek dan RAB yang dibuat oleh konsultan Perencana telah dilaksanakan oleh kontraktor PT.Brantas Abipraya (Pesero) , dan konsultan MK PT.Ciriajasa CM, dengan hasil fisik sudah selesai dan sudah berfungsi.

**V. ANALISIS HASIL EVALUASI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
RUSUNAWA**

Penilaian pembangunan

Table Penilaian Pembangunan Rusunawa

KABUPATEN/KOTA	PERUNTUKAN	TIPOLOGI	KESIAPAN TANAH		PERSYARATAN PEMBANGUNAN		PELAKSANAAN PEMBANGUNAN		KUALITAS HASIL KONSTRUKSI		KETERSEDIAAN
			RATA-RATA NILAI	KATEGORI	RATA-RATA NILAI	KATEGORI	RATA-RATA NILAI	KATEGORI	RATA-RATA NILAI	KATEGORI	RATA-RATA NILAI
BANTEN											
Kota Serang	PP Terpadu Bismillah	PP. SKCL 3 LANTAI	5,00	SANGAT BAIK	4,33	BAIK	4,00	BAIK	4,75	BAIK	5,00
Kota Tangerang	PP Madinatujana h	PP. KECIL 3 LANTAI	5,00	SANGAT BAIK	4,33	BAIK	3,93	CUKUP	4,50	BAIK	5,00
PROPINSI JAWA BARAT											
Bogor	SMA Dwi Warna	MHS SEDANG 2 LANTAI	5,00	SANGAT BAIK	4,00	BAIK	3,93	CUKUP	4,50	BAIK	5,00
Bandung	PP Margasari	PP. KECIL 3 LANTAI	5,00	SANGAT BAIK	3,67	CUKUP	3,85	CUKUP	3,81	CUKUP	4,00
JAWA TENGAH											
Kota Semarang	IAIN (UIN) Walisongo	MHS SEDANG 2	5,00	SANGAT BAIK	2,67	KURANG	3,96	CUKUP	3,38	CUKUP	4,00
Kabupaten Kebumen	RSPKU Muhammadiyah	Pekerja, KECIL 3 LANTAI	5,00	SANGAT BAIK	3,00	CUKUP	3,38	CUKUP	4,75	BAIK	5,00
DI. YOGYAKARTA											
Kota Yogyakarta	STIE Widya Wiwaha	MHS SEDANG 2 LANTAI	5,00	SANGAT BAIK	2,67	KURANG	3,96	CUKUP	1,63	SANGAT KURANG	2,75
Kabupaten Sleman	PP Assalafiyah	PP. KECIL 3 LANTAI	5,00	SANGAT BAIK	3,00	CUKUP	3,96	CUKUP	4,50	BAIK	3,38

VI. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

6.1 Kesimpulan

A. Kategori Hasil Pembangunan

Dari hasil evaluasi berdasarkan variabel evaluasi maka hasil pembangunan Rusunawa diwilayah II dapat dikelompokan :

- 1) Sangat baik : tidak ada
- 2) Baik : a. Rusunawa PKU Muhamadiyah Gombang Jawa Tengah
b. Rusunawa Bismillah di Serang Banten
- 3) Cukup : a. Rusunawa Mainatunnajah Tangerang Banten
b. Rusunawa Dwi Warna Bogor Jawa Barat
- 4) Kurang : a. Rusunawa Magasari Jawa Barat
b. Rusunawa Assyalafiah Yogyakarta
- 5) Sangat kurang : a. Rusunawa STIE Widya Wiwaha Yogyakarta
b. Rusunawa IAIN Walisongo Jawa tengah.

B. Kekuatan dalam Pelaksanaan Pembangunan

- 1) Dalam pembangunan Rusunawa telah ditunjuk kontraktor yang telah berpengalaman, bermodal besar, BUMN dan telah memiliki ISO
- 2) Tipologi bangunan yang dikerjakan relatif seragam
- 3) Rata-rata lokasi berada di jalan besar, mudah pencapaiannya
- 4) Keterlibatan jumlah kontraktor relatif sedikit, sehingga memungkinkan koordinasi pembangunan dapat berjalan dengan lancar.

C. Kelemahan dalam Pelaksanaan Pembangunan

- 1) Tidak diikutinya SOP dalam pembangunan rusunawa
- 2) Persyaratan pembangunan
 - Hampir semua pembangunan dimulai tanpa IMB
 - Kesiapan Persyaratan Pembangunan Masih lemah, lahan belum siap.
 - Waktu untuk pengurusan IMB relatif singkat
- 3) Pelaksanaan Pembangunan
 - Keinginan kontraktor untuk memperoleh dispensasi biaya IMB, menghambat proses perijinan pembangunan
 - Shop Drawing terlambat di aproval
 - SD manusia kurang memadai
 - Keterlambatan supai bahan bangunan (material)
- 4) Pengawasan Pembangunan
 - Hampir semua pembangunan mengalami keterlambatan (rata-rata 40 prosen).
 - Mutu bangunan dalam kategori rata-rata cukup dan kurang

D. Peluang dalam Pelaksanaan Pembangunan

- 1) Hampir semua penerima bangunan (user) menyatakan sangat bermanfaat
- 2) Kontraktor setempat (Propinsi) perlu dilibatkan dalam pelaksanaan pembangunan Rusunawa, karena merekalah yang paling tahu

kondisi setempat, material, SDM dan keamanan dalam pembangunan.

- 3) Pelibatan kontraktor setempat akan sangat berpengaruh dalam pemerataan pembangunan, dan pertumbuhan pembangunan di daerah (*multiplier effect*)

E. Ancaman dalam Pelaksanaan Pembangunan

Adanya pelanggaran terhadap; mutu dan waktu pembangunan Rusunawa yang tidak diikuti dengan sangsi berakibat pada keterlambatan pembangunan dan menurunnya Kualitas bangunan Rusunawa.

6.2 REKOMENDASI

A. Arsitektur

- 1) Atap; tak ada masalah
- 2) Plafond ; ada kerusakan di beberapa tempat hal ini dikarenakan adanya kebocoran pipa atau pemasangan lantai.
- 3) Adanya retak rambut hal ini dikarenakan kurang mengikuti prosedur pelaksanaan
- 4) Jendela (naco); adanya tampias pada jendela , disarankan pemasangan kanopi diatas jendela dan pemberian pelumas pada engsel naco
- 5) Pintu, adanya Engsel pintu yang lepas dan papannya melengkung, disarankan mengikuti prosedur pemasangan serta memperhatikan kualitas bahan material pintu.
- 6) Kunci ; susah dibuka, kualitas bahan sehingga terjadi pergeseran presisi lubang kunci.
- 7) Lantai ; adanya keramik yang bergelombang dan nut yang kurang presisi hal ini dikarenakan ukuran keramik yang kurang presisi dan pemasangan kurang baik
- 8) Kamar mandi ; ditemukan adanya kunci lepas, ukuran kamar mandi terlalu sempit hal ini dikarenakan adanya engsel yang kurang kuat (berkarat) dan masalah dalam disain kamar mandi.
- 9) Cat Finishing; adanya cat yang mengelupas untuk eksterior, diperlukan jenis cat *Weather shield*,

B. Struktur

- 1) Pondasi: adanya pondasi teras Crack (patah) perlu penyesuaian pondasi.
- 2) Kolom; adanya kolom yang kurang presisi, solusi perlu penyesuaian pada saat finishing.
- 3) Kolom dan plat lantai; adanya kolom dan plat lantai kurang rapi, solusi dapat diselesaikan pada saat finishing

C. Mekanikal Elektrikal Dan Plumbing (MEP)

- 1) Mekanikal, adanya pompa pemadam kebakaran yang belum terpasang
- 2) Elektrikal, adanya bangunan yang belum nyala lampunya, PLN belum terpasang.
- 3) Plumbing : water torn tersedia tetapi belum tersedia tangga inspeksi.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).
- Anonim, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
- Anonim, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
- Anonim, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang
- Budihardjo,E. 1984. Sejumlah Masalah Pemukiman Kota. Alumni Bandung
- Budihardjo.E.1999. Kota Berkelanjutan. Alumni Bandung.
- Koeswartoyo, T.dan Suparti,A. 1977. Perumahan dan Permukiman yang Berkelanjutan Ditjen Dikti Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Jakarta
- Nasikun,1995.Sistem Sosial Indonesia. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Poerbo,H. 1988.Mencari Pendekatan Pengelolaan Lingkungan Kota yang lebih efektif.Jurnal Prisma Jakarta.
- Rapoport 1977. House Form and Culture , Englewood Cliffs. Prentice –Hall.
- Suyarto.D.1985.Beberapa Pengertian Perencana Fisik. Bhatara Karya Aksara. Jakarta.
- Zahnd.M 1999. Perancangan Kota Secara Terpadu. Teori Perancangan Kota dan Penerapannya. Sugiyopranoto University Press. Semarang.