

**TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUSUNAWA  
DI SUMATERA SELATAN**



Oleh:

Ir. Anis Amarwati, MM

Ir. Mita Novitawaty, MM

Dosen Fakultas Teknik, Universitas Borobudur


FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS BOROBUDUR  
2020

**LEMBARAN IDENTITAS DAN PENGESAHAN  
LAPORAN PENELITIAN**

|   |                           |   |
|---|---------------------------|---|
| 1 | Judul Penelitian          | Tinjauan Pelaksanaan Pembangunan Rusunawa di Sumatera Selatan |
| 2 | Peneliti:                 |   |
|   | Nama                      | Ir. Anis Amarwati, MM   |
|   | NIDN                      | 0313046102  |
|   | Jenis Kelamin             | Perempuan   |
|   | Pangkat/Golongan/NIP      | -   |
|   | Jabatan Fungsional        | Lektor  |
|   | Fakultas/Program Studi    | Teknik/Teknik Sipil   |
|   | Bidang ilmu yang diteliti | Teknik Sipil dan Arsitektur                                   |
| 3 | Jumlah Tim Peneliti       | 2 ( dua ) orang   |
| 4 | Lokasi Penelitian         | Jakarta   |
| 5 | Jangka Waktu Penelitian   | 6 ( enam ) bulan  |
| 6 | Biaya diperlukan          | Rp. 42.000.000 ,-   |
| 7 | Sumber Dana               | Universitas Borobudur   |


 Mengetahui  
 Dekan Fakultas Teknik  
  
 (Ir. Wahyu Inggar Fipiana, MM)

Jakarta, 14 Agustus 2020  
Ketua Peneliti,

  
 (Ir. Anis Amarwati, MM)


 Mengetahui  
 Ketua Lembaga Penelitian  
  
 (Prof. DR. Ir. Darwati Susilastuti, MM)



# FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS BOROBUDUR

JL. RAYA KALIMALANG NO. 1 Jakarta Timur Telp. 0218613877 – 0218613868 Website: <http://www.universitasborobudur.ac.id>

## PENUGASAN PENELITIAN

Nomor:04/FT-UB/II/2020

Dekan Fakultas Teknik

- Memperhatikan :
1. Statuta Fakultas Teknik Universitas Borobudur
  2. Kalender Akademik Semester Genap Tahun Ajaran 2019/2020
  3. Pengangkatan Tenaga Pengajar oleh Yayasan Pendidikan Borobudur

### MENUGASKAN

1. Nama : **Ir. Anis Amarwati, MM**  
Jabatan Akademik : Lektor  
Program Studi : Teknik Sipil
2. Nama : **Ir. Mita Novitawaty, MM**  
Jabatan Akademik : Lektor  
Program Studi : Arsitektur

Untuk melaksanakan Aktifitas penelitian dengan judul:

#### **"TINJAUAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUSUNAWA DI SUMATERA SELATAN"**

berdasarkan Proposal Penelitian yang telah disetujui oleh Lembaga Penelitian dan Pengembangan Masyarakat Universitas Borobudur.

Demikian surat penugasan ini diberikan untuk dilaksanakan pada Semester Genap 2019/2020 sebagaimana mestinya.

Jakarta, 17 Februari 2020  
Dekan  
  
Ir. Wahyu Inggar Fipiana, MM

#### Tembusan

1. Yth. Ketua Yayasan Pendidikan Borobudur
2. BAA/BAU
3. Arsip



# PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS BOROBUDUR

JALAN RAYA KALIMALANG No. 1 JAKARTA TELP. 8618292 - 8618293 - 8613877 - 8618291 - 8613866 - 8613869 - 8613870 - 8613871 - 8613872

## SURAT KETERANGAN

Nomor : 41/Perpus-YPB/VIII/2020

Kami yang bertanda di bawah ini :

Nama : Hj. Tanyo Setyowati, SE., MM  
Jabatan : Kepala Perpustakaan Universitas Borobudur

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa kami telah menerima Laporan Hasil Penelitian saudara :

1. Nama : Ir. Anis Amarwati, MM  
NIDN : 0313046102
2. Nama : Ir. Mita Novitawaty, MM  
NIDN : 0328115803

Judul Buku : Tinjauan Pelaksanaan Pembangunan Rusunawa di  
Sumatera Selatan.

Demikian penyampaian ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 14 Agustus 2020

Perpustakaan Universitas dan Akademi Borobudur



Hj. Tanyo Setyowati, SE., MM

## DAFTAR ISI

|       |  |      |
|-------|--|------|
| BAB 1 | PENDAHULUAN  | 1-1  |
| 1.1   | Latar Belakang   | 1-1  |
| 1.2   | Landasan Hukum   | 1-2  |
| 1.3   | Tujuan   | 1-3  |
| 1.4   | Metode Penelitian                                      | 1-4  |
| <br>  |  |      |
| BAB 2 | KAJIAN TEKNIS RUMAH SUSUN                              | 2-1  |
| 2.1   | Banguna Gedung   | 2-1  |
| 2.2   | Rumah Susun  | 2-6  |
| 2.3   | Persyaratan pembangunan Rumah Susun                    | 2-10 |
| 2.4   | Tinjauan Penetapan                                     | 2-12 |
| <br>  |  |      |
| BAB 3 | PEDOMAN PENGADAAN KONSTRUKSI                           | 3-1  |
| 3.1   | Pedoman Pelaksana                                      | 3-1  |
| 3.2   | Pedoman Teknis   | 3-10 |
| <br>  |  |      |
| BAB 4 | KOMPILASI DATA HASIL SURVEY                            | 4-1  |
| 4.1   | Lokasi Tujuan Survey                                   | 4-1  |
| 4.2   | Rusunawa Polres Kabupaten Ogan Ilir                    | 4-1  |
| 4.3   | PP IGM Al Ihsaniyah, Suak Bajng Gandu Kota Pembang     | 4-11 |
| 4.4   | PP Sabilul Hasanah Banyu asin                          | 4-20 |
| <br>  |  |      |
| BAB 5 | ANALISA TINJAUAN                                       | 5-1  |
| 5.1   | Analisis Tinjauan Terhadap Maisng-maisng Variabel      | 5-1  |
| 5.2   | Analisis Kesiapan Serah Terima dan Pemanfaatan         | 5-6  |
| 5.3   | Analisis Permasalahan dan Perumusan Strategi Pengolaan | 5-8  |
| <br>  |  |      |
| BAB 6 | KESIMPULAN   | 6-1  |
| 6.1   | Kesimpulan   | 6-1  |
| 6.2   | Rekomendasi  | 6-1  |



# Bab - 1

---

## PENDAHULUAN



### 1.1. LATAR BELAKANG

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia/hak dasar manusia (UUD 45 pasal 28h) selain sandang dan pangan, serta merupakan pencerminan dari jati diri manusia, baik secara perorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sehingga perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Amanat dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam penyediaan perumahan khususnya bagi Masyarakat berpenghasilan rendah ke bawah melalui bantuan dan fasilitas, agar kelompok masyarakat ini mampu bertempat tinggal dan menghuni. Salah satu upaya pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan adalah melalui pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan. Melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rumah Susun Sewa maka Pemerintah memberikan bantuan pembangunan rusunawa kepada beberapa target grup yaitu TNI, POLRI, Pekerja, Mahasiswa dan Santri.

Pembangunan Rusunawa yang telah dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di Wilayah I (Sumatera Utara, Kepulauan Riau, Sumatera Barat, Sumatera Selatan, dan DKI Jakarta) 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 tinjauan 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 informasi menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dan sangat penting dalam sistem perencanaan.

Tinjauan secara komprehensif terhadap pelaksanaan pembangunan rusunawa di Wilayah Sumatera Selatan 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 dalam penyusunan kebijakan.

## **1.2. LANDASAN HUKUM**

Peraturan perundang-undangan terkait dan menjadi pijakan dalam pelaksanaan kegiatan Tinjauan pelaksanaan pembangunan rusunawa di Wilayah I ini antara lain :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 dan pasal 28H Amandemen UUD 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- 5) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 9) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60 Tahun 1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
- 10) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;

- 11) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rumah Susun Sewa;
- 12) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.
- 13) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor ... Tahun 2015 tentang Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 2015-2019.

### **1.3. TUJUAN**

Maksud kegiatan ini adalah untuk melakukan peninjauan pelaksanaan pembangunan rusunawa di Wilayah Sumatera Selatan

Adapun tujuannya adalah Tersedianya hasil peninjauan pelaksanaan pembangunan rusunawa di wilayah Sumatera Selatan yang komprehensif sejak awal perencanaan, konstruksi sampai dengan serah terima bangunan rusunawa, sebagai bahan masukan untuk perbaikan dikemudian hari, dan pertimbangan penyusunan kebijakan.

### **1.4. METODOLOGI**

#### **1.4.1. Pendekatan**

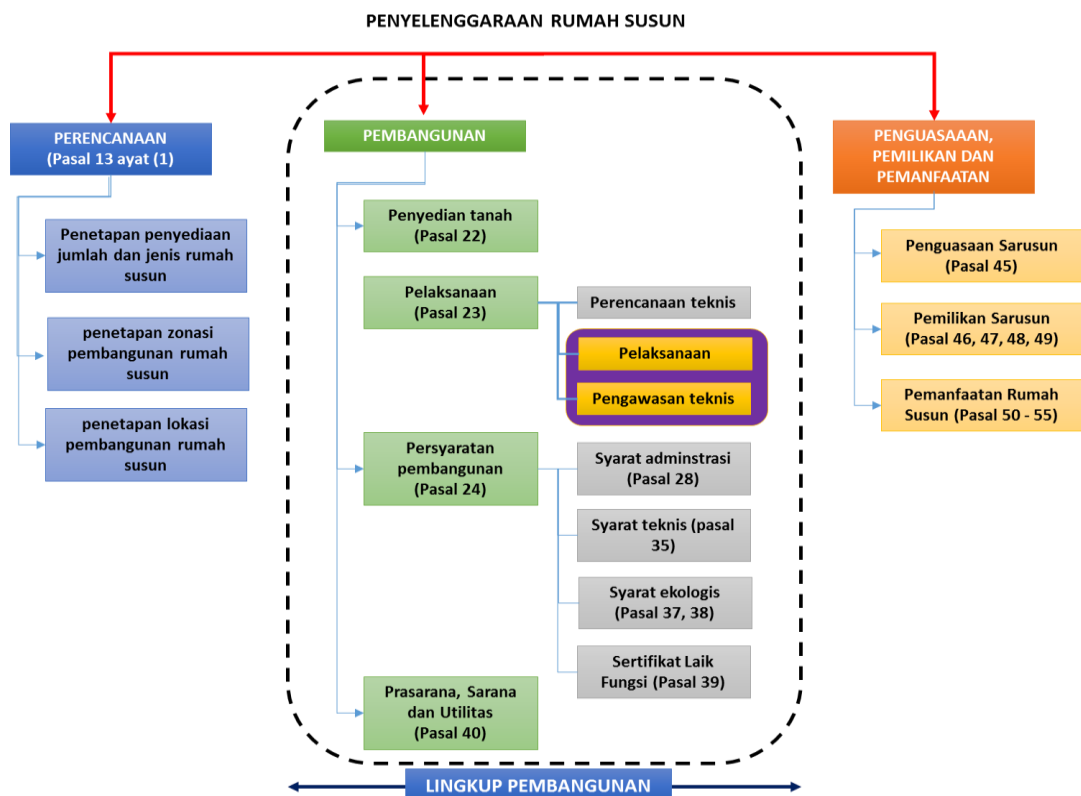
Pelaksanaan pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) merupakan bagian dari penyelenggaraan rumah susun, baik yang diperuntukan bagi pemenuhan kebutuhan rumah layak huni bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah – bawah maupun dalam rangka penataan kawasan permukiman kumuh.

Dalam Undang-undang No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Rumah susun didefinisikan sebagai 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. Rumah susun termasuk bangunan gedung yang menurut Undang Undang No 22 tahun 2008 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.

Kegiatan pembangunan rumah susun merupakan bagian dari kegiatan penyelenggaraan rumah susun. Penyelenggaraan rumah susun sendiri menurut UU 20 tahun 2011 tentang rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.



**Gambar 1.1. Lingkup kegiatan pembangunan rumah susun**

Lingkup kegiatan kegiatan pembangunan rumah susun secara garis besar terdiri dari kegiatan-kegiatan :

- a. Penyediaan dan penyiapan tanah
- b. Perencanaan teknis
- c. Pelaksanaan konstruksi, dan
- d. Pengawasan teknis

Tanah untuk pembangunan rumah susun sederhana sewa baik yang dilaksanakan oleh eks kementerian Perumahan Rakyat maupun oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya eks. Kementerian Pekerjaan Umum harus bersifat CLEAR and CLEAN. Clear artinya memenuhi aspek legal yang ditandai dengan sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah yang sah serta telah keluarnya izin mendirikan rumah susun dari instansi atau pemilik tanah tersebut. Sedangkan CLEAN mengandung pengertian bahwa tanah yang diperuntukkan bagi pembangunan rusunawa harus dalam keadaan matang dan siap bangun. Dalam struktur pembiayaan pembangunan rumah susun tidak terdapat komponen biaya pematangan tanah.

Kegiatan selanjutnya adalah perencanaan teknis yang meliputi perencanaan bangunan atas dan perencanaan pondasi. Rusunawa yang dibangun eks Kemenpera maupun Ditjen Cipta Karya eks Kementerian Pekerjaan Umum menggunakan desain bangunan atas tipikal yang produk perencanaannya sudah tersedia sesuai dengan tipologi rumah susun yang akan dibangun. Adapun perencanaan pondasi terkandung pada hasil penyelidikan mekanika tanah sesuai kondisi masing-masing lokasi rusunawa.

Dalam kegiatan perencanaan teknis rusunawa harus dipenuhi persyaratan-persyaratan administrasi, persyaratan teknis dan persyaratan ekologis. Persyaratan administrasi meliputi : (1) Status Hak atas tanah dan (2) Izin mendirikan bangunan (IMB). Persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas: (1) tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan (2) keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Pembangunan rumah susun juga harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan. Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Setelah selesainya kegiatan pembangunan, sebelum proses pemanfaatan rumah susun harus dilengkapi dengan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

Untuk menunjang aktivitas penghuninya, rumah susun harus dilengkapi oleh prasarana, sarana dan utilitas lingkungan. Prasarana, sarana dan utilitas lingkungan harus dibangun dengan mempertimbangkan :

- a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
- b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
- c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya

Dalam kegiatan konstruksi pembangunan rusunawa yang dibiayai oleh Negara (APBN/APBD) pelaksanaan konstruksi dilaksanakan oleh kontraktor pelaksana. Dalam pelaksanaannya kegiatan konstruksi pembangunan rusunawa harus diawasi oleh pengawas teknis yang berfungsi dalam pengendalian waktu, kualitas dan biaya pekerjaan. Pengadaan jasa kontraktor konstruksi dan pengawas teknis sesuai dengan peraturan-perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya pembangunan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan. Prasarana, sarana, dan utilitas umum harus direncanakan dan dibangun dengan mempertimbangkan:

- a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
- b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
- c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.

Prasarana, sarana dan utilitas tersebut harus memenuhi Standar Pelayanan Minimal (SPM) sesuai dengan peraturan yang berlaku.

#### **1.4.2. Metodologi**

##### **a. Lokasi kegiatan**

Lokasi kegiatan tinjauan pelaksanaan pembangunan rusunawa di Wilayah Sumatera Selatan . Obyek tinjauan adalah kegiatan pembangunan rusunawa baik yang dibangun Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang meliputi Wilayah Sumatera Sumatera Selatan .

Adapun kegiatan survey lapangan sebagaimana telah ditetapkan dalam penelitian meliputi :

1. Rusunawa di Kab Ogan Ilir dengan Penerima Polda Sumatera Selatan
2. Rusunawa di Kota Palembang dengan Penerima PP Moderen IGM Al Ihsaniyah
3. Rusunawa di Kab Banyuasin dengan Penerima PP Sahibul Hasanah

##### **b. Kerangka Konseptual**

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa kegiatan pembangunan rusunawa merupakan bagian dari kegiatan penyelenggaraan rumah susun, yang juga meliputi kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan. Kegiatan pembangunan rumah susun sesuai batasan dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun terdiri dari kegiatan penyediaan dan penyiapan tanah, perencanaan teknis dan pelaksanaan

konstruksi. Masing-masing kegiatan tersebut meliputi aspek administrasi dan aspek teknis.

Tujuan kegiatan tinjauan pembangunan adalah untuk mengetahui apakah pelaksanaan kegiatan pembangunan rusunawa yang dilaksanakan oleh Kementerian PUPR sudah sesuai dengan peraturan-perundangan yang berlaku baik secara teknis, maupun administrative. Hasil tinjauan ini akan dijadikan umpan balik (feedback) bagi Kementerian PUPR sebagai upaya perbaikan dalam pelaksanaan pembangunan rusunawa di masa-masa yang akan datang.

Berdasarkan lingkup kegiatan pembangunan rumah susun maka dalam analisis tinjauan ini akan dikelompokkan ke dalam 5 (lima) aspek pokok yaitu : Penyiapan tanah, perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, hasil konstruksi dan ketersediaan PSU. Dari aspek-aspek tersebut jawaban yang ingin diperoleh melalui tinjauan ini adalah sebagai berikut :

a. Aspek penyediaan tanah

- Apakah penyiapan tanah untuk pembangunan rusunawa sudah memenuhi persyaratan administrasi, yaitu sertifikat kepemilikan tanah dan izin pembangunan rusunawa ?
- Apakah tanah yang tersedia dalam sudah keadaan matang ? (tidak memerlukan biaya pematangan) ?
- Apakah lokasi rusunawa sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan tata ruang setempat ?

b. Aspek administrasi pelaksanaan

- Apakah sudah tersedia gambar perencanaan dan gambar detail pada saat kontrak ?
- Apakah sudah tersedia surat ijin mendirikan bangunan (IMB) ?
- Apakah sudah tersedia spesifikasi teknis secara lengkap ?
- Apakah buku kontrak sudah ditandatangani sebelum memulai pekerjaan

c. Aspek pra pelaksanaan

- Apakah SPMK sudah diterbitkan oleh PPK sesuai dengan ketentuan waktu ?
- Apakah pelaksana sudah menyusun rencana mutual kontrak (RMK) ?
- Apakah telah dilaksanakan rapat pra pelaksanaan (PCM) antara direksi dengan pelaksana ?
- Apakah telah dilaksanakan penyerahan lokasi kepada pelaksana ?

- Apakah dilakukan MC-0% ?
- d. Aspek Pengendalian waktu
- Apakah pelaksana membuat jadwal pelaksanaan dan kurva-S ?
  - Apakah selalu dilakukan monitoring terhadap kurva-S ?
  - Apakah waktu pelaksanaan sesuai dengan rencana ?
  - Apabila ada keterlambatan yang signifikan apakah dilakukan rapat SCm dan perubahan jadwal pelaksanaan ?
  - Apabila terjadi keterlambatan pada akhir tahun anggaran, apakah dilakukan prosedur perpanjangan kontrak sesuai ketentuan yang berlaku ?
- e. Aspek pengendalian mutu
- Apakah prosedur kerja (request) dilaksanakan sebagaimana mestinya ?
  - Apakah material-material tertentu disertai sertifikat pabrikan ?
  - Apakah dilakukan pemeriksaan material dan pengujian beton ?
  - Apakah telah dilakukan commissioning pada bagian pekerjaan tertentu (M/E, sistem instalasi, sistem IPAL) ?
- f. Aspek serah terima pekerjaan
- Apakah pelaksana mengajukan surat permohonan serah terima pekerjaan ?
  - Apakah dibentuk panitia penilai dan penerima pekerjaan ?
  - Apakah pelaksana menyusun As Built Drawing secara lengkap ?
  - Apakah kontraktor menyerahkan buku manual operasi dan pemeliharaan ?
  - Apakah telah dibuat Sertifikat Laik Fungsi (LSF) ?
- g. Aspek kualitas hasil konstruksi
- Apakah finishing bangunan dilaksanakan secara baik ?
  - Apakah terjadi kerusakan struktur sesuai ketentuan waktu bangunan rusunawa ?
  - Apakah fungsi-fungsi M/E, system instalasi air bersih/kotor, system drainase berfungsi secara baik ?
- h. Aspek ketersediaan PSU ?
- Apakah rusunawa terbangun dilengkapi dengan prasarana lingkungan secara memadai ?

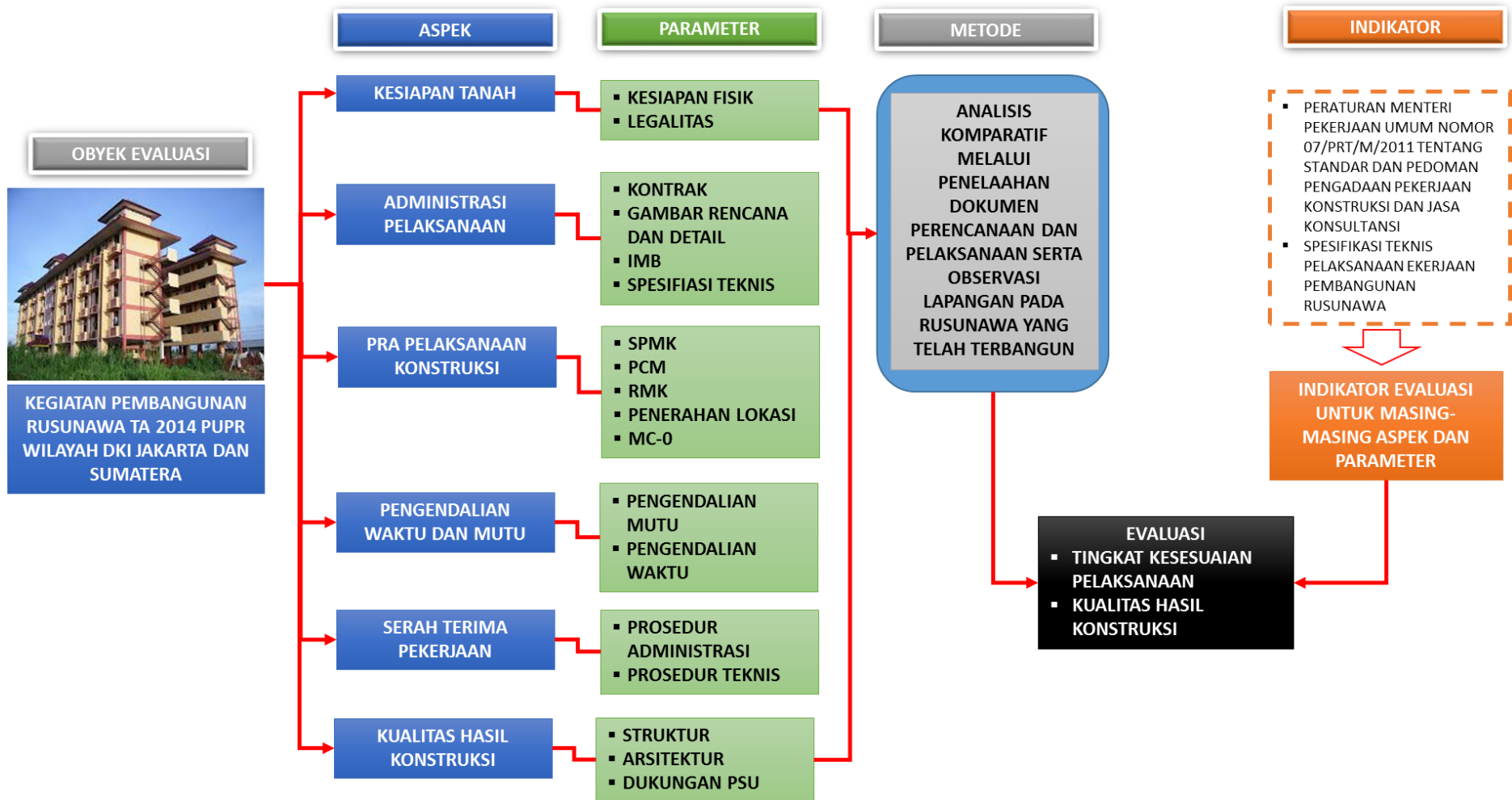
- Apakah rusunawa terbangun dilengkapi dengan sarana lingkungan secara memadai ?
- rusunawa terbangun dilengkapi dengan utilitas lingkungan secara memadai ?

Dari pertanyaan-pertanyaan yang ingin dijawab pada setiap aspek tinjauan inilah akan ditetapkan indikator-indikator tinjauan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Metode yang akan digunakan dalam kegiatan tinjauan ini adalah dengan metode komparatif yaitu dengan membandingkan antara pelaksanaan dengan ketentuan yang seharusnya. Adapun analisis tinjauan akan dilakukan melalui analisis kualitatif.

Selanjutnya secara skematis kerangka konseptual pelaksanaan tinjauan ditunjukkan pada gambar 4.2 di halaman berikut.





**Gambar 1.2. Kerangka konseptual tinjauan pembangunan rusunawa**

### c. Parameter dan Indikator Evaluasi

Sesuai dengan kerangka konseptual tinjauan sebagaimana diuraikan di atas, maka uraian parameter dan indikator tinjauan adalah seerti tersaji pda tabel 1.1 berikut :

**Tabel 1.1. Parameter dan Indikator Evaluasi**

#### PARAMETER DAN INDIKATOR TINJAUAN PELAKSANAAN KONSTRUKSI

##### Variabael 1 Penyediaan Tanah

| No | ASPEK        | PARAMETER          | INDIKATOR  |
|----|--------------|--------------------|--|
| 1  | Administrasi | 1 Kepemilikan      | Tanah milik yayasan dan ada sertifikat                 |
|    |              |                    | Tanah milik perseorangan dan ada sertifikat            |
|    |              |                    | Kepemilikan tanah tidak jelas dan tidak ada sertifikat |
| 2  | Teknis       | 2 Kematangan tanah | Tanah siapbangun tidak perlu pematangan                |
|    |              |                    | Tanah perlu pematangan ringan                          |
|    |              |                    | Tanah tidak siapbangun                                 |

##### Variabael 2 Persyaratan Pembangunan

| No | ASPEK                | PARAMETER                   | INDIKATOR   |
|----|----------------------|-----------------------------|---|
| 1  | Admnistratif (clear) | 1 IMB                       | IMB selesai sebelum pelaksanaan konstruksi                      |
|    |                      |                             | IMB selesai setelah pelaksanaan konstruksi                      |
|    |                      |                             | IMB masih dalam proses  |
| 2  | Teknis               | 1 Tata Bangunan             | Massa bangunan L/B < 3 m, sirkulasi vertikal baik               |
|    |                      |                             | Massa bangunan L/B < 3 m, sirkulasi vertikal kurang baik        |
|    |                      |                             | Massa bangunan L/B >3 m, sirkulasi vertikal buuruk              |
|    |                      | 2 Peruntukan dan Intensitas | Peruntukan dan intensitas bangunan sesuai RTRW/RDTR/RTBL        |
|    |                      |                             | Peruntukan dan intensitas bangunan kurang sesuai RTRW/RDTR/RTBL |
|    |                      |                             | Peruntukan dan intensitas bangunan tidak RTRW/RDTR/RTBL         |
|    |                      | 3 Arsitektur                | Wujud bangunan sesuai dengan identitas setempat                 |
|    |                      |                             | Wujud bangunan kurang sesuai dengan identitas setempat          |
|    |                      |                             | Wujud bangunan tidak sesuai dengan identitas setempat           |
|    |                      | 4 Keandalan bangunan        | Kualitas bangunan sangat baik                                   |
|    |                      |                             | Kualitas bangunan cukup baik                                    |
|    |                      |                             | Kualitas bangunan kurang baik                                   |

### Varibael 3 Pelaksanaan Pembangunan

| No | ASPEK                    | PARAMETER                         | INDIKATOR  |
|----|--------------------------|-----------------------------------|--|
| 1  | Perencanaan Teknis       | 1 Kelengkapan dokumen perencanaan | Dokumen perencanaan Lengkap  |
|    |                          |                                   | Dokumen perencanaan Tidak Lengkap  |
|    |                          |                                   | Dokumen perencanaan Tidak ada  |
| 2  | Administrasi pelaksanaan | 1 Administrasi pelaksanaan        | Gambar rencana dan detail lengkap serta informatif                           |
|    |                          |                                   | Gambar rencana dan detail cukup lengkap serta informatif                     |
|    |                          |                                   | Gambar rencana dan detail kurang lengkap serta informatif                    |
|    |                          | 2 Spesifikasi Teknis              | Spesifikasi teknis lengkap dan bisa difahami                                 |
|    |                          |                                   | Spesifikasi teknis cukup lengkap dan bisa difahami                           |
|    |                          |                                   | Spesifikasi teknis kurang lengkap dan bisa difahami                          |
|    |                          | 3 Buku Kontrak                    | Buku kontrak sudah ditandatangani sebelum terbit SPMK                        |
|    |                          |                                   | Buku kontrak belum ditandatangani sebelum terbit SPMK                        |
|    |                          |                                   | Buku kontrak tidak ditandatangani sebelum terbit SPMK                        |
| 3  | Pra pelaksanaan          | 1 SPMK                            | SPMK diterbitkan oleh PPK selambat-lambatnya 14 hari setelah tanggal kontrak |
|    |                          |                                   | SPMK diterbitkan oleh PPK Lebih dari 14 - 25 hari setelah tanggal kontrak    |
|    |                          |                                   | SPMK diterbitkan oleh PPK setelah 1 bulan setelah tanggal kontrak            |
|    |                          | 2 Materi SPMK                     | SPMK memuat tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan                     |
|    |                          |                                   | SPMK kurang menjelaskan tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan         |
|    |                          |                                   | SPMK tidak memuat tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan               |
|    |                          | 3 Rapat Pra Pelaksanaan (PCM)     | Diilaksanakan PCM paling lambat 7 hari setelah SPMK                          |
|    |                          |                                   | Diilaksanakan PCM paling lambat 14-25 hari setelah SPMK                      |
|    |                          |                                   | Diilaksanakan PCM paling lambat 1 bulan setelah SPMK                         |
|    |                          | 4 Rencana Mutual Kontrak          | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) sebelum pelaksanaan            |
|    |                          |                                   | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) pada waktu pelaksanaan         |
|    |                          |                                   | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) sesudah pelaksanaan            |
|    |                          | 5 Penyerahan lokasi kerja         | Ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                          |
|    |                          |                                   | Belum ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                    |
|    |                          |                                   | Tidak ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                    |
|    |                          | 6 MC-0 (Mutual Check 0 %)         | Dilakukan MC-0 dengan berita acara dan dokumentasi                           |
|    |                          |                                   | Dilakukan MC-0, ada berita acara, tidak ada dokumentasi                      |
|    |                          |                                   | Dilakukan MC-0 tanpa berita acara dan dokumentasi                            |

### Lanjutan Variabel 3 Pelaksanaan Pembaangunan

| No | ASPEK              | PARAMETER  | INDIKATOR  |
|----|--------------------|--|--|
| 4  | Pengendalian waktu | 1 Kurva S  | Tersedia kurva S dan diacu selama pelaksanaan  |
|    |                    |  | Tersedia kurva S dan kurangdiacu selama pelaksanaan  |
|    |                    |  | Tersedia kurva S dan tidak diacu selama pelaksanaan  |
|    |                    | 2 Waktu Pelaksanaan                              | Realisasi pelaksanaan sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)   |
|    |                    |  | Realisasi pelaksanaan kurang sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)                                    |
|    |                    |  | Realisasi pelaksanaan tidak sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)                                     |
|    |                    | 3 Peringatan Dini                                | Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan                               |
|    |                    |  | Belum Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan                         |
|    |                    |  | Tidak Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan                         |
|    |                    | 4 Keterlambatan $\leq 10\%$                      | Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)   |
|    |                    |  | Kurang Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)                                    |
|    |                    |  | Tidak Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)                                     |
|    |                    | 5 Perubahan jadwal pelaksanaan                   | Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan                        |
|    |                    |  | Kurang Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan                 |
|    |                    |  | Tidak Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan                  |
|    |                    | 6 Permohonan perpanjangan                        | Pelaksana mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan          |
|    |                    |  | Pelaksana cukup mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan    |
|    |                    |  | Pelaksana tidak mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan    |
|    |                    | 7 Prosedur keterlambatan melewati tahun anggaran | Prosedur perpanjangan kontrak sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA       |
|    |                    |  | Prosedur perpanjangan kontrak cukup sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA |
|    |                    |  | Prosedur perpanjangan kontrak tidak sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA |

### Lanjutan Variabel 3 Pelaksanaan Pembangunan

| No | ASPEK                 | PARAMETER                                | INDIKATOR  |
|----|-----------------------|--|--|
| 5  | Pengendalian mutu     | 1 Formulir kendali kerja (request)       | Dilaksanakan prosedur kerja (request)  |
|    |                       |  | Cukup Dilaksanakan prosedur kerja (request)  |
|    |                       |  | Kurang Dilaksanakan prosedur kerja (request)   |
|    |                       | 2 Sertifikasi material dan beton precast | Ada sertifikat material dan bahan pabriksi   |
|    |                       |  | Ada sebagian sertifikat material/pabriksi  |
|    |                       |  | Tidak ada sertifikat material  |
|    |                       | 3 Testing dan Comissioning               | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan intalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal  |
|    |                       |  | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan intalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal belum tersambung                                   |
|    |                       |  | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan intalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal tidaktersambung                                    |
| 6  | Serahterima pekerjaan | 1 Permohonan serah terima                | Pelaksana mengajukan permohonan serah terima secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  |
|    |                       |  | Pelaksana elum bmengajukan permohonan serah terima secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  |
|    |                       |  | Pelaksana mengajukan permohonan serah terima tidak secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  |
|    |                       | 2 Panitia penilai pekerjaan              | PPK membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  |
|    |                       |  | PPK belum membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  |
|    |                       |  | PPK tidak membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  |
|    |                       | 3 As built drawing                       | Pelaksana menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                                  |
|    |                       |  | Pelaksana belum menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                            |
|    |                       |  | Pelaksana tidak menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                            |
|    |                       | 4 Sistem operasi dan pemeliharaan        | Pelaksana menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah       |
|    |                       |  | Pelaksana belum menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah |
|    |                       |  | Pelaksana tidak menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah |
|    |                       | 5 Sistem operasi dan pemeliharaan        | Pelaksana melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  |
|    |                       |  | Pelaksana belum melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  |
|    |                       |  | Pelaksana tidak melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  |

#### Variabel 4 Hasil Konstruksi

| No | ASPEK                   | PARAMETER                 | INDIKATOR  |
|----|-------------------------|---------------------------|--|
| 1  | Finishing               | 1 Pengecatan              | Seluruh bagian cat permukaan dinding dan plafon rata, tidak mengelupas   |
|    |                         |                           | Pada umumnya finishing cat baik tetapi di beberapa bagian terdapat cat yang kurang rata atau mengelupas                          |
|    |                         |                           | Sebagian besar finishing cat tidak rata atau mengelupas  |
|    |                         | 2 Plesteran/Acian dinding | Plesteran dan acian pada seluruh bagian dinding bangunan rata dan terlihat rapi  |
|    |                         |                           | Pada umumnya plesteran dan acian bangunan rata dan rapi tetapi di beberapa bagian terlihat tidak rata/rapi                       |
|    |                         |                           | Sebagian besar plesteran dan acian pada seluruh bagian dinding bangunan tidak rata dan terlihat rapi                             |
|    |                         | 3 Plafon                  | Plafond terlihat rapi, sambungan-sambungan bagus   |
|    |                         |                           | Umumnya plafon dalam keadaan baik tetapi di beberapa bagian kurang baik atau rusak   |
|    |                         |                           | Banyak bagian plafon yang tidak terpasang baik, sambungan kurang rapi atau rusak   |
|    |                         | 4 Lantai/keramik          | Permukaan keramik rata, pemasangan rapi tidak pecah/lepas  |
|    |                         |                           | Umumnya permukaan keramik rata, pemasangan rapi tidak pecah/lepas tetapi di beberapa bagian terlihat tidak rapi/mengelupas/pecah |
|    |                         |                           | Sebagian besar keramik tidak rapi, banyak yang pecah atau lepas  |
| 2  | Arsitektur dan Struktur | 1 Atap                    | Terlihat rapi, tidak bocor, tidak tumpang  |
|    |                         |                           | Umumnya terlihat rapi tetapi di beberapa bagian ada yang bocor   |
|    |                         |                           | Tapi tidak rapi, banyak bagian yang bocor  |
|    |                         | 2 Struktur                | Tidak ada kerusakan struktur (miring, pecah, balok melengkung/retak)   |
|    |                         |                           | Tidak ada kerusakan struktur tetapi terdapat bagian kolom/balok retak-retak  |
|    |                         |                           | Terdapat kerusakan struktur, bangunan miring atau retak besar  |
|    |                         | 3 Pintu /Jendela          | Terpasang rapi dapat dibuka-tutup dengan baik, tidak bunyi   |
|    |                         |                           | Secara umum terpasang rapi dan berfungsi baik, tetapi terdapat beberapa bagian yang tidak rapi dan berfungsi baik                |
|    |                         |                           | Banyak bagian pintu/jendela yang tidak rapi dan tidak berfungsi baik   |
|    |                         | 4 Kunci-kunci             | Kunci-kunci terpasang baik dan berfungsi secara baik   |
|    |                         |                           | Sebagian kunci-kunci tidak terpasang dengan baik dan ada yang tidak berfungsi  |
|    |                         |                           | Sebagian kunci terpasang kurang baik dan banyak yang tidak berfungsi   |
|    |                         | 5 KM/WC                   | KM/WC rapi, bersih. Keran, closet, floor drain berfungsi dengan baik   |
|    |                         |                           | Umumnya KM/WC rapi dan bersih tetapi terdapat beberapa yang tidak berfungsi secara baik  |
|    |                         |                           | KM/WC tidak rapi, kotor serta tidak berfungsi secara baik  |



### Lanjutan Variabel 4 Hasil Konstruksi

| No | ASPEK      | PARAMETER             | INDIKATOR  |
|----|------------|-----------------------|--|
| 2  | Plumbing   | 1 Talang air          | Rapuh tidak ada yang lepas dan berfungsi baik  |
|    |            |                       | Sebagaimana tidak rapuh dan tidak berfungsi baik                                     |
|    |            |                       | Umumnya tidak rapuh dan banyak yang tidak berfungsi                                  |
|    |            | 2 Instalasi air kotor | Sistem air kotor berfungsi secara baik, tidak bocor                                  |
|    |            |                       | Pada umumnya sistem berfungsi baik tetapi di beberapa bagian bermasalah              |
|    |            |                       | Secara umum sistem tidak berfungsi secara baik                                       |
| 3  | Air Bersih | 1 Sumber air bersih   | Kualitas air baik, volume cukup, kontinuitas baik                                    |
|    |            |                       | Kualitas baik, volume cukup kadang terjadi gangguan suplai                           |
|    |            |                       | Baik kualitas, kuantitas maupun kontinuitas kurang baik                              |
|    |            | 2 Ground tank         | Berfungsi baik, tidak bocor, aman dari pencemaran                                    |
|    |            |                       | Umumnya berfungsi baik tetapi kadang2 ada gangguan                                   |
|    |            |                       | Secara umum tidak berfungsi secara baik  |
|    |            | 3 Sistem instalasi    | Aliran lancar, tidak bocor, keran2 berfungsi baik                                    |
|    |            |                       | Secara umum sistem berfungsi baik, terdapat bagian yang kurang berfungsi dengan baik |
|    |            |                       | Secara umum sistem instalasi air bersih tidak berfungsi dengan baik                  |
| 4  | ME         | 1 Instalasi listrik   | Daya cukup, sistem instalasi berfungsi baik  |
|    |            |                       | Daya cukup, di beberapa bagian terdapat sistem yang kurang berfungsi secara baik     |
|    |            |                       | Daya kurang, sistem tidak berfungsi secara baik                                      |
| 5  | Air Limbah | 1 Septic tank /IPAL   | Berfungsi baik, tidak bocor dan tidak bau  |
|    |            |                       | Umumnya berfungsi baik, terkadang ada gangguan                                       |
|    |            |                       | Secara umum tidak berfungsi secara baik  |

### Variabel 5 Ketersediaan PSU

| No | ASPEK         | PARAMETER                  | INDIKATOR   |
|----|---------------|----------------------------|---|
| 1  | Prasarana (P) | 1 Jalan lingkungan (akses) | Tersedia akses jalan ke tempat aktifitas secara baik, konstruksi jalan baik                     |
|    |               |                            | Secara umum sudah tersedia akses tetapi belum optimal   |
|    |               |                            | Tidak tersedia akses ke tempat aktivitas secara memadai   |
|    |               | 2 Drainase lingkungan      | Tersedia sistem drainase dan terhubung dengan sistem drainase kawasan                           |
|    |               |                            | Tersedia sistem drainase local tetapi tidak terhubung dengan sistem drainase kawasan            |
|    |               |                            | Tidak tersedia sistem drainase lingkungan   |
|    |               | 3 Pengelolaan sampah       | Tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan dan terlayani dengan pelayanan sistem sampah kota |
|    |               |                            | Tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan tetapi tidak terlayani sistem kebersihan kota     |
|    |               |                            | Tidak tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan   |

## Lanjutan Variabel 5 Ketersediaan PSU

| No | ASPEK         | PARAMETER                         | INDIKATOR  |
|----|---------------|-----------------------------------|--|
| 2  | Sarana (Luar) | 1 Parkir                          | Tersedia sarana parkir secara memadai  |
|    |               |                                   | Tersedia sarana parkir tetapi kurang memadai                                       |
|    |               |                                   | Tidak tersedia sarana parkir   |
|    |               | 2 Ruang pertemuan                 | Tersedia ruang pertemuan secara memadai  |
|    |               |                                   | Tersedia ruang pertemuan tetapi kurang memadai                                     |
|    |               |                                   | Tidak tersedia ruang pertemuan   |
|    |               | 3 Sarana peribadatan              | Tersedia sarana peribadatan secara memadai   |
|    |               |                                   | Tersedia sarana peribadatan tetapi kurang memadai                                  |
|    |               |                                   | Tidak tersedia sarana peribadatan  |
|    |               | 4 Ruang terbuka hijau (RTH)       | Tersedia RTH yang baik dan memadai   |
|    |               |                                   | Tersedia RTH tetapi kurang memadai   |
|    |               |                                   | Tidak tersedia RTH   |
| 3  | Utilitas      | 1 Jaringan listrik dan komunikasi | Tersedia jaringan listrik dan komunikasi secara memadai                            |
|    |               |                                   | Tersedia jaringan listrik, tetapi tidak ada jaringan komunikasi (tidak ada sinyal) |
|    |               |                                   | Tidak tersedia jaringan listrik maupun komunikasi                                  |

### 1.5. INDIKATOR KELUARAN

Tersedianya hasil Tinjauan yang komprehensif terhadap pelaksanaan pembangunan rusunawa di wilayah Sumatera Selatan

### 1.6. WAKTU PELAKSANAAN

Kegiatan tinjauan pelaksanaan pembangunan rusunawa di wilayah Sumatera Selatan dimulai dari tahap penyiapan sampai dengan penyusunan laporan kegiatan memerlukan waktu selama 6 (enam) bulan kalender,

### 1.7. SISTEMATIKA

Laporan Pendahuluan kegiatan Tinjauan pelaksanaan pembangunan rusunawa di wilayah Sumatera ini disajikan dalam 6 (lima) bab yang terdiri dari :

Bab 1 Pendahuluan

Berisi uraian mengenai latar belakang, landasan hukum, maksud dan tujuan, sasaran, batasan dan uraian kegiatan, metodologi, keluaran, waktu pelaksanaan dan sistematika.

#### Bab 2 Kajian Teknis Rusunawa

Berisi uraian hasil kajian teknis mengenai bangunan gedung, rusunawa dan persyaratan pembangunan rusunawa.

#### Bab 3 Pedoman Pengadaan Konstruksi

Dalam pengadaan suatu konstruksi selalu berpedoman dengan suatu aturan agar hasil dari pekerjaan tersebut sesuai dengan yang dikehendaki dalam bab ini berisi pedoman pengadaan konstruksi .

#### Bab 4 Kompilasi Data Hasil Survey

Berisi uraian mengenai proses pelaksanaan survey, hasil serta kompilasi data.

#### Bab 5 Analisis Tinjauan

Berisi uraian hasil analisis Tinjauan terhadap masing 2 variabel, kemudian analisis kesiapan serah terima dan pemanfaatan, identifikasi permasalahan serta perumusan strategi pengelolaan.

#### Bab 6 Kesimpulan dan Rekomendasi

Berisi kesimpulan tinjauan Pelaksanaan Pembangunan Rusunawa Wilayah I dan rekomendasi tindak lanjut untuk perbaikan berdasarkan analisa yang telah dilakukan sebagaimana bab sebelumnya.



# Bab - 2

---

## KAJIAN TEKNIS RUMAH SUSUN



### 2.1 BANGUNAN GEDUNG

Dalam UU Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangnan 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 (Bab I, Ketentuan Umum pasal 1).

Bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian berbentuk rumah tinggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara (Baba III, Fungsi Bangunan Gedung, Pasal 1 ayat (1) dan (2). Berdasarkan definisi dan ketentuan dalam UU Bangunan tersebut maka Rumah susun merupakan bangunan gedung dengan fungsi hunian.

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.

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 8 UU Bangunan Gedung, persyaratan administratif, meliputi :

- a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. izin mendirikan bangunan gedung;

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung (Pasal 8 ayat (3), Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan pelaksanaan UU No 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung). Persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

1) Persyaratan peruntukan

Persyaratan peruntukan merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL. Sedangkan

2) Persyaratan intensitas bangunan

Persyaratan intensitas bangunan gedung meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

3) Persyaratan arsitektur bangunan

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang-dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunagedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

4) Persyaratan arsitektur bangunan

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundangundangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

1) Persyaratan keselamatan

Persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

- Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan



kelayakan (serviceability) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.

- Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.
- Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.

## 2) Persyaratan kesehatan

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

- Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.
- Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahanbangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

## 3) Persyaratan kenyamanan

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

- Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
  - persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antarruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
  - sirkulasi antarruang horizontal dan vertikal; dan
  - persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.

#### 4) Persyaratan kemudahan

Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

- Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antarlantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lif, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/travelator.
- Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lif.
- Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.
- Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.

Selanjutnya UU Bangunan Gedung, PP tentang Bangunan Gedung, mengatur tentang :

1. Penyelenggaraan bangunan gedung
2. Pembinaan bangunan gedung
3. Sanksi administrative

## 2.2 RUMAH SUSUN

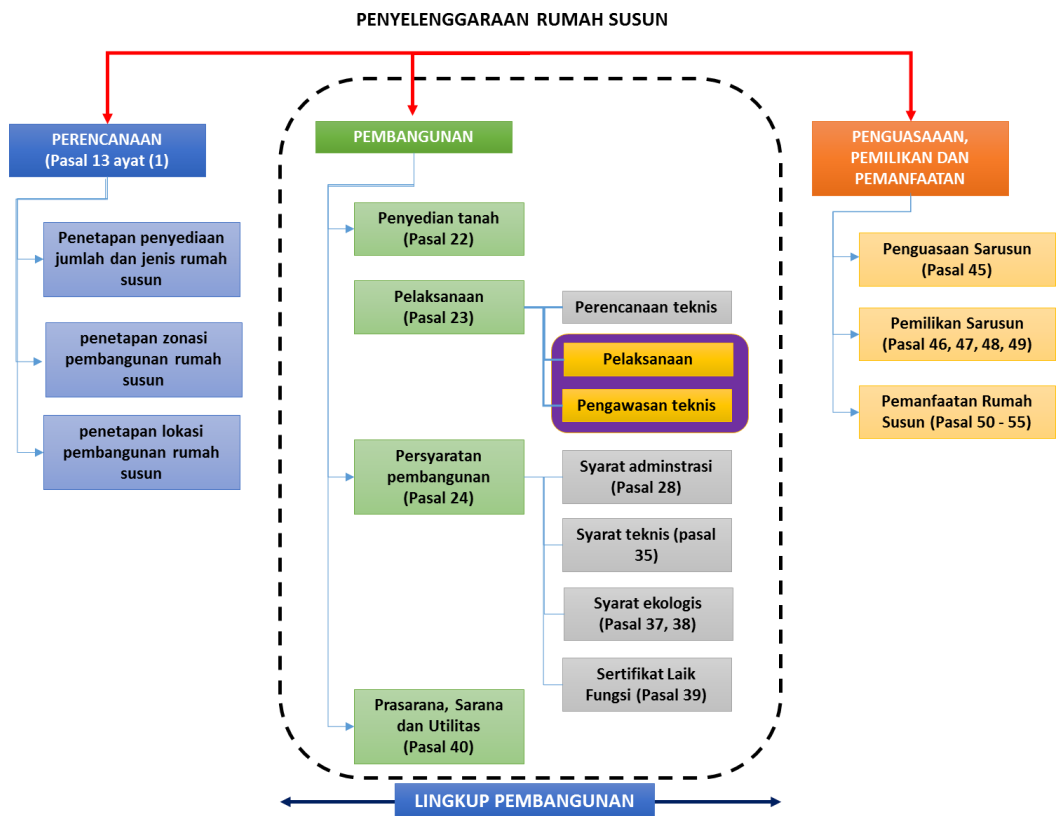
Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 UU Rumah Susun). Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk :

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahandan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;

- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Menurut UU No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, lingkup penyelenggaraan rumah susun, meliputi perencanaan, pembangunan serta penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan.



Gambar 2.1. Penyelenggaraan rumah susun

Kegiatan perencanaan, sebagaimana diatur dalam pasal 13 ayat (1) meliputi kegiatan :

1. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
2. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan
3. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.

Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota atau gubernur untuk wilayah DKI Jakarta.

Pembangunan rumah susun menurut UU Rumah susun meliputi :

a. Penyediaan tanah

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui:

- pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah;
- pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
- pendayagunaan tanah wakaf;
- pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
- pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

b. Pelaksanaan

Pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku (ab I Ketentuan Umum, Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan pelaksanaan UU no. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung).

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan. Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

- 1) Pemeriksaan dokumen meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (constructability) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- 2) Persiapan lapangan meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- 3) Kegiatan konstruksi meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- 4) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan rumah susun terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- 5) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan rumah susun yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan rumah susun, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan rumah susun serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

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 konstruksibangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

c. Persyaratan pembangunan

Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi :

- persyaratan administratif;
- persyaratan teknis; dan
- persyaratan ekologis.

d. Penyediaan PSU

Pembangunan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas (PSU). PSU harus memenuhi standar pelayanan minimal sesuai dengan peraturan yang berlaku. PSU harus mempertimbangkan :

- kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
- pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
- struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.

Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

## **2.3 PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN**

Sesuai dengan pasal 24 Undang-undang Rumah Susun disebutkan bahwa persyaratan pembangunan rumah susun meliputi :

1. Persyaratan administratif,
2. Persyaratan teknis, dan
3. Persyaratan ekologis.

### **2.3.1 Persyaratan administratif**

Ketentuan administratif rumah susun sesuai dengan pasal 28 UU Rumah Susun, meliputi : (a) Hak atas tanah dan (b) izin mendirikan bangunan. Sementara itu menurut pasal 8 UU Bangunan Gedung meliputi : (a) status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; (b) status kepemilikan bangunan gedung; dan (c) izin mendirikan bangunan gedung;

### **2.3.2 Persyaratan teknis**

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun sebagaimana diatur dalam pasal 35 UU Rumah Susun, terdiri atas :

- a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan



- b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Pada pasal 9 UU Bangunan Gedung, persyaratan tata bangunan, meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan. Adapun persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan meliputi persyaratan peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang ber-sangkutan.

Dalam UU Bangunan Gedung, persyaratan keandalan bangunan meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Sedangkan syarat keselamatan bangunan gedung meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir. Adapun syarat kesehatan meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam pasal 26 UU Bangunan Gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan. Sedangkan persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung (pasal 27 UU Bangunan Gedung).

### **2.3.3 Persyaratan ekologis**

Dalam pasal 37 UU Rumah Susun persyaratan ekologis mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan. Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (pasal 38).

Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hanya untuk bangunan gedung yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup. Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis, maka cukup dengan UKL dan UPL.

## 2.4 TINJAUAN PENERAPAN MANAJEMEN KONSTRUKSI

Manajemen konstruksi terdiri dari dua kata yaitu :

- manajemen (management)
- konstruksi (construction)

Manajemen ialah suatu proses nyata yang terdiri dari perencanaan (planning), pengorganisasian (organizing), pelaksanaan (actuating), dan pengawasan (controlling), yang masing masing saling memanfaatkan dalam bidang ilmu pengetahuan (science) maupun keahlian (art), dalam rangka untuk mencapai mencapai tujuan sasaran yang telah ditetapkan.

Pengertian konstruksi dalam masyarakat masih banyak kerancuan-kerancuan. Istilah konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu misalnya, seringkali masih digunakan untuk maksud mengartikan struktur rangka beton, struktur baja, struktur kayu. Kerancuan ini kemungkinan timbul karena di masa lalu kita pernah menggunakan sebagai padanan kata constructie (bahasa Belanda, struktur) yang artinya berlainan dengan kata construction (bahasa Inggris, pembangunan).

Manajemen konstruksi yang selama ini digunakan oleh kalangan luas adalah padanan dari istilah bahasa Inggris construction management yang berarti pengelolaan pembangunan sesuatu bangunan. .

### 2.4.1 Proyek

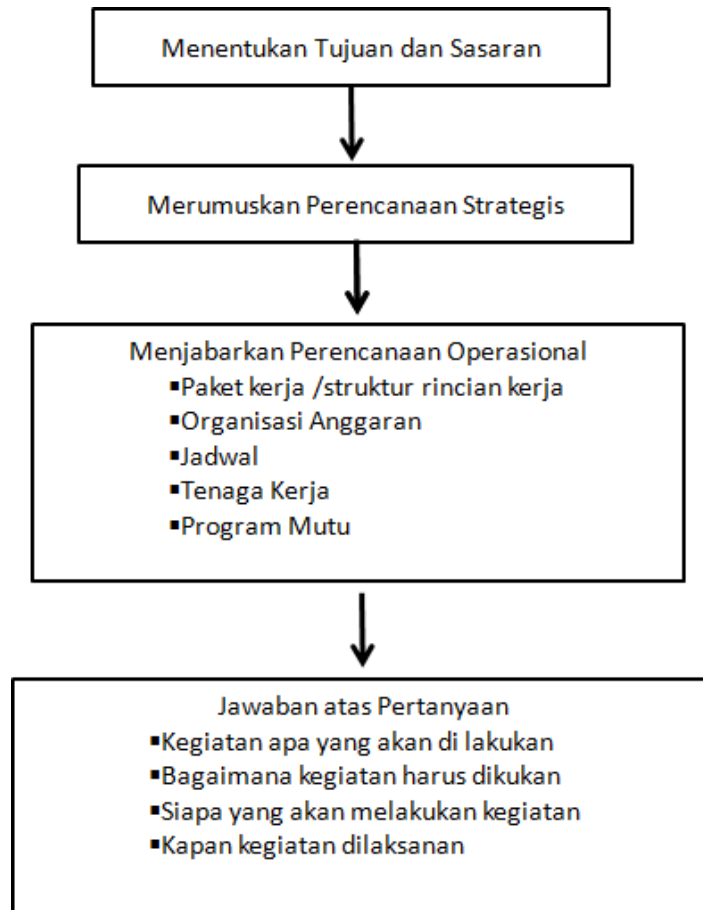
Proyek adalah

- suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu tertentu ,
- dapat diuraikan dengan membuat daftar apa saja yang akan dikerjakan
- untuk mendapatkan hasil sesuai dengan yang diharapkan
- dan dikendalikan oleh anggaran biaya dan sumber daya tertentu.

Kunci keberhasilan proyek adalah perencanaan yang baik. Perencanaan proyek merupakan dasar dari berbagai fungsi termasuk estimasi, penjadwalan, dan pengendalian proyek. Perencanaan melibatkan proses memilih satu metode dan urutan kerja yang akan digunakan dari berbagai metode.

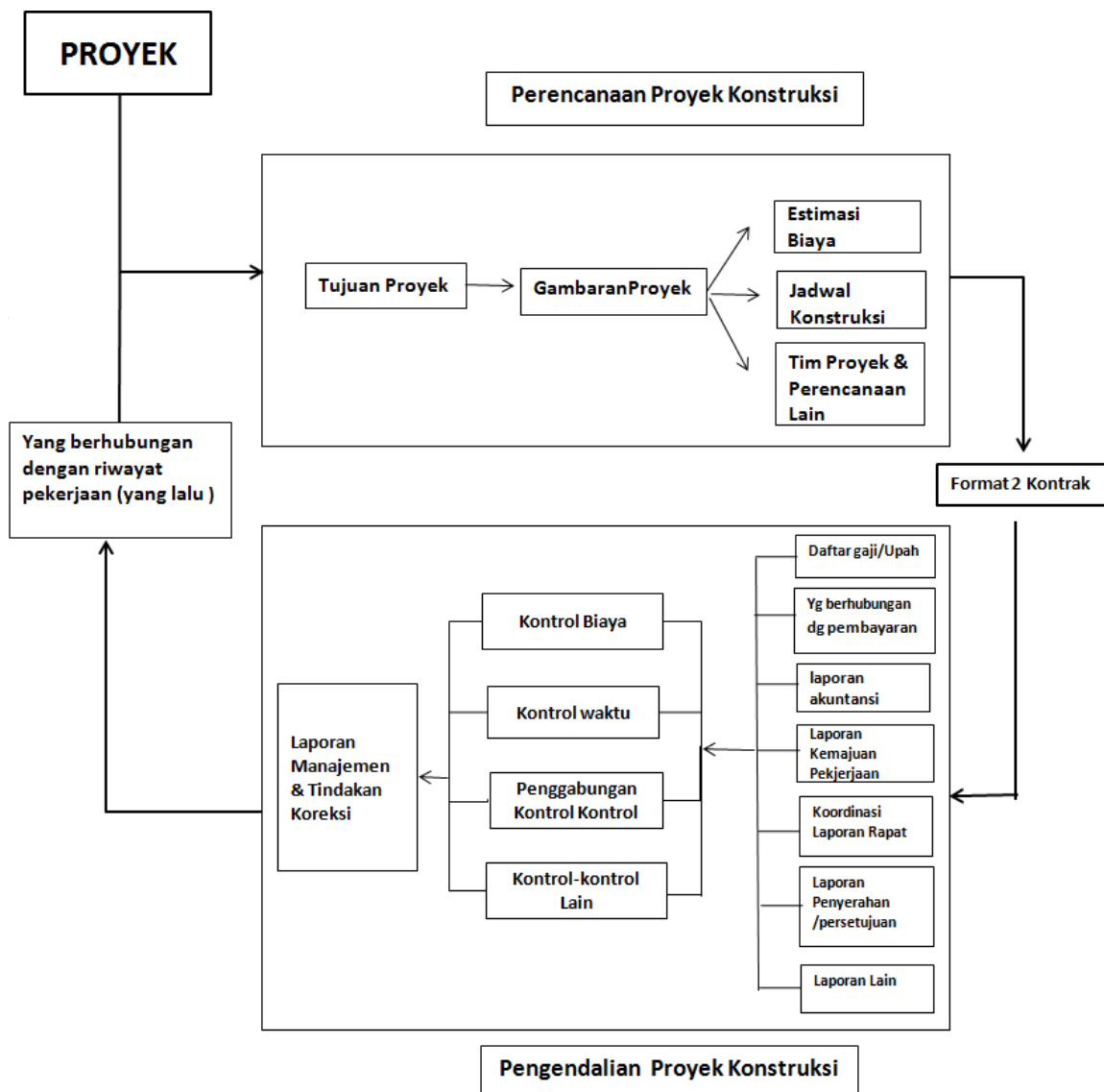
Secara umum, perencanaan dapat didefinisikan sebagai suatu tahapan yang mencoba meletakkan dasar tujuan dan sasaran berikut langkah-langkah kegiatan termasuk menyiapkan segala sumber daya untuk mencapai tujuan tsb. Secara khusus tahapan perencanaan dalam manajemen proyek mempunyai tujuan berdimensi tiga, yaitu secara serentak untuk memenuhi spesifikasi proyek yang telah ditetapkan dalam batasan waktu dan biaya yang disediakan.

Suatu perencanaan yang tepat disusun secara sistematis dan memperhatikan faktor obyektif akan berfungsi sebagai : Sarana komunikasi bagi semua pihak penyelenggara proyek , Dasar pengaturan alokasi sumber daya , Pendorong para perencana dan pelaksana melihat kedepan dan menyadari pentingnya unsur waktu, serta pegangan dan tolak ukur fungsi pengendalian.



**Gambar 2.2**  
**Hirarki Pengendalian**

Perencanaan proyek konstruksi dalam putaran manajemen proyek konstruksi dengan penekanan pada aspek biaya dan waktu dengan diagram sbb.:



**Gambar 2.3**  
**Perencanaan proyek konstruksi**  
**dalam putaran manajemen proyek konstruksi**

Pada rencana pelaksanaan proyek perlu adanya.

- Job schedule: Jadwal waktu pelaksanaan pekerjaan yang bisa dipakai sebagai pedoman kelanjutan pekerjaan dan tolak ukur penilaian kemajuan pekerjaan.
- Resources schedule: Jadwal waktu pengadaan / penyiapan sumber daya selama proses pelaksanaan pekerjaan
- Project Organization: Menyiapkan tenaga ahli / teknisi , jenjang tugas dan tanggung jawab , keselamatan dan keshatan kerja,

pengawasan mutu , waktu dan biaya serta penyusunan laporan berkala.

- Job Planning : Perencanaan tata ruang kerja, menyiapkan fasilitas penting untuk transportasi material , penampungan pekerja dan operasi / pemeliharaan peralatan serta kegiatan pelaksanaannya.

#### **2.4.2 Proses Konstruksi**

Proses konstruksi merupakan suatu proses dimana rencana dan spesifikasi para perencana disain dikonversikan menjadi struktur dan fasilitas fisik. Hal ini melibatkan pengorganisasian dan koordinasi dari semua sumber untuk proyek, yaitu tenaga kerja, peralatan, material , biaya, teknologi, waktu dan metode konstruksi. Peranan yang paling penting pada tahap proses konstruksi ini dipegang oleh kontraktor serta tenaga kerja yang berkeahlian konstruksi.

Penyelenggaraan proses konstruksi merupakan proses yang panjang dan sangat kompleks, karena banyak melibatkan unsur instansi pemerintah, konsultan perencana, kontraktor, pemilik proyek, asosiasi industri dan organisasi profesi.

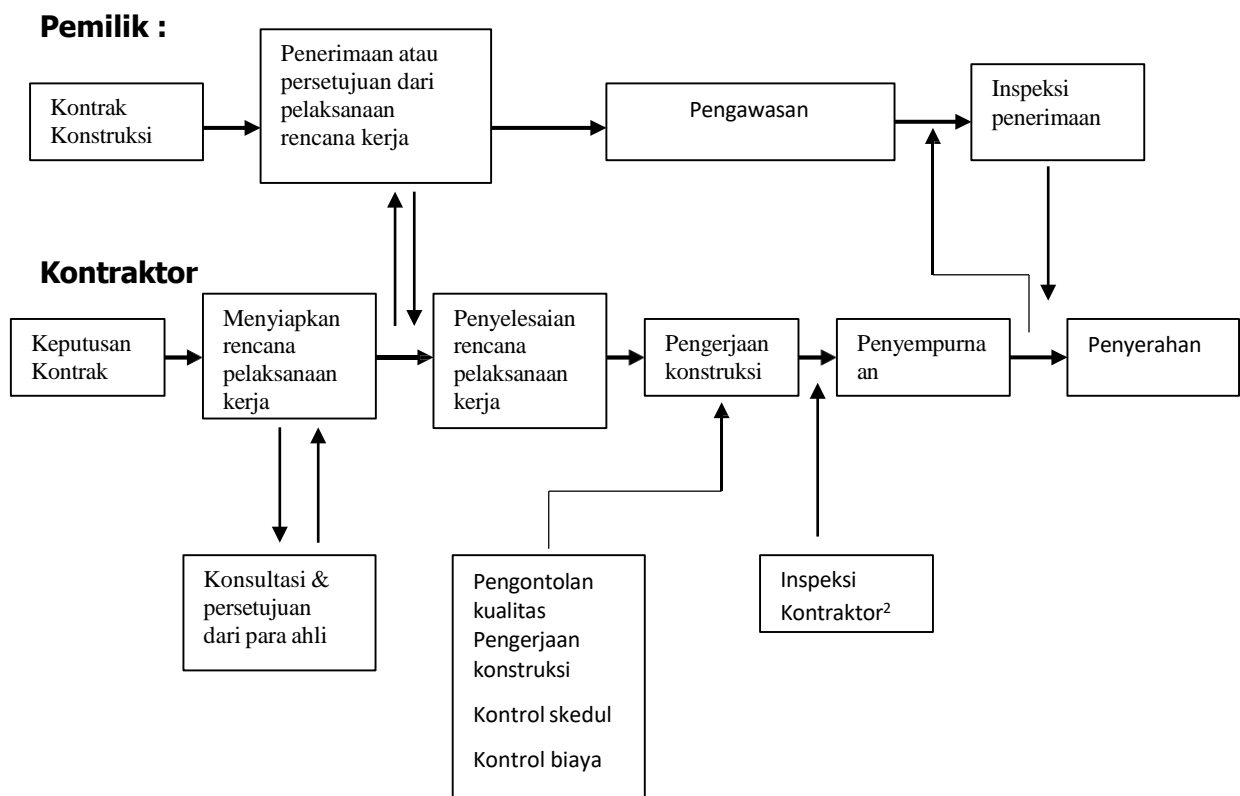
Yang terlibat dalam proses penyelenggaraan pelaksanaan konstruksi pada proyek pemerintah dibiayai oleh APBN adalah :

- Pemilik Proyek / pemerintah : Pemerintah, sebagai pemilik proyek dalam hal ini berperan sebagai pembuat peraturan dan kebijaksanaan yang sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Dengan peraturan kebijaksanaan yang dikeluarkan pemerintah, diharapkan dana proyek yang digunakan dapat berjalan secara efektif dan efisien. Sebagai pemilik proyek, pemerintah bertanggung jawab penuh terhadap terlaksananya proses penyelenggaraan proyek.
- Konsultan perencana : Kegiatan perencanaan baik perhitungan maupun gambar disain dibuat oleh konsultan perencana mulai dari tahap persiapan, survey lapangan dan penyusunan laporan dan gambar disain. Konsultan perencana bertanggung jawab terhadap pemerintah di dalam perencanaan perhitungan dan gambar desain yang dihasilkannya.
- Kontraktor : Kontraktor ikut menentukan sukses dan gagalnya suatu proyek. Hal ini sangat tergantung kepada kepemilikan dan

kemampuan teknologi serta usaha yang meliputi sumber daya manusia, sumber daya material, peralatan modal dan manajemen.

- Asosiasi Industri : Berperan sebagai pengawas dan pengendali mutu bahan konstruksi, seperti misal : semen, besi, pasir, kerikil/koral dsb.
- Organisasi Profesi : Berperan sebagai wadah profesi para pelaku atau badan usaha industri konstruksi, seperti Gappensi, Inkindo dll
- Konsultan Supervisi : Bertanggung jawab terhadap pengawasan dan pengendalian jalannya proses pelaksanaan konstruksi, sesuai spesifikasi yang telah ditentukan , sehingga mencapai tujuan dan sasaran proyek yang telah ditetapkan.

Proses implementasi kontraktor pada proyek konstruksi dapat digambarkan sebagai berikut :



**Gambar 2.4**

**Proses implementasi kontraktor pada proyek konstruksi**

Faktor-faktor yang menghambat kemajuan pelaksanaan proyek :

- Masalah Sumber Daya Manusia : Kurangnya ketrampilan dan pengetahuan anggota team, kurangnya pengertian sasaran bersama, kurangnya pembinaan team
- Metode Pelaksanaan : Belum adanya prosedur yang standar , penyusunan prosedur proyek yang tidak tepat, tidak terpakainya prosedur yang sudah ada / salah pengertian atas spesifikasi pelaksanaan & metode pelaksanaan
- Biaya : perencanaan biaya yang tidak sesuai
- Keterbatasan Teknologi : Kekurangan penguasaan basis teknologi sebagai sarana melaksanakan proyek, tidak memperhitungkan keperluan teknologi pada waktu perencanaan proyek , kurang mampuan dalam mengidentifikasi sumber-sumber teknologi yang diperlukan untuk menunjang pelaksanaan proyek ,
- Kurangnya pengendalian pada saat berlangsungnya konstruksi, sehingga terjadi kesalahan antara perencanaan dengan hasil kerja.
- Didalam Pelaksanaan proyek Rusunawa perlu memperhatikan faktor-faktor yang juga menunjang karakteristik kinerja proyek yaitu :
  - Lingkungan hidup
  - Sosial budaya
  - Peraturan pemda setempat
  - Pengurusan Perijinan

Evaluasi pelaksanaan pembangunan proyek Rusunawa memerlukan data – data : data tanah, data dokumen kontrak pelaksanaan , dokumen pelaksanaan dan dokumen serah terima pekerjaan. Evaluasi terhadap pelaksanaan konstruksi baik dari segi waktu maupun dari segi biaya meliputi :

- Keterlambatan akibat pembebasan tanah
- Keterlambatan akibat pengaruh cuaca
- Keterlambatan akibat bencana alam
- Keterlambatan yang disebabkan oleh sub-kontraktor

Pengendalian pada tahap pelaksanaan konstruksi khususnya yang berkaitan dengan kontraktor sebagai pelaksana konstruksi, meliputi faktor internal (yang bersumber dari kontraktor) dan eksternal (yang bersumber dari pemilik proyek dan konsultan pengawas) yang menunjang atau mempengaruhi selama proses konstruksi berjalan. Perangkat pengendalian antara lain; jadwal pelaksanaan, gambar desain teknis (gambar kerja), struktur organisasi kerja, laporan rapat koordinasi / pengendalian proyek, laporan pelaksanaan proyek, kontrak kerja, laporan hasil monitoring lapangan , kesesuaian dengan spesifikasi teknis dan lain-lain.

Pengendalian terdiri dari pengukuran, pelaporan dari perkiraan penyimpangan yang akan terjadi dalam ruang lingkup proyek, anggaran dan jadwal. Apabila hasil analisis menunjukkan adanya indikasi penyimpangan yang cukup berarti, maka diperlukan langkah-langkah :

- Alokasi sumber daya
- Menambah tenaga kerja dan biaya proyek
- Mengubah metode, cara dan prosedur kerja.



# Bab - 3

## PEDOMAN PENGADAAN KONSTRUKSI



### 3.1 PEDOMAN PELAKSANAAN

Dalam Pelaksanaan Pengadaan Konstruksi di Indonesia terutama untuk bangunan milik Pemerintah diharuskan untuk memenuhi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum no 45 tahun 2011 di bawah diuraikan hal-hal yang harus dikuti .

#### 3.1.1 Akses ke Lokasi Kerja Kerja

Penyedia pekerjaan berkewajiban untuk menjamin akses PPK, Wakil Sah PPK, Pengawas Pekerjaan dan/atau pihak yang mendapat ijin dari PPK ke lokasi kerja dan lokasi lainnya dimana pekerjaan ini sedang atau akan dilaksanakan.

Penyedia harus dianggap telah menerima kelayakan dan ketersediaan jalur akses menuju lapangan. Penyedia harus berupaya menjaga setiap jalan atau jembatan dari kerusakan akibat penggunaan/lalu lintas penyedia atau akibat personil penyedia. Kecuali ditentukan lain maka :

- a. Penyedia harus bertanggung jawab atas pemeliharaan yang mungkin diperlukan akibat penggunaan jalur akses.
- b. Penyedia harus menyediakan rambu atau petunjuk sepanjang jalur akses, dan mendapatkan perizinan yang mungkin disyaratkan oleh otoritas terkait untuk penggunaan jalur, rambu, dan petunjuk.
- c. Biaya karena ketidak layakan atau tidak tersedianya jalur akses untuk digunakan oleh penyedia, harus ditanggung penyedia.
- d. PPK tidak bertanggung jawab atas klaim yang mungkin timbul akibat penggunaan jalur akses.
- e. PPK tidak bertanggung jawab atas klaim yang mungkin timbul selain penggunaan jalur akses tersebut.

### **3.1.2 Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan Pekerjaan**

Kontrak Pekerjaan pada Bangunan Milik Pemerintah berlaku efektif pada tanggal penandatanganan Surat Perjanjian oleh Para Pihak atau pada tanggal yang ditetapkan dalam Syarat-syarat Khusus Kontrak (SSKK). Waktu pelaksanaan kontrak adalah jangka waktu yang ditentukan dalam syarat-syarat khusus kontrak dihitung sejak tanggal mulai kerja yang tercantum dalam SPMK.

Penyedia harus menyelesaikan pekerjaan sesuai jadwal yang ditentukan dalam SSKK.

Apabila penyedia berpendapat tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai jadwal karena keadaan diluar pengendaliannya yang dapat dibuktikan demikian, dan penyedia telah melaporkan kejadian tersebut kepada PPK, dengan disertai bukti-bukti yang dapat disetujui PPK, maka PPK dapat melakukan penjadwalan kembali pelaksanaan tugas penyedia dengan membuat adendum kontrak

### **3.1.3 Penyerahan Lokasi Kerja,**

PPK berkewajiban untuk menyerahkan lokasi kerja sesuai dengan kebutuhan penyedia yang tercantum dalam rencana kerjanya untuk melaksanakan pekerjaan tanpa ada hambatan kepada penyedia sebelum SPMK diterbitkan. Penyerahan dilakukan setelah sebelumnya dilakukan pemeriksaan lapangan bersama. Hasil pemeriksaan dan penyerahan dituangkan dalam berita acara penyerahan lokasi kerja.

Jika dalam pemeriksaan lapangan bersama ditemukan hal-hal yang dapat mengakibatkan perubahan isi Kontrak maka perubahan tersebut harus dituangkan dalam adendum Kontrak. Jika PPK tidak dapat menyerahkan lokasi kerja sesuai kebutuhan penyedia yang tercantum dalam rencana kerjanya untuk melaksanakan pekerjaan, maka kondisi ini diini ditetapkan sebagai Peristiwa Kompensasi.

### **3.1.4 Surat Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK)**

PPK menerbitkan SPMK selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak tanggal penandatanganan kontrak. Dalam SPMK dicantumkan saat paling lambat dimulainya pelaksanaan kontrak oleh penyedia.

### **3.1.5 Program Mutu**

Penyedia berkewajiban untuk menyerahkan program mutu pada rapat persiapan pelaksanaan kontrak untuk disetujui oleh PPK.

Program mutu disusun paling sedikit berisi :

- a. informasi mengenai pekerjaan yang akan dilaksanakan;
- b. organisasi kerja penyedia;
- c. jadwal pelaksanaan pekerjaan;
- d. prosedur pelaksanaan pekerjaan;
- e. prosedur instruksi kerja; dan
- f. pelaksana kerja.

Program mutu dapat direvisi sesuai dengan kondisi lokasi pekerjaan. Penyedia berkewajiban untuk memutakhirkan program mutu jika terjadi adendum Kontrak dan Peristiwa Kompensasi. Pemutakhiran program mutu harus menunjukkan perkembangan kemajuan setiap pekerjaan dan dampaknya terhadap penjadwalan sisa pekerjaan, termasuk perubahan terhadap urutan pekerjaan. Pemutakhiran program mutu harus mendapatkan persetujuan PPK. Persetujuan PPK terhadap program mutu tidak mengubah kewajiban kontraktual penyedia.

### **3.1.6 Rapat Persiapan Pelaksanaan**

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak diterbitkannya SPMK dan sebelum pelaksanaan pekerjaan, PPK bersama dengan penyedia, unsur perencanaan, dan unsur pengawasan, harus sudah menyelenggarakan rapat persiapan pelaksanaan kontrak. Beberapa hal yang dibahas dan disepakati dalam rapat persiapan pelaksanaan kontrak meliputi:

- a. program mutu;
- b. organisasi kerja;
- c. tata cara pengaturan pelaksanaan pekerjaan;
- d. jadwal pelaksanaan pekerjaan, yang diikuti uraian tentang metode kerja yang memperhatikan Keselamatan dan Kesehatan Kerja;
- e. jadwal pengadaan bahan/material, mobilisasi peralatan dan personil;
- f. penyusunan rencana dan pelaksanaan pemeriksaan lokasi pekerjaan.

### **3.1.7 Mobilisasi**

Mobilisasi paling lambat harus sudah mulai dilaksanakan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterbitkan SPMK. Mobilisasi dilakukan sesuai dengan lingkup pekerjaan, yaitu :

- a. mendatangkan peralatan-peralatan terkait yang diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan;
- b. mempersiapkan fasilitas seperti kantor, rumah, gedung laboratorium, bengkel, gudang, dan sebagainya; dan/atau
- c. mendatangkan personil-personil
- d. Mobilisasi peralatan dan personil dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan.

### **3.1.8 Pemeriksaan Bersama**

Pada tahap awal pelaksanaan Kontrak, PPK bersama-sama dengan penyedia melakukan pemeriksaan lokasi pekerjaan dengan melakukan pengukuran dan pemeriksaan detail kondisi lokasi pekerjaan.

Untuk pemeriksaan bersama ini, KPA (Kuasa Pengguna Anggaran) dapat membentuk Panitia/Pejabat Peneliti Pelaksanaan Kontrak atas usul PPK. Hasil pemeriksaan bersama dituangkan dalam Berita Acara. Jika hasil pemeriksaan menunjukkan bahwa Personil dan/atau Peralatan ternyata belum memenuhi persyaratan Kontrak maka penyedia tetap dapat melanjutkan pekerjaan dengan syarat Personil dan/atau Peralatan yang belum memenuhi syarat harus segera diganti dalam jangka waktu yang disepakati bersama.

### **3.1.9 Pengendalian Waktu**

Waktu Penyelesaian Pekerjaan. Kecuali Kontrak diputuskan lebih awal, penyedia berkewajiban untuk memulai pelaksanaan pekerjaan pada Tanggal Mulai Kerja, dan melaksanakan pekerjaan sesuai dengan program mutu, serta menyelesaikan pekerjaan selambatlambatnya pada Tanggal Penyelesaian yang ditetapkan dalam SPMK.

Jika pekerjaan tidak selesai pada Tanggal Penyelesaian bukan akibat Keadaan Kahar atau Peristiwa Kompensasi atau karena kesalahan atau kelalaian penyedia maka penyedia dikenakan denda.

Jika keterlambatan tersebut semata-mata disebabkan oleh Peristiwa Kompensasi maka PPK dikenakan kewajiban pembayaran ganti rugi. Denda atau ganti rugi tidak dikenakan jika Tanggal Penyelesaian disepakati oleh Para Pihak untuk diperpanjang.

Perpanjangan Waktu, jika terjadi Peristiwa Kompensasi sehingga penyelesaian pekerjaan akan melampaui Tanggal Penyelesaian maka penyedia

berhak untuk meminta perpanjangan Tanggal Penyelesaian berdasarkan data penunjang. PPK berdasarkan pertimbangan Pengawas Pekerjaan memperpanjang Tanggal Penyelesaian Pekerjaan secara tertulis. Perpanjangan Tanggal Penyelesaian harus dilakukan melalui Adendum Kontrak.

PPK berdasarkan pertimbangan Pengawas Pekerjaan harus telah menetapkan ada tidaknya perpanjangan dan untuk berapa lama, dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari setelah penyedia meminta perpanjangan. Jika penyedia lalai untuk memberikan peringatan dini atas keterlambatan atau tidak dapat bekerja sama untuk mencegah keterlambatan sesegera mungkin maka keterlambatan seperti ini tidak dapat dijadikan alasan untuk memperpanjang Tanggal Penyelesaian.

Penundaan oleh Pengawas Pekerjaan, Pekerjaan Pengawas Pekerjaan dapat memerintahkan secara tertulis penyedia untuk menunda pelaksanaan pekerjaan. Setiap perintah penundaan ini harus segera ditembuskan kepada PPK.

Rapat Pemantauan, Pengawas Pekerjaan atau penyedia dapat menyelenggarakan rapat pemantauan, dan meminta satu sama lain untuk menghadiri rapat tersebut. Rapat pemantauan diselenggarakan untuk membahas perkembangan pekerjaan dan perencanaan atas sisa pekerjaan serta untuk menindaklanjuti peringatan dini.

Hasil rapat pemantauan akan dituangkan oleh Pengawas Pekerjaan dalam berita acara rapat, dan rekamannya diserahkan kepada PPK dan pihak-pihak yang menghadiri rapat. Mengenai hal-hal dalam rapat yang perlu diputuskan, Pengawas Pekerjaan dapat memutuskan baik dalam rapat atau setelah rapat melalui pernyataan tertulis kepada semua pihak yang menghadiri rapat.

Peringatan Dini, Penyedia berkewajiban untuk memperingatkan sedini mungkin Pengawas Pekerjaan atas peristiwa atau kondisi tertentu yang dapat mempengaruhi mutu pekerjaan, menaikkan nilai kontrak Kontrak atau menunda penyelesaian pekerjaan. Pengawas Pekerjaan dapat memerintahkan penyedia untuk menyampaikan secara tertulis perkiraan dampak peristiwa atau kondisi tersebut di atas terhadap Nilai Kontrak dan Tanggal Penyelesaian. Pernyataan perkiraan ini harus sesegera mungkin disampaikan oleh penyedia.

Penyedia berkewajiban untuk bekerja sama dengan Pengawas Pekerjaan untuk mencegah atau mengurangi dampak peristiwa atau kondisi tersebut.

### **3.1.10 Penyelesaian Kontrak**

Serah Terima Pekerjaan, Setelah pekerjaan selesai 100% (seratus perseratus), penyedia mengajukan permintaan secara tertulis kepada PPK untuk penyerahan pekerjaan.

Dalam rangka penilaian hasil pekerjaan, PPK menugaskan Panitia/Pejabat Penerima Hasil Pekerjaan. Apabila memerlukan keahlian teknis khusus dapat dibantu oleh tim/tenaga ahli untuk membantu pelaksanaan tugas Panitia/Pejabat Penerima Hasil Pekerjaan.

Panitia/Pejabat Penerima Hasil Pekerjaan melakukan penilaian terhadap hasil pekerjaan yang telah diselesaikan oleh penyedia. Apabila terdapat kekurangan-kekurangan dan/atau cacat hasil pekerjaan, penyedia wajib memperbaiki/menyelesaikannya, atas perintah PPK.

PPK menerima penyerahan pertama pekerjaan setelah seluruh hasil pekerjaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Kontrak dan telah diterima oleh Panitia/Pejabat Penerima Hasil Pekerjaan.

Pembayaran dilakukan sebesar 95% (sembilan puluh lima perseratus) dari nilai kontrak, sedangkan yang 5% (lima perseratus) merupakan retensi selama masa pemeliharaan, atau pembayaran dilakukan sebesar 100% (seratus perseratus) dari nilai kontrak dan penyedia harus menyerahkan Jaminan Pemeliharaan sebesar 5% (lima perseratus) dari nilai kontrak .

Penyedia wajib memelihara hasil pekerjaan selama masa pemeliharaan sehingga kondisi tetap seperti pada saat penyerahan pertama pekerjaan. Setelah masa pemeliharaan berakhir, penyedia mengajukan permintaan secara tertulis kepada PPK untuk penyerahan akhir pekerjaan.

PPK menerima penyerahan akhir pekerjaan setelah penyedia melaksanakan semua kewajibannya selama masa pemeliharaan dengan baik. PPK wajib melakukan pembayaran sisa nilai kontrak yang belum dibayar atau mengembalikan Jaminan Pemeliharaan. Apabila penyedia tidak melaksanakan kewajiban pemeliharaan sebagaimana mestinya, maka PPK berhak menggunakan uang retensi untuk membiayai perbaikan/pemeliharaan atau mencairkan Jaminan Pemeliharaan.

Umur konstruksi bangunan hasil dari pelaksanaan pekerjaan ditetapkan dalam SSKK. Pengambil alihan, PPK akan mengambil alih lokasi dan hasil pekerjaan dalam jangka waktu tertentu setelah dikeluarkan surat keterangan selesai/pengakhiran pekerjaan.

### **3.1.11 Pedoman Pengoperasian dan Perawatan Pemeliharaan.**

Penyedia diwajibkan memberikan petunjuk kepada PPK tentang pedoman pengoperasian dan perawatan/pemeliharaan sesuai dengan SSKK.

Apabila penyedia tidak memberikan pedoman pengoperasian dan perawatan/pemeliharaan, PPK berhak menahan uang retensi atau Jaminan Pemeliharaan.

### **3.1.12 Adendum Perubahan kontrak,**

Kontrak hanya dapat diubah melalui addendum kontrak. Perubahan Kontrak dapat dilaksanakan apabila disetujui oleh para pihak, meliputi:

- a. perubahan pekerjaan disebabkan oleh sesuatu hal yang dilakukan oleh para pihak dalam kontrak sehingga mengubah lingkup pekerjaan dalam kontrak;
- b. perubahan jadwal pelaksanaan pekerjaan akibat adanya perubahan pekerjaan;
- c. perubahan harga kontrak akibat adanya perubahan pekerjaan, perubahan pelaksanaan pekerjaan.

Untuk kepentingan perubahan kontrak, PPK menugaskan Panitia/Pejabat Peneliti Pelaksanaan Kontrak.

### **3.1.13 Perubahan Perubahan Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan,**

Perpanjangan waktu pelaksanaan dapat diberikan oleh PPK atas pertimbangan yang layak dan wajar untuk hal-hal sebagai berikut :

- a. keterlambatan yang disebabkan oleh PPK;
- b. masalah yang timbul di luar kendali penyedia; dan/atau
- c. keadaan kahar.

Waktu penyelesaian pekerjaan dapat diperpanjang sekurang-kurangnya sama dengan waktu terhentinya kontrak akibat keadaan kahar atau waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan PPK dapat menyetujui perpanjangan waktu pelaksanaan atas kontrak setelah melakukan penelitian terhadap usulan tertulis yang diajukan oleh penyedia.

PPK dapat menugaskan Panitia/Pejabat Peneliti Pelaksanaan Kontrak untuk meneliti kelayakan usulan perpanjangan waktu pelaksanaan. Persetujuan perpanjangan waktu pelaksanaan dituangkan dalam adendum kontrak.

### **3.1.14 Keadaan Kahar**

Keadaan Kahar suatu keadaan yang terjadi diluar kehendak para pihak dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya, sehingga kewajiban yang ditentukan dalam Kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi. Yang digolongkan Keadaan Kahar meliputi :

- a. bencana alam;
- b. bencana non alam;

- c. bencana sosial;
- d. pemogokan;
- e. kebakaran; dan/atau
- f. gangguan industri lainnya sebagaimana dinyatakan melalui keputusan bersama Menteri Keuangan dan menteri teknis terkait.

Apabila terjadi Keadaan Kahar, maka penyedia memberitahukan kepada PPK paling lambat 14 (empat belas) hari sejak terjadinya Keadaan Kahar, dengan menyertakan pernyataan Keadaan Kahar dari pejabat yang berwenang. Jangka waktu yang ditetapkan dalam Kontrak untuk pemenuhan kewajiban Pihak yang tertimpa Keadaan Kahar harus diperpanjang sekurang-kurangnya sama dengan jangka waktu terhentinya Kontrak akibat Keadaan Kahar.

Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan akibat Keadaan Kahar yang dilaporkan paling lambat 14 (empat belas) hari sejak terjadinya Keadaan Kahar, tidak dikenakan sanksi. Pada saat terjadinya Keadaan Kahar, Kontrak ini akan dihentikan sementara hingga Keadaan Kahar berakhir dengan ketentuan, Penyedia berhak untuk menerima pembayaran sesuai dengan prestasi atau kemajuan pelaksanaan pekerjaan yang telah dicapai. Jika selama masa Keadaan Kahar PPK memerintahkan secara tertulis kepada Penyedia untuk meneruskan pekerjaan sedapat mungkin maka Penyedia berhak untuk menerima pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Kontrak dan mendapat penggantian biaya yang wajar sesuai dengan yang telah dikeluarkan untuk bekerja dalam situasi demikian. Penggantian biaya ini harus diatur dalam suatu addendum Kontrak.

### **3.1.15 Penghentian dan Pemutusan Kontrak**

Penghentian kontrak dapat dilakukan karena pekerjaan sudah selesai atau terjadi Keadaan Kahar. Dalam hal kontrak dihentikan, maka PPK wajib membayar kepada penyedia sesuai dengan prestasi pekerjaan yang telah dicapai, termasuk:

- a. biaya langsung pengadaan Bahan dan Perlengkapan untuk pekerjaan ini. Bahan dan Perlengkapan ini harus diserahkan oleh Penyedia kepada PPK, dan selanjutnya menjadi hak milik PPK;
- b. biaya langsung pembongkaran dan demobilisasi Hasil Pekerjaan Sementara dan Peralatan
- c. biaya langsung demobilisasi Personil.



Pemutusan kontrak dapat dilakukan oleh pihak penyedia atau pihak PPK. pemutusan Kontrak melalui pemberitahuan tertulis dapat dilakukan apabila :

- a. penyedia lalai/cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya dan tidak memperbaiki kelalaiannya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan;
- b. penyedia tanpa persetujuan Pengawas Pekerjaan, tidak memulai pelaksanaan pekerjaan;
- c. Penyedia menghentikan pekerjaan selama 28 (dua puluh delapan) hari dan penghentian ini tidak tercantum dalam program mutu serta tanpa persetujuan Pengawas Pekerjaan;
- d. penyedia berada dalam keadaan pailit;
- e. penyedia selama Masa Kontrak gagal memperbaiki Cacat Mutu dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh PPK;
- f. penyedia tidak mempertahankan keberlakuan Jaminan Pelaksanaan;
- g. denda keterlambatan pelaksanaan pekerjaan akibat kesalahan penyedia sudah melampaui 5% (lima perseratus) dari nilai Kontrak dan PPK menilai bahwa Penyedia tidak akan sanggup menyelesaikan sisa pekerjaan;
- h. Pengawas Pekerjaan memerintahkan penyedia untuk menunda pelaksanaan atau kelanjutan pekerjaan, dan perintah tersebut tidak ditarik selama 28 (dua puluh delapan) hari;
- i. PPK tidak menerbitkan SPP untuk pembayaran tagihan angsuran sesuai dengan yang disepakati sebagaimana tercantum dalam SSKK;
- j. penyedia terbukti melakukan KKN, kecurangan dan/atau pemalsuan dalam proses Pengadaan yang diputuskan oleh instansi yang berwenang; dan/atau
- k. pengaduan tentang penyimpangan prosedur, dugaan KKN dan/atau pelanggaran persaingan sehat dalam pelaksanaan pengadaan dinyatakan benar oleh instansi yang berwenang.

Dalam hal pemutusan Kontrak dilakukan karena kesalahan penyedia :

- a. Jaminan Pelaksanaan dicairkan;
- b. sisa Uang Muka harus dilunasi oleh penyedia atau Jaminan Uang Muka dicairkan;
- c. penyedia membayar denda; dan/atau
- d. penyedia dimasukkan dalam Daftar Hitam.

Dalam hal keputusan Kontrak dilakukan karena PPK terlibat penyimpangan prosedur, melakukan KKN dan/atau pelanggaran persaingan sehat dalam pelaksanaan pengadaan, maka PPK dikenakan sanksi berdasarkan peraturan perundang-undangan.

### **3.1.16 Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan dan Kontrak Kritis**

Apabila penyedia terlambat melaksanakan pekerjaan sesuai jadwal, maka PPK harus memberikan peringatan secara tertulis atau dikenakan ketentuan tentang kontrak kritis. Kontrak dinyatakan kritis apabila :

- a. Dalam periode I (rencana fisik pelaksanaan 0% – 70% dari kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 10% dari rencana;
- b. Dalam periode II (rencana fisik pelaksanaan 70% - 100% dari kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 5% dari rencana.
- c. Rencana fisik pelaksanaan 70% - 100% dari kontrak, realisasi fisik pelaksanaan terlambat kurang dari 5% dari rencana dan akan melampaui tahun anggaran berjalan.

### **3.1.17 Penanganan kontrak kritis**

Dalam hal keterlambatan sebagaimana diatas, penanganan kontrak kritis dilakukan dengan rapat pembuktian (show cause meeting/SCM)

- a. Pada saat kontrak dinyatakan kritis direksi pekerjaan menerbitkan surat peringatan kepada penyedia dan selanjutnya menyelenggarakan SCM.
- b. Dalam SCM direksi pekerjaan, direksi teknis dan penyedia membahas dan menyepakati besaran kemajuan fisik yang harus dicapai oleh penyedia dalam periode waktu tertentu (uji coba pertama) yang dituangkan dalam berita acara SCM tingkat Tahap I.
- c. Apabila penyedia gagal pada uji coba pertama, maka harus diselenggarakan SCM

## **3.2 PEDOMAN TEKNIS.**

Sebagai pedoman teknis adalah gambar DED (Detailed Engineering Design) dan standar-standar konstruksi yang dipakai di Indonesia, seperti SNI.

Garis besar spesifikasi bangunan rusun dapat digambarkan sebagai berikut:

### **3.2.1 Struktur dan Arsitektur.**

#### **a. Pondasi, tie beam dan pile cap.**

Sesuai dengan design standard pondasi bangunan umumnya tiang pancang, kecuali didaerah dimana kondisi tanahnya menghendaki jenis pondasi lain. Tiang pancang yang dipakai untuk bangunan rusun 2 sampai 3 lantai adalah minipile ukuran 25 x 25 cm<sup>2</sup>.

Beberapa Rusun didaerah berawa-rawa memakai pondasi plat setempat/foot plate. Pondasi foot plate, dan pile cap dilakukan pembesian sesuai dengan detail engineering dan pengecoran ditempat (cast in situ).

Pondasi batu kali juga dipakai pada struktur yang ditentukan dalam detail engineering.

#### **b. Kolom, balok, plat lantai dan tangga.**

Kolom, balok, plat lantai dan tangga dibuat dari beton dengan teknologi pengecoran ditempat. Balok dan lantai dicor menjadi satu kesatuan struktur yang solid.

Kekentalan adukan beton harus diuji dengan pengujian slump beton sesuai dengan SK SNI M-12-1989-F/SKSNI-03-1972-1990. Sedangkan kekuatan beton diuji dengan metoda pengujian kuat beton atas kubus uji sesuai dengan SK SNI M-14-1989-F/SKSNI-03-1974-1990. Standard ini juga diapakai untuk pekerjaan beton Pile cap, foot plate.

#### **c. Atap.**

Rangka atap memakai baja ringan smart truss yang setelah terpasang dilapis dengan zinc chromate. Penutup atap berupa genteng metal.

#### **d. Dinding.**

Dinding berupa pasangan bata ringan dengan penguat kolom praktis dan balok praktis setiap 12 m<sup>2</sup> pasangan bata. Sebelum dipasang, bata harus direndam di dalam air sampai jenuh.

Dinding diplester di luar dan dalam bangunan, sebelum diplesterpermukaan harus disiram air terlebih dahulu.

Pada daerah dinding yang akan sering kena air dilakukan water proofing. Khusus kamar mandi/tempat wudhu dilapis keramik.

e. **Plafond.**

Plafond dari bahan gypsum, dengan rangka plafond memakai besi hollow. Finishing plafon dicat sesuai dengan petunjuk perancang dalam spesifikasi detail.

f. **Lantai.**

Lantai dilapis keramik, dipasang rata. Keramik sebelum dipasang harus direndam di dalam air minimum satu jam.

g. **Kusen, Pintu dan Jendela.**

Bahan Kusen, Pintu dan Jendela dari alumunium dan baja sesuai dengan gambar detail engineering. Bahan harus lolos uji laboratorium sesuai dengan standar SNI.

h. **Pengecatan.**

Pengecatan sesuai dengan petunjuk detail spesifikasi, pengecatan dinding dilakukan dengan roll, sedangkan pengecatan logam dengan spray dan kompresor. Pengecatan harus dilakukan dalam cuaca tidak hujan atau tidak lembab dan berdebu.

i. **Pekerjaan Sanitair.**

Sanitair meliputi closet duduk atau jongkok sesuai dengan detail spesifikasi, pipa buangan PVC, shower, wastafel, dan semua asesoris.

j. **Pondasi Ground Tank dan Dudukan Biotech.**

Pondasi Ground tank dari beton bertulang, dinding bata dan kolom beton sesuai dengan detail engineering design.

Dudukan Biotech untuk septic tank dengan pondasi beton bertulang sesuai dengan detail engineering design.

### **3.2.2 Mechanical dan Electrical**

Pekerjaan mekanikal dan elektrikal meliputi :

- Instalasi air bersih
- Instalasi air kotor
- Instalasi air hujan
- Pemadam kebakaran

- Instalasi listrik
- Instalasi penangkal petir.
- Transportasi vertikal/lift

Detail pekerjaan sesuai dengan detail engineering dan spesifikasi yang memenuhi standar SNI dan standar lain yang berlaku. Pekerjaan instalasi harus dikoordinasikan dengan pekerjaan struktur dan arsitektur, terutama untuk saluran/jalur yang masuk kedalam konstruksi (inbow).

Di area dalam lingkup pekerjaan evaluasi ini, pada tahun anggaran 2014 hanya empat bangunan rusun di wilayah DKI yang lebih dari 6 lantai yang memerlukan lift. Ketiga bangunan ini pada TA 2014 masih menyelesaikan struktur. Karena pekerjaan masih berupa struktur, maka rusun ini tidak termasuk dalam sampel yang dievaluasi.



# Bab - 4

## KOMPILASI DATA HASIL SURVEY



### 4.1 Lokasi Tujuan Survey

Sebagaimana telah dijelaskan pada bab 3 di muka, lokasi survey kegiatan evaluasi pelaksanaan pembangunan rusunawa TA 2014 tersebar di DKI Jakarta dan Pulau Sumatera. Sebaran lokasi survey adalah sebagai berikut :

**Tabel 4.1**  
**Sebaran lokasi survey**

| No | Kab / Kota          | Peruntukan                   | Penerima | Alamat  |
|----|---------------------|------------------------------|----------|---|
| 1  | Kabupaten Ogan Ilir | Polres Ogan Ilir Sum-sel     | POLRI    | Polres Ogan Ilir, Kab. Ogan Ilir, Prov Sumsel                       |
| 2  | Kota Palembang      | IGM al-Ishsaniyah Palembang  | LPB      | Jl M. Amin Fauji, Suak Bujang , Kel Gandus, Kota Palembang, Sumcel  |
| 3  | Kabupaten Banyuasin | PP Sabilul Hasanah Banyuasin | LPB      | Jl Raya Palembang Km 24, Desa Purwosari, Kec Sumbawa, Kab Banyuasin |

### 4.2 Runawa Polres Kabupaten Ogan Ilir

Rusunawa yang dibangun pada tahun 2014 di Kabupaten Ogan Ilir , diperuntukkan bagi anggota Polri yang kira 2 berjumlah 570 orang , Rusnawa yang dibangun ini baru 36 unit, sebelumnya sudah ada perumahan dilokasi sebanyak 8 unit. Dibangun oleh Kontraktor PT Utama Karya, Perencana PT Perencana Djaya, Konsultan MK PT Mitra Plan, sewaktu dilaksanakan Survey tanggal 23 Oktober 2015 masih dalam tahap akhir finshing, ada beberapa pekerja yang merapikan pengecatan.

Rumah susun sederhana yang dibangun melalui Kementerian Perumahan rakyat tahun 2014 terdiri 36 unit dengan ukuran 4 x 6 m. Bangunan 3 lantai tersebut masing-masing unit dilengkapi dengan 2 kamar , kamar mandi 1 kamar wc, dapur dan ruang tengah.

Bangunan rumah susun berdiri diatas tanah matang dengan pondasi plat setempat. Struktur bangunan berupa beton bertulang, dengan atap rangka baja ringan, jendela dan pintu dengan kusen aluminium.

Untuk variable I penyediaan tanah di Rusuna Polres Ogan Ilir untuk aspek administratif dan teknis menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Aspek Administratif tanah adalah milik Yayasan dan ada sertifikat
- Aspek Teknis (Clean) Tanah masih perlu pematangan ringan

**Tabel 4.2**  
**Hasil penilaian variable I Penyediaan Tanah**  
**Rusuna Polres Ogan Ilir**

| NO        | ASPEK        | PARAMETER          | INDIKATOR  | NILAI |       | HASIL KONSTRUKSI |       |
|-----------|--------------|--------------------|--|-------|-------|------------------|-------|
|           |              |                    |  |       |       | Sumatera Selatan |       |
|           |              |                    |  | Huruf | Angka | Huruf            | Angka |
| 1         | Administrasi | 1 Kepemilikan      | Tanah milik yayasan dan ada sertifikat                 | A     | 5     | A                | 5     |
|           |              |                    | Tanah milik perseorangan dan ada sertifikat            | B     | 3     |                  |       |
|           |              |                    | Kepemilikan tanah tidak jelas dan tidak ada sertifikat | C     | 1     |                  |       |
| 2         | Teknis       | 2 Kematangan tanah | Tanah siapbangun tidak perlu pematangan                | A     | 5     |                  |       |
|           |              |                    | Tanah perlu pematangan ringan                          | B     | 3     | B                | 3     |
|           |              |                    | Tanah tidak siapbangun                                 | C     | 1     |                  |       |
| Jumlah    |              |                    |  |       |       |                  | 8     |
| Rata-rata |              |                    |  |       |       |                  | 4.00  |
| Kategori  |              |                    |  |       |       |                  | B     |

Untuk variable II Persyaratan Pembangunan administratif dan teknis menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Aspek Administratif IMB masih dalam proses, masih ada belum kejelasan siapa yang harus membiayai pengurusan IMB, pihak Polres atau pihak POLDA
- Aspek Teknis a. Massa Bangunan L/B <3m , sirkulasi vertical kurang baik , b. Peruntukan dan Intensitas Bangunan kurang sesuai dengan RTRW/RTRW /RTBL karena terletak dalam area perkantoran Polsek Indralaya. c. Wujud bangunan kurang sesuai dengan identitas setempat, d. kualitas bangunan sangat baik .



**Tabel 4.3**  
**Hasil penilaian variable II Persyaratan Pembangunan**  
**Rusuna Polres Ogan Ilir**

| NO        | ASPEK                 | PARAMETER                   | INDIKATOR   | NILAI |       | HASIL KONSTRUKSI |       |
|-----------|-----------------------|-----------------------------|---|-------|-------|------------------|-------|
|           |                       |                             |   | Huruf | Angka | Sumatera Selatan |       |
|           |                       |                             |   |       |       | Polres Ogan Ilir |       |
|           |                       |                             |   |       |       | Huruf            | Angka |
| 1         | Administratif (clear) | 1 IMB                       | IMB selesai sebelum pelaksanaan konstruksi                      | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |                             | IMB selesai setelah pelaksanaan konstruksi                      | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |                             | IMB masih dalam proses  | C     | 1     | C                | 1     |
| 2         | Teknis                | 1 Tata Bangunan             | Massa bangunan L/B < 3 m, sirkulasi vertikal baik               | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |                             | Massa bangunan L/B < 3 m, sirkulasi vertikal kurang baik        | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |                             | Massa bangunan L/B > 3 m, sirkulasi vertikal buuruk             | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 2 Peruntukan dan Intensitas | Peruntukan dan intensitas bangunan sesuai RTRW/RDTR/RTBL        | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |                             | Peruntukan dan intensitas bangunan kurang sesuai RTRW/RDTR/RTBL | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |                             | Peruntukan dan intensitas bangunan tidak RTRW/RDTR/RTBL         | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 3 Arsitektur                | Wujud bangunan sesuai dengan identitas setempat                 | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |                             | Wujud bangunan kurang sesuai dengan identitas setempat          | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |                             | Wujud bangunan tidak sesuai dengan identitas setempat           | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 4 Keandalan bangunan        | Kualitas bangunan sangat baik                                   | A     | 5     | A                | 5     |
|           |                       |                             | Kualitas bangunan cukup baik                                    | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |                             | Kualitas bangunan kurang baik                                   | C     | 1     |                  |       |
| 3         | Ekologis              | 1 Syarat ekologis           | Serasi dengan lingkungan ada dokumen RKL/RPL                    | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |                             | Serasi dengan lingkungan tidak ada dokumen RKL/RPL              | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |                             | Kurang serasi dan tidak ada dokumen RKL/RPL                     | C     | 1     |                  |       |
|           |                       |                             | Jumlah  |       |       |                  | 18    |
| Rata-rata |                       |                             |   |       |       |                  | 3.00  |
| Kategori  |                       |                             |   |       |       |                  | C     |

Untuk variable III Pelaksanaan Konstruksi perencanaan teknis, pelaksanaan , pra pelaksanaan pengendalian waktu, pengendalian mutu, serahterma pekerjaan pada rusuna Polres Ogan Ilir menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Perencanaan Teknis terdapat dokumen perencanaan secara lengkap, walaupun dengan prototype untuk struktur atas, tetapi perencanaan pondasi harus disesuaikan dengan kondisi tanah di lokasi masing-masing walaupun tes tanah dilakukan setelah 8 hari SPMK harus dilaksnakan.
- Pelaksanaan a. Gambar rencana dan detail lengkap serta informative, b. Spesifikasi teknis lengkap dan bisa difahami , c. Buku kontrak sudah ditandatangani sebelum terbit SPMK

- Pra Pelaksanaan a. SPMK diterbitkan oleh PPK selambat-lambatnya 14 hari setelah tanggal kontrak, yaitu tanggal 22 Juni 2015 sampai 23 Desember 2014 atau 180 hari , b. SPMK memuat tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan , c. Dilaksanakan PCM paling lambat 7 hari setelah SPMK , d. Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) sebelum pelaksanaan , e. Ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana sebagai salah satu isi dari PCM, e. Dilakukan MC-0 dengan berita acara dan dokumentasi
- Pengendalian waktu dilaksanakan dengan a. Tersedia kurva S dan diacu selama pelaksanaan , b. Realisasi pelaksanaan kurang sesuai dengan rencana (deviasi >5%), c. Tidak Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan , d. Tidak Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara) , e. Tidak Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan , f. Pelaksana tidak mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan , g. Prosedur perpanjangan kontrak tidak sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA .
- Pengendalian Mutu dilaksanakan dengan a. prosedur kerja (request) telah dilaksanakan dengan baik . b. hanya sayangnya Tidak ada sertifikat material, c. commissioning untuk pekerjaan instalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal belum tersambung.
- Serah terima pekerjaan untuk Rusuna Polri Ogan Ilir Sumsel kondisinya seperti a. Pelaksana mengajukan permohonan serah terima secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100% , b. PPK membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan , c. Pelaksana belum menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis, d Pelaksana belum melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan .

Hasil penilaian variable III Pelaksanaan konstruksi untuk lokasi Rusunawa Polres Ogan Ilir dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 4.4**  
**Hasil penilaian variable III Pelaksanaan Konstruksi Rusuna Polres Ogan Ilir**

| NO                             | ASPEK  | PARAMETER                         | INDIKATOR  | NILAI     |   | HASIL EVALUASI   |   |   |   |
|--------------------------------|--|-----------------------------------|--|-----------|---|------------------|---|---|---|
|                                |  |                                   |  | Huruf     | Angka   | Sumatera Selatan |   |   |   |
|                                |  |                                   |  |           |   | Polres Ogan Ilir |   |   |   |
|                                |  |                                   |  |           |   |                  |   |   |   |
| 1                              | Perencanaan Teknis   | 1 Kelengkapan dokumen perencanaan | Dokumen perencanaan Lengkap  | A         | 5   | A                | 5 |   |   |
|                                |  |                                   | Dokumen perencanaan Tidak Lengkap  | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                |  |                                   | Dokumen perencanaan Tidak ada  | C         | 1   |                  |   |   |   |
| 2                              | Administrasi pelaksanaan   | 1 Administrasi pelaksanaan        | Gambar rencana dan detail lengkap serta informatif                           | A         | 5   | A                | 5 |   |   |
|                                |  |                                   | Gambar rencana dan detail cukup lengkap serta informatif                     | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                |  |                                   | Gambar rencana dan detail kurang lengkap serta informatif                    | C         | 1   |                  |   |   |   |
|                                |  | 2 Spesifikasi Teknis              | Spesifikasi teknis lengkap dan bisa difahami                                 | A         | 5   | A                | 5 |   |   |
|                                |  |                                   | Spesifikasi teknis cukup lengkap dan bisa difahami                           | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                |  |                                   | Spesifikasi teknis kurang lengkap dan bisa difahami                          | C         | 1   |                  |   |   |   |
|                                |  | 3 Buku Kontrak                    | Buku kontrak sudah ditandatangani sebelum terbit SPMK                        | A         | 5   | A                | 5 |   |   |
|                                |  |                                   | Buku kontrak belum ditandatangani sebelum terbit SPMK                        | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                |  |                                   | Buku kontrak tidak ditandatangani sebelum terbit SPMK                        | C         | 1   |                  |   |   |   |
| 3                              | Pra pelaksanaan  | 1 SPMK                            | SPMK diterbitkan oleh PPK selambat-lambatnya 14 hari setelah tanggal kontrak | A         | 5   | A                | 5 |   |   |
|                                |  |                                   | SPMK diterbitkan oleh PPK Lebih dari 14 - 25 hari setelah tanggal kontrak    | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                |  |                                   | SPMK diterbitkan oleh PPK setelah 1 bulan setelah tanggal kontrak            | C         | 1   |                  |   |   |   |
|                                |  | 2 Materi SPMK                     | SPMK memuat tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan                     | A         | 5   |                  |   |   |   |
|                                |  |                                   | SPMK kurang menjelaskan tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan         | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                |  |                                   | SPMK tidak memuat tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan               | C         | 1   | C                | 1 |   |   |
|                                |  | 3 Rapat Pra Pelaksanaan (PCM)     | Diaksanakan PCM paling lambat 7 hari setelah SPMK                            | A         | 5   | A                | 5 |   |   |
|                                |  |                                   | Diaksanakan PCM paling lambat 14-25 hari setelah SPMK                        | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                |  |                                   | Diaksanakan PCM paling lambat 1 bulan setelah SPMK                           | C         | 1   |                  |   |   |   |
|                                |  | 4 Rencana Mutual Kontrak          | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) sebelum pelaksanaan            | A         | 5   | A                | 5 |   |   |
|                                |  |                                   | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) pada waktu pelaksanaan         | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                |  |                                   | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) sesudah pelaksanaan            | C         | 1   |                  |   |   |   |
|                                |  | 5 Penyerahan lokasi kerja         | Ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                          | A         | 5   | A                | 5 |   |   |
|                                |  |                                   | Belum ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                    | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                |  |                                   | Tidak ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                    | C         | 1   |                  |   |   |   |
|                                |  | 6 MC-0 (Mutual Check 0%)          | Dilakukan MC-0 dengan berita acara dan dokumentasi                           | A         | 5   |                  |   |   |   |
|                                |  |                                   | Dilakukan MC-0, ada berita acara, tidak ada dokumentasi                      | B         | 3   | B                | 3 |   |   |
|                                |  |                                   | Dilakukan MC-0 tanpa berita acara dan dokumentasi                            | C         | 1   |                  |   |   |   |
|                                |  | 4                                 | Pengendalian waktu   | 1 Kurva S | Tersedia kurva S dan diacu selama pelaksanaan       | A                | 5 | A | 5 |
|                                |  |                                   |  |           | Tersedia kurva S dan kurangdiacu selama pelaksanaan | B                | 3 |   |   |
|                                |  |                                   |  |           | Tersedia kurva S dan tidak diacu selama pelaksanaan | C                | 1 |   |   |
| 2 Waktu Pelaksanaan            | Realisasi pelaksanaan sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)                           |                                   |  | A         | 5   |                  |   |   |   |
|                                | Realisasi pelaksanaan kurang sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)                    |                                   |  | B         | 3   | B                | 3 |   |   |
|                                | Realisasi pelaksanaan tidak sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)                     |                                   |  | C         | 1   |                  |   |   |   |
| 3 Peringatan Dini              | Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan               |                                   |  | A         | 5   |                  |   |   |   |
|                                | Belum Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan         |                                   |  | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                | Tidak Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan         |                                   |  | C         | 1   | C                | 1 |   |   |
| 4 Keterlambatan ≤ 10%          | Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)                           |                                   |  | A         | 5   |                  |   |   |   |
|                                | Kurang Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)                    |                                   |  | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                | Tidak Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)                     |                                   |  | C         | 1   | C                | 1 |   |   |
| 5 Perubahan jadwal pelaksanaan | Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan        |                                   |  | A         | 5   |                  |   |   |   |
|                                | Kurang Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan |                                   |  | B         | 3   |                  |   |   |   |
|                                | Tidak Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan  |                                   |  | C         | 1   | C                | 1 |   |   |

Lanjutan Tabel 4.4

| NO        | ASPEK                 | PARAMETER  | INDIKATOR  | NILAI |       | HASIL EVALUASI   |       |
|-----------|-----------------------|--|--|-------|-------|------------------|-------|
|           |                       |  |  | Huruf | Angka | Sumatera Selatan |       |
|           |                       |  |  |       |       | Polres Ogan Ilir |       |
|           |                       |  |  |       |       | Huruf            | Angka |
| 4         | Pengendalian waktu    | 6 Permohonan perpanjangan                        | Pelaksana mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan  | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana cukup mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan  | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana tidak mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan  | C     | 1     | C                | 1     |
|           |                       | 7 Prosedur keterlambatan melewati tahun anggaran | Prosedur perpanjangan kontrak sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA   | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Prosedur perpanjangan kontrak cukup sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA   | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Prosedur perpanjangan kontrak tidak sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA   | C     | 1     | C                | 1     |
| 5         | Pengendalian mutu     | 1 Formulir kendali kerja (request)               | Dilaksanakan prosedur kerja (request)  | A     | 5     | A                | 5     |
|           |                       |  | Cukup Dilaksanakan prosedur kerja (request)  | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Kurang Dilaksanakan prosedur kerja (request)   | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 2 Sertifikasi material dan beton precast         | Ada sertifikat material dan bahan pabrikasi  | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Ada sebagian sertifikat material/pabrikasi   | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Tidak ada sertifikat material  | C     | 1     | C                | 1     |
|           |                       | 3 Testing dan Comissioning                       | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan instalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal   | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan instalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal belum tersambung                                  | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |  | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan instalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal tidaktersambung                                   | C     | 1     |                  |       |
| 6         | Serahterima pekerjaan | 1 Permohonan serah terima                        | Pelaksana mengajukan permohonan serah terima secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  | A     | 5     | A                | 5     |
|           |                       |  | Pelaksana elum bmengajukan permohonan serah terima secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana mengajukan permohonan serah terima tidak secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 2 Panitia penilai pekerjaan                      | PPK membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  | A     | 5     | A                | 5     |
|           |                       |  | PPK belum membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | PPK tidak membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 3 As built drawing                               | Pelaksana menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                                  | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana belum menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                            | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |  | Pelaksana tidak menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                            | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 4 Sistem operasi dan pemeliharaan                | Pelaksana menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah       | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana belum menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |  | Pelaksana tidak menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 5 Sistem operasi dan pemeliharaan                | Pelaksana melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana belum melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |  | Pelaksana tidak melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  | C     | 1     |                  |       |
| Jumlah    |                       |  |  |       |       |                  | 85    |
| Rata-rata |                       |  |  |       |       |                  | 3.40  |
| Kategori  |                       |  |  |       |       |                  | C     |

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

- Finsihing  
Hasil pengecatan pada umumnya terlihat baik tetapi di beberapa bagian terdapat cat yang kurang rata atau mengelupas. Untuk Plesteran atau acian pada umumnya rata dan rapi tetapi di beberapa bagian terlihat tidak rata/rapi, masih dalam dalam tahap dirapikan kembali. . Plafon umumnya dalam keadaan baik tetapi di beberapa bagian kurang baik atau rusak. Sedangkan untuk Lantai permukaan keramik rata, pemasangan rapi tidak pecah/lepas, hanya saja terlihat kotor karena belum di huni.
- Struktur dan Arsitektur  
Atap umumnya terlihat rapi tetapi di beberapa bagian ada yang bocor. Untuk Pekerjaan Struktur Tidak ada kerusakan struktur tetapi terdapat bagian plat lantai yang bergelombang, kurang rapih pekerjaannya. 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 . Keran closet, floor drain berfungsi dengan baik.
- Plumbing  
Talang Air Rapi tidak ada yang lepas dan berfungsi baik. Instalasi Air kotor Rapi tidak ada yang lepas dan berfungsi baik.
- Air Bersih  
Sumber Air Bersih kualitas air baik, volume cukup, kontinuitas baik. Ground Tank, umumnya berfungsi baik tetapi kadang2 ada gangguan. Sistem Instalasi secara umum sistem berfungsi baik, terdapat bagian yang kurang berfungsi dengan baik
- Mechanikal Elektrikal ,  
Daya cukup, di beberapa bagian terdapat Instalasi Listrik sistem yang kurang berfungsi secara baik.
- Air Limbah,  
Septick Tank/IPAL Umumnya berfungsi baik,

Hasil penilaian variable IV kualitas hasil konstruksi untuk lokasi Rusunawa Polres Ogan Ilir dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 4.5**  
**Hasil penilaian variable IV kualitas hasil konstruksi**  
**Rusuna Polres Ogan Ilir Sumatera Selatan**

| NO | ASPEK                   | PARAMETER                 | INDIKATOR   | NILAI |       | HASIL EVALUAS |       |
|----|-------------------------|---------------------------|---|-------|-------|---------------|-------|
|    |                         |                           |   | Huruf | Angka | Polres Ogan   |       |
|    |                         |                           |   |       |       | Huruf         | Angka |
| 1  | Finishing               | 1 Pengecatan              | Seluruh bagian cat permukaan dinding dan plafon rata, tidak mengelupas  | A     | 5     |               |       |
|    |                         |                           | Pada umumnya finishing cat baik tetapi di beberapa bagian terdapat cat yang kurang rata atau mengelupas                           | B     | 3     | B             | 3     |
|    |                         |                           | Sebagian besar finishing cat tidak rata atau mengelupas   | C     | 1     |               |       |
|    |                         | 2 Plesteran/Acian dinding | Plesteran dan acian pada seluruh bagian dinding bangunan rata dan terlihat rapi   | A     | 5     |               |       |
|    |                         |                           | Pada umumnya plesteran dan acian bangunan rata dan rapi tetapi di beberapa bagian terlihat tidak rata/rapi                        | B     | 3     | B             | 3     |
|    |                         |                           | Sebagian besar plesteran dan acian pada seluruh bagian dinding bangunan tidak rata dan terlihat rapi                              | C     | 1     |               |       |
|    |                         | 3 Plafon                  | Plafond terlihat rapi, sambungan-sambungan bagus  | A     | 5     |               |       |
|    |                         |                           | Umumnya plafon dalam keadaan baik tetapi di beberapa bagian kurang baik atau rusak  | B     | 3     | B             | 3     |
|    |                         |                           | Banyak bagian plafon yang tidak terpasang baik, sambungan kurang rapi atau rusak  | C     | 1     |               |       |
|    |                         | 4 Lantai/keramik          | Permukaan keramik rata, pemasangan rapi tidak pecah/lepas   | A     | 5     | A             | 5     |
|    |                         |                           | Umumnya Permukaan keramik rata, pemasangan rapi tidak pecah/lepas tetapi di beberapa bagian terlihat tidak rapi/mengelupas/ pecah | B     | 3     |               |       |
|    |                         |                           | Sebagian besar keramik tidak rapi, banyak yang pecah atau lepas   | C     | 1     |               |       |
| 2  | Arsitektur dan Struktur | 1 Atap                    | Terlihat rapi, tidak bocor, tidak tumpang   | A     | 5     |               |       |
|    |                         |                           | Umumnya terlihat rapi tetapi di beberapa bagian ada yang bocor  | B     | 3     | B             | 3     |
|    |                         |                           | Tapi tidak rapi, banyak bagian yang bocor   | C     | 1     |               |       |
|    |                         | 2 Struktur                | Tidak ada kerusakan struktur (miring, pecah, balok melengkung/retak)  | A     | 5     |               |       |
|    |                         |                           | Tidak ada kerusakan struktur tetapi terdapat bagian kolom/balok retak-retak   | B     | 3     | B             | 3     |
|    |                         |                           | Terdapat kerusakan struktur, bangunan miring atau retak besar   | C     | 1     |               |       |
|    |                         | 3 Pintu /Jendela          | Terpasang rapi dapat dibuka-tutup dengan baik, tidak bunyi  | A     | 5     | A             | 5     |
|    |                         |                           | Secara umum terpasang rapi an berfungsi baik, tetapi terdapat beberapa bagian yang tidak rapi an berfungsi baik                   | B     | 3     |               |       |
|    |                         |                           | Banyak bagian pintu/jendela yang tidak rapi an tidak berfungsi baik   | C     | 1     |               |       |
|    |                         | 4 Kunci-kunci             | Kunci-kunci terpasang baik dan berfungsi secara baik  | A     | 5     | A             | 5     |
|    |                         |                           | Sebagian kunci-kunci tidak terpasang dengan baik dan ada yang tidak berfungsi   | B     | 3     |               |       |
|    |                         |                           | Sebagian kunci terpasang kurang baik dan banyak yang tidak berfungsi  | C     | 1     |               |       |
|    |                         | 5 KM/WC                   | KM/WC rapi, bersih. Keran, closet, floor drain berfungsi dengan baik  | A     | 5     | A             | 5     |
|    |                         |                           | Umumnya KM/WC rapi an bersih tetapi terdapat beberapa yang tidak berfungsi secara baik  | B     | 3     |               |       |
|    |                         |                           | KM/WC tidak rapi, kotor serta tidak berfungsi secara baik   | C     | 1     |               |       |

Lanjutan Tabel 4.5

| NO        | ASPEK      | PARAMETER             | INDIKATOR  | NILAI |       | HASIL EVALUASI |       |
|-----------|------------|-----------------------|--|-------|-------|----------------|-------|
|           |            |                       |  | Huruf | Angka | Huruf          | Angka |
| 2         | Plumbing   | 1 Talang air          | Rapuh tidak ada yang lepas dan berfungsi baik  | A     | 5     | A              | 5     |
|           |            |                       | Sebagian tidak rapuh dan tidak berfungsi baik  | B     | 3     |                |       |
|           |            |                       | Umumnya tidak rapuh dan banyak yang tidak berfungsi                                  | C     | 1     |                |       |
|           |            | 2 Instalasi air kotor | Sistem air kotor berfungsi secara baik, tidak bocor                                  | A     | 5     |                |       |
|           |            |                       | Pada umumnya sistem berfungsi baik tetapi di beberapa bagian bermasalah              | B     | 3     | B              | 3     |
|           |            |                       | Secara umum sistem tidak berfungsi secara baik                                       | C     | 1     |                |       |
| 3         | Air Bersih | 1 Sumber air bersih   | Kualitas air baik, volume cukup, kontinuitas baik                                    | A     | 5     | A              | 5     |
|           |            |                       | Kualitas baik, volume cukup kadang terjadi gangguan suplai                           | B     | 3     |                |       |
|           |            |                       | Baik kualitas, kuantitas maupun kontinuitas kurang baik                              | C     | 1     |                |       |
|           |            | 2 Ground tank         | Berfungsi baik, tidak bocor, aman dari pencemaran                                    | A     | 5     |                |       |
|           |            |                       | Umumnya berfungsi baik tetapi kadang2 ada gangguan                                   | B     | 3     | B              | 3     |
|           |            |                       | Secara umum tidak berfungsi secara baik  | C     | 1     |                |       |
|           |            | 3 Sistem instalasi    | Aliran lancar, tidak bocor, keran2 berfungsi baik                                    | A     | 5     |                |       |
|           |            |                       | Secara umum sistem berfungsi baik, terdapat bagian yang kurang berfungsi dengan baik | B     | 3     |                |       |
|           |            |                       | Secara umum sistem instalasi air bersih tidak berfungsi dengan baik                  | C     | 1     | C              | 1     |
| 4         | ME         | 1 Instalasi listrik   | Daya cukup, sistem instalasi berfungsi baik  | A     | 5     |                |       |
|           |            |                       | Daya cukup, di beberapa bagian terdapat sistem yang kurang berfungsi secara baik     | B     | 3     | B              | 3     |
|           |            |                       | Daya kurang, sistem tidak berfungsi secara baik                                      | C     | 1     |                |       |
| 5         | Air Limbah | 1 Septic tank /IPAL   | Berfungsi baik, tidak bocor dan tidak bau  | A     | 5     |                |       |
|           |            |                       | Umumnya berfungsi baik, terkadang ada gangguan                                       | B     | 3     | B              | 3     |
|           |            |                       | Secara umum tidak berfungsi secara baik  | C     | 1     |                |       |
| Jumlah    |            |                       |  |       |       |                | 70.25 |
| Rata-rata |            |                       |  |       |       |                | 4.39  |
| Kategori  |            |                       |  |       |       |                | C     |

Untuk variable V ketersediaan PSU, hasil penilaian pada Rusunawa Polres Ogan Ilir menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Prasarana  
Rusunawa untuk Polri di daerah Indralaya yang dibangun tahun 2014 ini, tersedia akses jalan lingkungan ke tempat aktifitas secara baik, konstruksi jalan baik. Drainase lingkungan baik terhubung dengan sistem drainase kawasan. Pengelolaan sampah belum terlihat pengelolaan sampah.
- Sarana (luar)  
Pada Rusunawa ini, tersedia sarana parkir secara memadai. Ruang Pertemuan tersedia tetapi kurang memadai. Ruang peribadatan tersedia tapi kurang memadai . Ruang terbuka hijau tersedia tetapi kurang memadai masih berupa tanah kosong yang belum dihijaukan.
- Utilitas

Pada Rususnawa ini , Tersedia jaringan listrik terpasang dengan system token perunit. , tetapi tidak ada jaringan komunikasi lewat kabel (dari PT Ttelekom) tetapi ada signal untuk telephone selulair

Hasil penilaian terhadap ketersediaan PSU pada rusuna Polres Ogan Ilir di sajian pada table berikut :

**Tabel 4.6**  
**Hasil Penilaian variable ketersediaan PSU Rusuna Polres Ogan Ilir**

| NO        | ASPEK         | PARAMETER                         | INDIKATOR   | NILAI |       | HASIL EVALUASI |       |
|-----------|---------------|-----------------------------------|---|-------|-------|----------------|-------|
|           |               |                                   |   | Huruf | Angka | Huruf          | Angka |
| 1         | Prasarana (P) | 1 Jalan lingkungan (akses)        | Tersedia akses jalan ke tempat aktifitas secara baik, konstruksi jalan baik                     | A     | 5     | A              | 5     |
|           |               |                                   | Secara umum sudah terseia akses tetapi belum optimal  | B     | 3     |                |       |
|           |               |                                   | Tidak tersedia akses ke tempat aktivitas secara memadai   | C     | 1     |                |       |
|           |               | 2 Drainase lingkungan             | Tersedia sistem drainase dan terhubung dengan sistem drainase kawasan                           | A     | 5     |                |       |
|           |               |                                   | Tersedia sistem drainase local tetapi tidak terhubung dengan sistem drainase kawasan            | B     | 3     | B              | 3     |
|           |               |                                   | Tidak tersedia sistem drainase lingkungan   | C     | 1     |                |       |
|           |               | 3 Pengelolaan sampah              | Tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan dan terlayani dengan pelayanan sistem sampah kota | A     | 5     |                |       |
|           |               |                                   | Tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan tetapi tidak terlayani sistem kebersihan kota     | B     | 3     |                |       |
|           |               |                                   | Tidak tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan   | C     | 1     | C              | 1     |
| 2         | Sarana (Luar) | 1 Parkir                          | Tersedia sarana parkir secara memadai   | A     | 5     | A              | 5     |
|           |               |                                   | Tersedia sarana parkir tetapi kurang memadai  | B     | 3     |                |       |
|           |               |                                   | Tidak tersedia sarana parkir  | C     | 1     |                |       |
|           |               | 2 Ruang pertemuan                 | Tersedia ruang pertemuan secara memadai   | A     | 5     |                |       |
|           |               |                                   | Tersedia ruang pertemuan tetapi kurang memadai  | B     | 3     | B              | 3     |
|           |               |                                   | Tidak tersedia ruang pertemuan  | C     | 1     |                |       |
|           |               | 3 Sarana peribadatan              | Tersedia sarana peribadatan secara memadai  | A     | 5     |                |       |
|           |               |                                   | Tersedia sarana peribadatan tetapi kurang memadai   | B     | 3     | B              | 3     |
|           |               |                                   | Tidak tersedia sarana peribadatan   | C     | 1     |                |       |
|           |               | 4 Ruang terbuka hijau (RTH)       | Tersedia RTH yang baik dan memadai  | A     | 5     |                |       |
|           |               |                                   | Tersedia RTH tetapi krang memadai   | B     | 3     | B              | 3     |
|           |               |                                   | Tidak tersedia RTH  | C     | 1     |                |       |
| 3         | Utilitas      | 1 Jaringan listrik dan komunikasi | Tersedia jaringan listrik dan komunikasi secara memadai   | A     | 5     |                |       |
|           |               |                                   | Tersedia jaringan listrik, tetapi tidak ada jaringan komunikasi (tidak ada sinyal)              | B     | 3     | B              | 3     |
|           |               |                                   | Tidak tersedia jaringan listrik maupun komunikasi   | C     | 1     |                |       |
| Jumlah    |               |                                   |   |       |       |                | 26    |
| Rata-rata |               |                                   |   |       |       |                | 3.25  |
| Kategori  |               |                                   |   |       |       |                | C     |



### **4.3 PP . IGM Al-Ihsaniyah Suak Bujang, Gandus, Kota Palembang**

PP . IGM Al-Ihsaniyah terletak jalan Jl. M. Amin Fauji RT 03/01 Suak Bujang Kel. Gandus Kec. Gandus Kota Palembang Prov. Sumatera selatan

Yayasan IGM (Indo Global Mandiri) didirikan pada tahun 5 Oktober 1998 membawahi beberapa Lembaga Pendidikan .Pesantrennya sendiri terletak di Jl. M. Amin Fauji RT 03/01 Suak Bujang Kel. Gandus Kec. Gandus Kota Palembang Prov. Sumatera Selatan Jumlah siswa 200 . pada tahun 2015 menolak 80 orang siswa karena tidak terpenuhi fasilitas. Rusunawa ini dibangun dengan Kontraktor PT Utama Karya, Konsultan Pengawas Mitra Plan, Ukuran Ruang 8.4 x 5.4 m<sup>2</sup>

Rumah susun sederhana yang dibangun melalui Kementerian Perumahan Rakyat tahun 2014 terdiri dari 6 unit kamar (kobong) dengan ukuran 6 x 10 meter. Bangunan rusunawa berlantai 3 tersebut dilengkapi dengan 5 kamar mandi untuk masing-masing unit kamar, tangga dan ruang cuci/jemur di dak lantai 3.

Bangunan rumah susun berdiri diatas tanah matang. Struktur Bangunan berupa beton bertulang ,atap rangka baja ringan, jendela dan pintu dengan kusen dari aluminium . Dilengkapi dengan penangkal petir, fire alarm.

Untuk variable I penyediaan tanah di Rusuna PP IGM Al Ihsaniyah Gandus Palembang aspek administratif dan teknis menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Aspek Admistratif tanah adalah milik Yayasan dan ada sertifikat
- Aspek Teknis (Clean) Tanah masih perlu pematangan ringan

**Tabel 4.7**  
**Hasil penilaian variable I Penyediaan Tanah**  
**Rusuna PP Modern IGM Al Ihsaniyah Gandus Sumatera Selatan**

| NO        | ASPEK                 | NO | INDIKATOR  | NILAI |       | HASIL EVALUASI   |       |
|-----------|-----------------------|----|--|-------|-------|------------------|-------|
|           |                       |    |  | Huruf | Angka | SUMSEL           |       |
|           |                       |    |  |       |       | IGM al-Ihsaniyah |       |
|           |                       |    |  |       |       | Huruf            | Angka |
| 1         | Administratif (clear) | 1  | Tanah milik yayasan dan ada sertifikat                 | A     | 5     | A                | 5     |
|           |                       |    | Tanah milik perseorangan dan ada sertifikat            | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |    | Kepemilikan tanah tidak jelas dan tidak ada sertifikat | C     | 1     |                  |       |
| 2         | Teknis (Clean)        | 2  | Tanah siapbangun tidak perlu pematangan                | A     | 5     | A                | 5     |
|           |                       |    | Tanah perlu pematangan ringan                          | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |    | Tanah tidak siapbangun                                 | C     | 1     |                  |       |
| Jumlah    |                       |    |  |       |       |                  | 10    |
| Rata-rata |                       |    |  |       |       |                  | 5.00  |
| Kategori  |                       |    |  |       |       |                  | A     |

Untuk variable II Persyaratan Pembangunan, Aspek administratif dan teknis menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Aspek Administratif IMB masih dalam proses,
- Aspek Teknis a. Massa Bangunan L/B <3m , sirkulasi vertical kurang baik ,  
b. Peruntukan dan Intensitas Bangunan kurang sesuai dengan RTRW/RTRW /RTBL karena terletak dalam area perkantoran Polsek Indralaya. c. Wujud bangunan kurang sesuai dengan identitas setempat, d. kualitas bangunan sangat baik .
- Aspek Ekologis serasi dengan lingkungan tetapi belum ada dokumen RKL RUPL

**Tabel 4.8**  
**Hasil penilaian variable II Persyaratan Pembangunan**  
**Rusuna PP IGM Al Ihsaniyah Gandus Palembang**

| NO        | ASPEK                 | PARAMETER                   | INDIKATOR   | NILAI |       | HASIL EVALUASI   |       |
|-----------|-----------------------|-----------------------------|---|-------|-------|------------------|-------|
|           |                       |                             |   | Huruf | Angka | Sumatera Selatan |       |
|           |                       |                             |   |       |       | IGM al-Ihsaniyah |       |
|           |                       |                             |   |       |       | Huruf            | Angka |
| 1         | Administratif (clear) | 1 IMB                       | IMB selesai sebelum pelaksanaan konstruksi                      | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |                             | IMB selesai setelah pelaksanaan konstruksi                      | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |                             | IMB masih dalam proses  | C     | 1     |                  |       |
| 2         | Teknis                | 1 Tata Bangunan             | Massa bangunan L/B < 3 m, sirkulasi vertikal baik               | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |                             | Massa bangunan L/B < 3 m, sirkulasi vertikal kurang baik        | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |                             | Massa bangunan L/B >3 m, sirkulasi vertikal buuruk              | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 2 Peruntukan dan Intensitas | Peruntukan dan intensitas bangunan sesuai RTRW/RDTR/RTBL        | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |                             | Peruntukan dan intensitas bangunan kurang sesuai RTRW/RDTR/RTBL | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |                             | Peruntukan dan intensitas bangunan tidak RTRW/RDTR/RTBL         | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 3 Arsitektur                | Wujud bangunan sesuai dengan identitas setempat                 | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |                             | Wujud bangunan kurang sesuai dengan identitas setempat          | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |                             | Wujud bangunan tidak sesuai dengan identitas setempat           | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 4 Keandalan bangunan        | Kualitas bangunan sangat baik                                   | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |                             | Kualitas bangunan cukup baik                                    | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |                             | Kualitas bangunan kurang baik                                   | C     | 1     |                  |       |
| 3         | Ekologis              | 1 Syaratekologis            | Serasi dengan lingkungan ada dokumen RKL/RPL                    | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |                             | Serasi dengan lingkungan tidak ada dokumen RKL/RPL              | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |                             | Kurang serasi dan tidak ada dokumen RKL/RPL                     | C     | 1     |                  |       |
| Jumlah    |                       |                             |   |       |       |                  | 18    |
| Rata-rata |                       |                             |   |       |       |                  | 3.00  |
| Kategori  |                       |                             |   |       |       |                  | C     |

Untuk variable III Pelaksanaan Konstruksi perencanaan teknis, pelaksanaan , pra pelaksanaan pengendalian waktu, pengendalian mutu, serahterma pekerjaan pada rusuna PP IGM Al Ihsaniyah Gandus Palembang menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Perencanaan Teknis terdapat dokumen perencanaan secara lengkap, walaupun dengan prototype untuk struktur atas, tetapi perencanaan pondasi harus disesuaikan dengan kondisi tanah di lokasi masing-masing walaupun tes tanah dilakukan setelah 8 hari SPMK harus dilaksnakan.
- Pelaksanaan a. Gambar rencana dan detail lengkap serta informative, b. Spesifikasi teknis lengkap dan bisa difahami , c. Buku kontrak sudah ditandatangani sebelum terbit SPMK

- Pra Pelaksanaan a. SPMK diterbitkan oleh PPK selambat-lambatnya 14 hari setelah tanggal kontrak, yaitu tanggal 22 Juni 2015 sampai 23 Desember 2014 atau 180 hari , b. SPMK memuat tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan , c. Dilaksanakan PCM paling lambat 7 hari setelah SPMK , d. Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) sebelum pelaksanaan , e. Ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana sebagai salah satu isi dari PCM, e. Dilakukan MC-0 dengan berita acara dan dokumentasi
- Pengendalian waktu dilaksanakan dengan a. Tersedia kurva S dan diacu selama pelaksanaan , b. Realisasi pelaksanaan kurang sesuai dengan rencana (deviasi >5%), c. Tidak Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan , d. Tidak Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara) , e. Tidak Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan , f. Pelaksana tidak mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan , g Prosedur perpanjangan kontrak tidak sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA .
- Pengendalian Mutu dilaksanakan dengan a. prosedur kerja (request) telah dilaksanakan dengan baik . b. hanya sayangnya Tidak ada sertifikat material, c. commissioning untuk pekerjaan intalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal belum tersambung.
- Serah terima pekerjaan untuk Rusuna Polri Ogan Ilir Sumsel kondisinya seperti a. Pelaksana mengajukan permohonan serah terima secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100% , b. PPK membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan , c. Pelaksana belum menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis, d Pelaksana belum melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan .

Hasil penilaian variable III Pelaksanaan konstruksi untuk lokasi Rusunawa IGM Gandus Palembang dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 4.9**  
**Hasil penilaian variable III Pelaksanaan Pembangunan**  
**Rusuna PP IGM Al Ihsaniyah Gandus Palembang**

| NO | ASPEK                    | PARAMETER                         | INDIKATOR  | NILAI |       | HASIL EVALUASI Sumatera Selatan al-Ishsaniyah |       |
|----|--------------------------|-----------------------------------|--|-------|-------|---|-------|
|    |                          |                                   |  | Huruf | Angka | Huruf   | Angka |
|    |                          |                                   |  |       |       |   |       |
| 1  | Perencanaan Teknis       | 1 Kelengkapan dokumen perencanaan | Dokumen perencanaan Lengkap  | A     | 5     | A   | 5     |
|    |                          |                                   | Dokumen perencanaan Tidak Lengkap  | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | Dokumen perencanaan Tidak ada  | C     | 1     |   |       |
| 2  | Administrasi pelaksanaan | 1 Administrasi pelaksanaan        | Gambar rencana dan detail lengkap serta informatif                                   | A     | 5     | A   | 5     |
|    |                          |                                   | Gambar rencana dan detail cukup lengkap serta informatif                             | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | Gambar rencana dan detail kurang lengkap serta informatif                            | C     | 1     |   |       |
|    |                          | 2 Spesifikasi Teknis              | Spesifikasi teknis lengkap dan bisa difahami   | A     | 5     | A   | 5     |
|    |                          |                                   | Spesifikasi teknis cukup lengkap dan bisa difahami                                   | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | Spesifikasi teknis kurang lengkap dan bisa difahami                                  | C     | 1     |   |       |
|    |                          | 3 Buku Kontrak                    | Buku kontrak sudah ditandatangani sebelum terbit SPMK                                | A     | 5     | A   | 5     |
|    |                          |                                   | Buku kontrak belum ditandatangani sebelum terbit SPMK                                | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | Buku kontrak tidak ditandatangani sebelum terbit SPMK                                | C     | 1     |   |       |
| 3  | Pra pelaksanaan          | 1 SPMK                            | SPMK diterbitkan oleh PPK selambat-lambatnya 14 hari setelah tanggal kontrak         | A     | 5     | A   | 5     |
|    |                          |                                   | SPMK diterbitkan oleh PPK Lebih dari 14 - 25 hari setelah tanggal kontrak            | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | SPMK diterbitkan oleh PPK setelah 1 bulan setelah tanggal kontrak                    | C     | 1     |   |       |
|    |                          | 2 Materi SPMK                     | SPMK memuat tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan                             | A     | 5     |   |       |
|    |                          |                                   | SPMK kurang menjelaskan tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan                 | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | SPMK tidak memuat tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan                       | C     | 1     | C   | 1     |
|    |                          | 3 Rapat Pra Pelaksanaan (PCM)     | Diilaksanakan PCM paling lambat 7 hari setelah SPMK                                  | A     | 5     |   |       |
|    |                          |                                   | Diilaksanakan PCM paling lambat 14-25 hari setelah SPMK                              | B     | 3     | B   | 3     |
|    |                          |                                   | Diilaksanakan PCM paling lambat 1 bulan setelah SPMK                                 | C     | 1     |   |       |
|    |                          | 4 Rencana Mutual Kontrak          | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) sebelum pelaksanaan                    | A     | 5     | A   | 5     |
|    |                          |                                   | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) pada waktu pelaksanaan                 | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) sesudah pelaksanaan                    | C     | 1     |   |       |
|    |                          | 5 Penyerahan lokasi kerja         | Ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                                  | A     | 5     | A   | 5     |
|    |                          |                                   | Belum ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                            | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | Tidak ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                            | C     | 1     |   |       |
|    |                          | 6 MC-0 (Mutual Check 0 %)         | Dilakukan MC-0 dengan berita acara dan dokumentasi                                   | A     | 5     | A   | 5     |
|    |                          |                                   | Dilakukan MC-0, ada berita acara, tidak ada dokumentasi                              | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | Dilakukan MC-0 tanpa berita acara dan dokumentasi                                    | C     | 1     |   |       |
| 4  | Pengendalian waktu       | 1 Kurva S                         | Tersedia kurva S dan diacu selama pelaksanaan  | A     | 5     | A   | 5     |
|    |                          |                                   | Tersedia kurva S dan kurangdiacu selama pelaksanaan                                  | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | Tersedia kurva S dan tidak diacu selama pelaksanaan                                  | C     | 1     |   |       |
|    |                          | 2 Waktu Pelaksanaan               | Realisasi pelaksanaan sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)                           | A     | 5     |   |       |
|    |                          |                                   | Realisasi pelaksanaan kurang sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)                    | B     | 3     | B   | 3     |
|    |                          |                                   | Realisasi pelaksanaan tidak sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)                     | C     | 1     |   |       |
|    |                          | 3 Peringatan Dini                 | Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan               | A     | 5     |   |       |
|    |                          |                                   | Belum Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan         | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | Tidak Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan         | C     | 1     | C   | 1     |
|    |                          | 4 Keterlambatan ≤ 10%             | Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)                           | A     | 5     |   |       |
|    |                          |                                   | Kurang Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)                    | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | Tidak Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)                     | C     | 1     | C   | 1     |
|    |                          | 5 Perubahan jadwal pelaksanaan    | Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan        | A     | 5     |   |       |
|    |                          |                                   | Kurang Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan | B     | 3     |   |       |
|    |                          |                                   | Tidak Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan  | C     | 1     | C   | 1     |

Lanjutan Tabel 4.9

| NO        | ASPEK                  | PARAMETER                                | INDIKATOR  | NILAI |       | HASIL EVALUASI    |       |
|-----------|------------------------|--|--|-------|-------|-------------------|-------|
|           |                        |  |  | Huruf | Angka | Sumatera Selatan  |       |
|           |                        |  |  |       |       | IGM al-Ishsaniyah |       |
|           |                        |  |  |       |       | Huruf             | Angka |
| 5         | Pengendalian mutu      | 1 Formulir kendali kerja (request)       | Dilaksanakan prosedur kerja (request)  | A     | 5     | A                 | 5     |
|           |                        |  | Cukup Dilaksanakan prosedur kerja (request)  | B     | 3     |                   |       |
|           |                        |  | Kurang Dilaksanakan prosedur kerja (request)   | C     | 1     |                   |       |
|           |                        | 2 Sertifikasi material dan beton precast | Ada sertifikat material dan bahan pabrikan   | A     | 5     |                   |       |
|           |                        |  | Ada sebagian sertifikat material/pabrikan  | B     | 3     |                   |       |
|           |                        |  | Tidak ada sertifikat material  | C     | 1     | C                 | 1     |
|           |                        | 3 Testing dan Comissioning               | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan instalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal   | A     | 5     | A                 | 5     |
|           |                        |  | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan instalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal belum tersambung                                  | B     | 3     |                   |       |
|           |                        |  | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan instalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal tidak tersambung                                  | C     | 1     |                   |       |
| 6         | Serah terima pekerjaan | 1 Permohonan serah terima                | Pelaksana mengajukan permohonan serah terima secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  | A     | 5     | A                 | 5     |
|           |                        |  | Pelaksana belum mengajukan permohonan serah terima secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  | B     | 3     |                   |       |
|           |                        |  | Pelaksana mengajukan permohonan serah terima tidak secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  | C     | 1     |                   |       |
|           |                        | 2 Panitia penilai pekerjaan              | PPK membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  | A     | 5     | A                 | 5     |
|           |                        |  | PPK belum membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  | B     | 3     |                   |       |
|           |                        |  | PPK tidak membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  | C     | 1     |                   |       |
|           |                        | 3 As built drawing                       | Pelaksana menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                                  | A     | 5     |                   |       |
|           |                        |  | Pelaksana belum menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                            | B     | 3     | B                 | 3     |
|           |                        |  | Pelaksana tidak menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                            | C     | 1     |                   |       |
|           |                        | 4 Sistem operasi dan pemeliharaan        | Pelaksana menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah       | A     | 5     |                   |       |
|           |                        |  | Pelaksana belum menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah | B     | 3     | B                 | 3     |
|           |                        |  | Pelaksana tidak menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah | C     | 1     |                   |       |
|           |                        | 5 Sistem operasi dan pemeliharaan        | Pelaksana melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  | A     | 5     |                   |       |
|           |                        |  | Pelaksana belum melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  | B     | 3     | B                 | 3     |
|           |                        |  | Pelaksana tidak melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  | C     | 1     |                   |       |
| Jumlah    |                        |  |  |       |       |                   | 87    |
| Rata-rata |                        |  |  |       |       |                   | 3.48  |
| Kategori  |                        |  |  |       |       |                   | C     |

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

- Finsihing  
Hasil 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, pasangan rapi tidak pecah/lepas,sudah dihuni pada lantai dasar.

- **Arsitektur dan Struktur**  
Pekerjaan pada bagian atap umumnya terlihat rapi an tidak tampias . 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 tetapi terdapat beberapa yang tidak berfungsi secara baik.
- **Plumbing**  
Pekerjaan Talang Air sebagian tidak rapi dan tidak berfungsi baik. Instalasi Air kotor Rapi tidak ada yang lepas dan berfungsi baik.
- **Air Bersih**  
Sumber Air Bersih Kualitas air baik, volume cukup, kontinuitas baik menggunakan fasilitas dari PAM. Ground Tank umumnya berfungsi baik tetapi kadang2 ada gangguan, Sistem Instalasi Secara umum sistem berfungsi baik, terdapat bagian yang kurang berfungsi dengan baik.
- **Mechanikal dan Elektrikal ,**  
Daya cukup, Instalasi Listrik di beberapa bagian terdapat sistem yang kurang berfungsi secara baik.
- **Air Limbah,**  
Septick Tank/IPAL Umumnya tidak berrfungsi baik, setiap 2 minggu perlu dikuras karena penuh. User membuat Septick Tank tambahan

Hasil penilaian variable IV kualitas hasil konstruksi untuk lokasi Rusunawa PP IMG Al Ihsaniah dapat dilihat pada tabel berikut. Di halaman sebelah :



**Tabel 4.10**  
**Hasil penilaian variable IV kualitas hasil konstruksi PP IMG AI**  
**Ihsaniyah**

| NO        | ASPEK   | NO | INDIKATOR  | NILAI |       | HASIL EVALUASI |       |
|-----------|---|----|--|-------|-------|----------------|-------|
|           |   |    |  | Huruf | Angka | SUMSEL         |       |
|           |   |    |  |       |       | Huruf          | Angka |
| 1         | Finishing   | 1  | Seluruh bagian cat permukaan dinding dan plafon rata, tidak mengelupas   | A     | 5     | A              | 5     |
|           |   |    | Pada umumnya finishing cat baik tetapi di beberapa bagian terdapat cat yang kurang rata atau mengelupas                          | B     | 3     |                |       |
|           |   |    | Sebagian besar finishing cat tidak rata atau mengelupas  | C     | 1     |                |       |
|           |   | 2  | Plesteran dan acian pada seluruh bagian dinding bangunan rata dan terlihat rapi  | A     | 5     | A              | 5     |
|           |   |    | Pada umumnya plesteran dan acian bangunan rata dan rapi tetapi di beberapa bagian terlihat tidak rata/rapi                       | B     | 3     |                |       |
|           |   |    | Sebagian besar plesteran dan acian pada seluruh bagian dinding bangunan tidak rata dan terlihat rapi                             | C     | 1     |                |       |
|           |   | 3  | Plafond terlihat rapi, sambungan-sambungan bagus   | A     | 5     | A              | 5     |
|           |   |    | Umumnya plafond dalam keadaan baik tetapi di beberapa bagian kurang baik atau rusak  | B     | 3     |                |       |
|           |   |    | Banyak bagian plafond yang tidak terpasang baik, sambungan kurang rapi atau rusak  | C     | 1     |                |       |
|           |   | 4  | Permukaan keramik rata, pemasangan rapi tidak pecah/lepas  | A     | 5     | A              | 5     |
|           |   |    | Umumnya Permukaan keramik rata, pemasangan rapi tidak pecah/lepas tetapi di beberapa bagian terlihat tidak rapi/mengelupas/pecah | B     | 3     |                |       |
|           |   |    | Sebagian besar keramik tidak rapi, banyak yang pecah atau lepas  | C     | 1     |                |       |
| 2         | Arsitektur dan Struktur   | 1  | Terlihat rapi, tidak bocor, tidak tumpang  | A     | 5     | A              | 5     |
|           |   |    | Umumnya terlihat rapi tetapi di beberapa bagian ada yang bocor   | B     | 3     |                |       |
|           |   |    | Tapi tidak rapi, banyak bagian yang bocor  | C     | 1     |                |       |
|           |   | 2  | Tidak ada kerusakan struktur (miring, pecah, balok melengkung/retak)   | A     | 5     | A              | 5     |
|           |   |    | Tidak ada kerusakan struktur tetapi terdapat bagian kolom/balok retak-retak  | B     | 3     |                |       |
|           |   |    | Terdapat kerusakan struktur, bangunan miring atau retak besar  | C     | 1     |                |       |
|           |   | 3  | Terpasang rapi dapat dibuka-tutup dengan baik, tidak bunyi   | A     | 5     | A              | 5     |
|           |   |    | Secara umum terpasang rapi dan berfungsi baik, tetapi terdapat beberapa bagian yang tidak rapi dan berfungsi baik                | B     | 3     |                |       |
|           |   |    | Banyak bagian pintu/jendela yang tidak rapi dan berfungsi baik   | C     | 1     |                |       |
|           |   | 4  | Kunci-kunci terpasang baik dan berfungsi secara baik   | A     | 5     | A              | 5     |
|           |   |    | Sebagian kunci-kunci tidak terpasang dengan baik dan ada yang tidak berfungsi  | B     | 3     |                |       |
|           |   |    | Sebagian kunci terpasang kurang baik dan banyak yang tidak berfungsi   | C     | 1     |                |       |
| 5         | KM/WC rapi, bersih. Keran, closet, floor drain berfungsi dengan baik                    | A  | 5  |       |       |                |       |
|           | Umumnya KM/WC rapi dan bersih tetapi terdapat beberapa yang tidak berfungsi secara baik | B  | 3  | B     | 3     |                |       |
|           | KM/WC tidak rapi, kotor serta tidak berfungsi secara baik                               | C  | 1  |       |       |                |       |
| 3         | Plumbing  | 1  | Rapi tidak ada yang lepas dan berfungsi baik   | A     | 5     |                |       |
|           |   |    | Sebagian tidak rapi dan tidak berfungsi baik   | B     | 3     | B              | 3     |
|           |   |    | Umumnya tidak rapi dan banyak yang tidak berfungsi   | C     | 1     |                |       |
|           |   | 2  | Sistem air kotor berfungsi secara baik, tidak bocor  | A     | 5     |                |       |
|           |   |    | Pada umumnya sistem berfungsi baik tetapi di beberapa bagian bermasalah  | B     | 3     | B              | 3     |
|           |   |    | Secara umum sistem tidak berfungsi secara baik   | C     | 1     |                |       |
| 4         | Air Bersih  | 1  | Kualitas air baik, volume cukup, kontinuitas baik  | A     | 5     | A              | 5     |
|           |   |    | Kualitas baik, volume cukup kadang terjadi gangguan suplai   | B     | 3     |                |       |
|           |   |    | Baik kualitas, kuantitas maupun kontinuitas kurang baik  | C     | 1     |                |       |
|           |   | 2  | Berfungsi baik, tidak bocor, aman dari pencemaran  | A     | 5     |                |       |
|           |   |    | Umumnya berfungsi baik tetapi kadang2 ada gangguan   | B     | 3     | B              | 3     |
|           |   |    | Secara umum tidak berfungsi secara baik  | C     | 1     |                |       |
| 3         | Aliran lancar, tidak bocor, keran2 berfungsi baik                                       | A  | 5  |       |       |                |       |
|           | Secara umum sistem berfungsi baik, terdapat bagian yang kurang berfungsi dengan baik    | B  | 3  | B     | 3     |                |       |
| 5         | ME  | 1  | Daya cukup, sistem instalasi berfungsi baik  | A     | 5     |                |       |
|           |   |    | Daya cukup, di beberapa bagian terdapat sistem yang kurang berfungsi secara baik   | B     | 3     | B              | 3     |
|           |   |    | Daya kurang, sistem tidak berfungsi secara baik  | C     | 1     |                |       |
| 6         | Air Limbah  | 1  | Berfungsi baik, tidak bocor dan tidak bau  | A     | 5     |                |       |
|           |   |    | Umumnya berfungsi baik, terkadang ada gangguan   | B     | 3     |                |       |
|           |   |    | Secara umum tidak berfungsi secara baik  | C     | 1     | C              | 1     |
| Jumlah    |   |    |  |       |       |                | 64    |
| Rata-rata |   |    |  |       |       |                | 4.00  |
| Kategori  |   |    |  |       |       |                | B     |

Untuk variable V ketersediaan PSU, hasil penilaian pada Rusunawa PP IGM AI Ihsaniyah menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- **Prasarana**  
 Pada Rusunawa ini, Jalan Lingkungan (akses) tersedia jalan ke tempat aktifitas secara baik, konstruksi jalan baik. Drainase lingkungan baik terhubung dengan sistem drainase kawasan. Pengelolaan sampah dilakukan dengan baik dilingkungan Rusunawa dan terlayani dengan pelayanan sistem sampah kota
- **Sarana (luar)**  
 Pada Rusunawa ini, tersedia sarana parkir secara memadai. Ruang Pertemuan tersedia tetapi kurang memadai. Ruang peribatan tersedia tapi kurang memadai . Ruang terbuka hijau tidak tersedia ada tetapi masih berupa tanah kosong yang belum dihijaukan.
- **Utilitas**  
 Pada Rusunawa ini , Tersedia jaringan listrik terpasang dengan system pasca bayar tetapi karena belum serah terima PP tidak tahu siapa yang seharusnya berkewajiban membayar, sehingga yayasan tidak bersedia untuk membayar, akhirnya Listrik diputus oleh PLN. Jaringan Telephone kabel tidak ada, tetapi ada jaringan komunikasi selular.

Hasil penilaian terhadap ketersediaan PSU disajikan pada tabel berikut :

**Tabel 4. 11**  
**Hasil Penilaian variable ketersediaan PSU PP IGM AI Ihsaniah**

| NO | ASPEK            | NO | INDIKATOR   | NILAI |  | HASIL EVALUASI |       |   |    |
|----|------------------|----|---|-------|--|----------------|-------|---|----|
|    |                  |    |   | Huruf | Angka  | SUMSEL         |       |   |    |
|    |                  |    |   |       |  | Huruf          | Angka |   |    |
| 1  | Prasarana (P)    | 1  | Tersedia akses jalan ke tempat aktifitas secara baik, konstruksi jalan baik                     | A     | 5  | A              | 5     |   |    |
|    |                  |    | Secara umum sudah tersedia akses tetapi belum optimal   | B     | 3  |                |       |   |    |
|    |                  |    | Tidak tersedia akses ke tempat aktifitas secara memadai   | C     | 1  |                |       |   |    |
|    |                  | 2  | Tersedia sistem drainase dan terhubung dengan sistem drainase kawasan                           | A     | 5  | A              | 5     |   |    |
|    |                  |    | Tersedia sistem drainase lokal tetapi tidak terhubung dengan sistem drainase kawasan            | B     | 3  |                |       |   |    |
|    |                  |    | Tidak tersedia sistem drainase lingkungan   | C     | 1  |                |       |   |    |
|    |                  | 3  | Tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan dan terlayani dengan pelayanan sistem sampah kota | A     | 5  | A              | 5     |   |    |
|    |                  |    | Tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan tetapi tidak terlayani sistem kebersihan kota     | B     | 3  |                |       |   |    |
|    |                  |    | Tidak tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan   | C     | 1  |                |       |   |    |
| 2  | Sarana (Luar)    | 1  | Tersedia sarana parkir secara memadai   | A     | 5  | A              | 5     |   |    |
|    |                  |    | Tersedia sarana parkir tetapi kurang memadai  | B     | 3  |                |       |   |    |
|    |                  |    | Tidak tersedia sarana parkir  | C     | 1  |                |       |   |    |
|    |                  | 2  | Tersedia ruang pertemuan secara memadai   | A     | 5  |                |       |   |    |
|    |                  |    | Tersedia ruang pertemuan tetapi kurang memadai  | B     | 3  | B              | 3     |   |    |
|    |                  |    | Tidak tersedia ruang pertemuan  | C     | 1  |                |       |   |    |
|    |                  | 3  | Tersedia sarana peribadatan secara memadai  | A     | 5  |                |       |   |    |
|    |                  |    | Tersedia sarana peribadatan tetapi kurang memadai   | B     | 3  | B              | 3     |   |    |
|    |                  |    | Tidak tersedia sarana peribadatan   | C     | 1  |                |       |   |    |
|    |                  | 4  | Tersedia RTH yang baik dan memadai  | A     | 5  |                |       |   |    |
|    |                  |    | Tersedia RTH tetapi kurang memadai  | B     | 3  |                |       |   |    |
|    |                  |    | Tidak tersedia RTH  | C     | 1  | C              | 1     |   |    |
|    |                  | 3  | Utilitas  | 1     | Tersedia jaringan listrik dan komunikasi secara memadai                            | A              | 5     |   |    |
|    |                  |    |   |       | Tersedia jaringan listrik, tetapi tidak ada jaringan komunikasi (tidak ada sinyal) | B              | 3     | B | 3  |
|    |                  |    |   |       | Tidak tersedia jaringan listrik maupun komunikasi                                  | C              | 1     |   |    |
|    |                  |    |   |       | <b>Jumlah</b>  |                |       |   | 30 |
|    | <b>Rata-rata</b> |    |   |       | 3.75   |                |       |   |    |
|    | <b>Kategori</b>  |    |   |       | C  |                |       |   |    |

#### 4.4 PP. Sabilul Hasanah Banyuasin

PP. Sabilul Hasanah Banyuasin Sumatera Selatan Berdiri pada tanggal 17 April 1994 , dan Operasionalnya dimulai tanggal 17 Juli 1995 . Pondok Pesantren ini memberikan pendidikan dengan santri berjumlah ribuan.

Pendidikan Formal : a.Madrasah Diniyah Salafiyah 6 tahun b. Madrasah Tsanawiyah 3 tahun c. Madrasah Aliyah 3 tahun d. Madrasah Mu'alimin Mu'alimat . e. Madrasah Tahfizul Qur'an

Pendidikan Informal a. Lembaga Pengembangan Bahasa b. Pengajian Kitab Kuning . Rusunawa dalam Pondok Pesantren ini difasilitasi dengan Masjid , Kantin dan tempat parkir yang cukup luas.

Rumah susun sederhana yang dibangun melalui Kementerian Perumahan Rakyat tahun 2014 terdiri dari 3 unit kamar (kobong) dengan ukuran 6 x 10 meter. Bangunan rusunawa berlantai 3 tersebut dilengkapi dengan 5 kamar mandi untuk masing-masing unit kamar, tangga dan ruang cuci/jemur di dak lantai 3.

Untuk variable I penyediaan tanah di Rusuna PP Sabilul Hasanah Banyuasin Sumatera Selatan aspek administratif dan teknis menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Aspek Administratif tanah adalah milik Yayasan dan ada sertifikat
- Aspek Teknis (Clean) Tanah masih perlu pematangan ringan

**Tabel 4.12**  
**Hasil penilaian variable I Penyediaan Tanah**  
**Rusunawa PP Sabilul Hasanah Banyuasin Sumatera Selatan**

| NO        | ASPEK        | PARAMETER          | INDIKATOR  | NILAI |       | HASIL EVALUASI   |       |
|-----------|--------------|--------------------|--|-------|-------|------------------|-------|
|           |              |                    |  | Huruf | Angka | Sumatera Selatan |       |
|           |              |                    |  |       |       | PP Sabilul       |       |
|           |              |                    |  |       |       | Huruf            | Angka |
| 1         | Administrasi | Kepemilikan        | Tanah milik yayasan dan ada sertifikat                 | A     | 5     | A                | 5     |
|           |              |                    | Tanah milik perseorangan dan ada sertifikat            | B     | 3     |                  |       |
|           |              |                    | Kepemilikan tanah tidak jelas dan tidak ada sertifikat | C     | 1     |                  |       |
| 2         | Teknis       | 2 Kematangan tanah | Tanah siapbangun tidak perlu pematangan                | A     | 5     | A                | 5     |
|           |              |                    | Tanah perlu pematangan ringan                          | B     | 3     |                  |       |
|           |              |                    | Tanah tidak siapbangun                                 | C     | 1     |                  |       |
| Jumlah    |              |                    |  |       |       |                  | 10    |
| Rata-rata |              |                    |  |       |       |                  | 5.00  |
| Kategori  |              |                    |  |       |       |                  | A     |

Untuk variable II Persyaratan Pembangunan, Aspek administratif dan teknis menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Aspek Administratif IMB masih dalam proses,

- Aspek Teknis a. Massa Bangunan L/B <3m , sirkulasi vertical kurang baik , b. Peruntukan dan Intensitas Bangunan kurang sesuai dengan RTRW/RTRW /RTBL . c. Wujud bangunan kurang sesuai dengan identitas setempat, d. kualitas bangunan sangat baik .
- Aspek Ekologis serasi dengan lingkungan tetapi belum ada dokumen RKL RUPL

**Tabel 4.13**  
**Hasil penialaian variable II Persyaratan Pembangunan**  
**Rusuna PP Sabilul Hasanah Banyuasin Sumsel**

| NO        | ASPEK                 | PARAMETER | INDIKATOR                 | NILAI   |       | HASIL EVALUASI   |       |   |
|-----------|-----------------------|-----------|---------------------------|---|-------|------------------|-------|---|
|           |                       |           |                           | Huruf   | Angka | Sumatera Selatan |       |   |
|           |                       |           |                           |   |       | PP Sabilul       |       |   |
|           |                       |           |                           |   |       | Huruf            | Angka |   |
| 1         | Administratif (clear) | 1         | IMB                       | IMB selesai sebelum pelaksanaan konstruksi                      | A     | 5                |       |   |
|           |                       |           |                           | IMB selesai setelah pelaksanaan konstruksi                      | B     | 3                |       |   |
|           |                       |           |                           | IMB masih dalam proses  | C     | 1                | C     | 1 |
| 2         | Teknis                | 1         | Tata Bangunan             | Massa bangunan L/B < 3 m, sirkulasi vertikal baik               | A     | 5                |       |   |
|           |                       |           |                           | Massa bangunan L/B < 3 m, sirkulasi vertikal kurang baik        | B     | 3                | B     | 3 |
|           |                       |           |                           | Massa bangunan L/B >3 m, sirkulasi vertikal buuruk              | C     | 1                |       |   |
|           |                       | 2         | Peruntukan dan Intensitas | Peruntukan dan intensitas bangunan sesuai RTRW/RDTR/RTBL        | A     | 5                |       |   |
|           |                       |           |                           | Peruntukan dan intensitas bangunan kurang sesuai RTRW/RDTR/RTBL | B     | 3                | B     | 3 |
|           |                       |           |                           | Peruntukan dan intensitas bangunan tidak RTRW/RDTR/RTBL         | C     | 1                |       |   |
|           |                       | 3         | Arsitektur                | Wujud bangunan sesuai dengan identitas setempat                 | A     | 5                |       |   |
|           |                       |           |                           | Wujud bangunan kurang sesuai dengan identitas setempat          | B     | 3                | B     | 3 |
|           |                       |           |                           | Wujud bangunan tidak sesuai dengan identitas setempat           | C     | 1                |       |   |
|           |                       | 4         | Keandalan bangunan        | Kualitas bangunan sangat baik                                   | A     | 5                | A     | 5 |
|           |                       |           |                           | Kualitas bangunan cukup baik                                    | B     | 3                |       |   |
|           |                       |           |                           | Kualitas bangunan kurang baik                                   | C     | 1                |       |   |
| 3         | Ekologis              | 1         | Syarat ekologis           | Serasi dengan lingkungan ada dokumen RKL/RPL                    | A     | 5                |       |   |
|           |                       |           |                           | Serasi dengan lingkungan tidak ada dokumen RKL/RPL              | B     | 3                | B     | 3 |
|           |                       |           |                           | Kurang serasi dan tidak ada dokumen RKL/RPL                     | C     | 1                |       |   |
| Jumlah    |                       |           |                           |   |       |                  | 18    |   |
| Rata-rata |                       |           |                           |   |       |                  | 3.00  |   |
| Kategori  |                       |           |                           |   |       |                  | C     |   |

Untuk variable III Pelaksanaan Konstruksi perencanaan teknis, pelaksanaan , pra pelaksanaan pengendalian waktu, pengendalian mutu, serahterma pekerjaan pada rusuna PP Sabilul Hasanah Banyuasin menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Perencanaan Teknis terdapat dokumen perencanaan secara lengkap, walaupun dengan prototype untuk struktur atas, tetapi perencanaan pondasi harus disesuaikan dengan kondisi tanah di lokasi masing-masing walaupun tes tanah dilakukan setelah 10 hari SPMK harus dilaksnakan.
- Pelaksanaan a. Gambar rencana dan detail lengkap serta informative, b. Spesifikasi teknis lengkap dan bisa difahami , c. Buku kontrak sudah ditandatangani sebelum terbit SPMK

- Pra Pelaksanaan a. SPMK diterbitkan oleh PPK selambat-lambatnya 14 hari setelah tanggal kontrak, yaitu tanggal 22 Juni 2015 sampai 23 Desember 2014 atau 180 hari , b. SPMK memuat tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan , c. Dilaksanakan PCM paling lambat 7 hari setelah SPMK , d. Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) sebelum pelaksanaan , e. Ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana sebagai salah satu isi dari PCM, e. Dilakukan MC-0 dengan berita acara dan dokumentasi
- Pengendalian waktu dilaksanakan dengan a. Tersedia kurva S dan diacu selama pelaksanaan , b. Realisasi pelaksanaan kurang sesuai dengan rencana (deviasi >5%), yaitu 5,35 %c. Tidak Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan , d. Tidak Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara) , e. Tidak Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan , f. Pelaksana tidak mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan , g Prosedur perpanjangan kontrak tidak sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA .
- Pengendalian Mutu dilaksanakan dengan a. prosedur kerja (request) telah dilaksanakan dengan baik . b. hanya sayangnya Tidak ada sertifikat material, c. commissioning untuk pekerjaan instalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal belum tersambung.
- Serah terima pekerjaan untuk Rusuna PP Sabilul Hasanah kondisinya seperti a. Pelaksana mengajukan permohonan serah terima secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100% , b. PPK membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan , c. Pelaksana belum menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis, d Pelaksana belum melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan .

Hasil penilaian variable III Pelaksanaan konstruksi untuk lokasi Rusunawa Sabilul Hasanah Banyuasin dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 4.14**  
**Hasil penilaian variable III Pelaksanaan Pembangunan**  
**Rusuna PP Sabilul Hasanah Banyuasın Sumatera Selatan**

| NO | ASPEK                    | PARAMETER                         | INDIKATOR  | NILAI |       | HASIL EVALUASI   |       |
|----|--------------------------|-----------------------------------|--|-------|-------|------------------|-------|
|    |                          |                                   |  | Huruf | Angka | Sumatera Selatan |       |
|    |                          |                                   |  |       |       | PP Sabilul       |       |
|    |                          |                                   |  |       |       | Huruf            | Angka |
| 1  | Perencanaan Teknis       | 1 Kelengkapan dokumen perencanaan | Dokumen perencanaan Lengkap  | A     | 5     | A                | 5     |
|    |                          |                                   | Dokumen perencanaan Tidak Lengkap  | B     | 3     |                  |       |
|    |                          |                                   | Dokumen perencanaan Tidak ada  | C     | 1     |                  |       |
| 2  | Administrasi pelaksanaan | 1 Administrasi pelaksanaan        | Gambar rencana dan detail lengkap serta informatif                           | A     | 5     | A                | 5     |
|    |                          |                                   | Gambar rencana dan detail cukup lengkap serta informatif                     | B     | 3     |                  |       |
|    |                          |                                   | Gambar rencana dan detail kurang lengkap serta informatif                    | C     | 1     |                  |       |
|    |                          | 2 Spesifikasi Teknis              | Spesifikasi teknis lengkap dan bisa difahami                                 | A     | 5     | A                | 5     |
|    |                          |                                   | Spesifikasi teknis cukup lengkap dan bisa difahami                           | B     | 3     |                  |       |
|    |                          |                                   | Spesifikasi teknis kurang lengkap dan bisa difahami                          | C     | 1     |                  |       |
|    |                          | 3 Buku Kontrak                    | Buku kontrak sudah ditandatangani sebelum terbit SPMK                        | A     | 5     | A                | 5     |
|    |                          |                                   | Buku kontrak belum ditandatangani sebelum terbit SPMK                        | B     | 3     |                  |       |
|    |                          |                                   | Buku kontrak tidak ditandatangani sebelum terbit SPMK                        | C     | 1     |                  |       |
| 3  | Pra pelaksanaan          | 1 SPMK                            | SPMK diterbitkan oleh PPK selambat-lambatnya 14 hari setelah tanggal kontrak | A     | 5     | A                | 5     |
|    |                          |                                   | SPMK diterbitkan oleh PPK Lebih dari 14 - 25 hari setelah tanggal kontrak    | B     | 3     |                  |       |
|    |                          |                                   | SPMK diterbitkan oleh PPK setelah 1 bulan setelah tanggal kontrak            | C     | 1     |                  |       |
|    |                          | 2 Materi SPMK                     | SPMK memuat tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan                     | A     | 5     |                  |       |
|    |                          |                                   | SPMK kurang menjelaskan tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan         | B     | 3     |                  |       |
|    |                          |                                   | SPMK tidak memuat tanggal paling lambat dimulainya pelaksanaan               | C     | 1     | C                | 1     |
|    |                          | 3 Rapat Pra Pelaksanaan (PCM)     | Dilaksanakan PCM paling lambat 7 hari setelah SPMK                           | A     | 5     | A                | 5     |
|    |                          |                                   | Dilaksanakan PCM paling lambat 14-25 hari setelah SPMK                       | B     | 3     |                  |       |
|    |                          |                                   | Dilaksanakan PCM paling lambat 1 bulan setelah SPMK                          | C     | 1     |                  |       |
|    |                          | 4 Rencana Mutual Kontrak          | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) sebelum pelaksanaan            | A     | 5     | A                | 5     |
|    |                          |                                   | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) pada waktu pelaksanaan         | B     | 3     |                  |       |
|    |                          |                                   | Pelaksana menyusun Rencana Mutu Kontrak (RMK) sesudah pelaksanaan            | C     | 1     |                  |       |
|    |                          | 5 Penyerahan lokasi kerja         | Ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                          | A     | 5     | A                | 5     |
|    |                          |                                   | Belum ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                    | B     | 3     |                  |       |
|    |                          |                                   | Tidak ada berita acara penyerahan lokasi kepada pelaksana                    | C     | 1     |                  |       |
|    |                          | 6 MC-0 (Mutual Check 0 %)         | Dilakukan MC-0 dengan berita acara dan dokumentasi                           | A     | 5     | A                | 5     |
|    |                          |                                   | Dilakukan MC-0, ada berita acara, tidak ada dokumentasi                      | B     | 3     |                  |       |
|    |                          |                                   | Dilakukan MC-0 tanpa berita acara dan dokumentasi                            | C     | 1     |                  |       |
| 4  | Pengendalian waktu       | 1 Kurva S                         | Tersedia kurva S dan diacu selama pelaksanaan                                | A     | 5     | A                | 5     |
|    |                          |                                   | Tersedia kurva S dan kurangdiacu selama pelaksanaan                          | B     | 3     |                  |       |
|    |                          |                                   | Tersedia kurva S dan tidak diacu selama pelaksanaan                          | C     | 1     |                  |       |
|    |                          | 2 Waktu Pelaksanaan               | Realisasi pelaksanaan sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)                   | A     | 5     |                  |       |
|    |                          |                                   | Realisasi pelaksanaan kurang sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)            | B     | 3     | B                | 3     |
|    |                          |                                   | Realisasi pelaksanaan tidak sesuai dengan rencana (deviasi 5% <)             | C     | 1     |                  |       |

Lanjutan Tabel 4.14

| NO        | ASPEK                 | PARAMETER  | INDIKATOR  | NILAI |       | HASIL EVALUASI   |       |
|-----------|-----------------------|--|--|-------|-------|------------------|-------|
|           |                       |  |  | Huruf | Angka | Sumatera Selatan |       |
|           |                       |  |  |       |       | PP Sabilul       |       |
|           |                       |  |  |       |       | Huruf            | Angka |
| 4         | Pengendalian waktu    | 3 Peringatan Dini                                | Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan   | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Belum Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan   | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Tidak Ada surat peringatan dini ketika terjadi keterlambatan yang signifikan   | C     | 1     | C                | 1     |
|           |                       | 4 Keterlambatan ≤ 10%                            | Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)   | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Kurang Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)  | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Tidak Dilaksanakan show case meeting / SCM (dibuat berita acara)   | C     | 1     | C                | 1     |
|           |                       | 5 Perubahan jadwal pelaksanaan                   | Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan  | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Kurang Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan   | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Tidak Dilakukan perubahan jadwal pelaksanaan untuk mengejar ketinggalan pelaksanaan  | C     | 1     | C                | 1     |
| 4         | Pengendalian waktu    | 6 Permohonan perpanjangan                        | Pelaksana mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan  | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana cukup mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan  | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana tidak mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan ketika terjadi keterlambatan  | C     | 1     | C                | 1     |
|           |                       | 7 Prosedur keterlambatan melewati tahun anggaran | Prosedur perpanjangan kontrak sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA   | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Prosedur perpanjangan kontrak cukup sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA   | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Prosedur perpanjangan kontrak tidak sesuai PMK 194/2014 ketika terjadi keterlambatan sampai akhir TA   | C     | 1     | C                | 1     |
|           |                       |  |  |       |       |                  |       |
| 5         | Pengendalian mutu     | 1 Formulir kendali kerja (request)               | Dilaksanakan prosedur kerja (request)  | A     | 5     | A                | 5     |
|           |                       |  | Cukup Dilaksanakan prosedur kerja (request)  | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Kurang Dilaksanakan prosedur kerja (request)   | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 2 Sertifikasi material dan beton precast         | Ada sertifikat material dan bahan pabrikasi  | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Ada sebagian sertifikat material/pabrikasi   | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Tidak ada sertifikat material  | C     | 1     | C                | 1     |
|           |                       | 3 Testing dan Comissioning                       | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan instalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal   | A     | 5     | A                | 5     |
|           |                       |  | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan instalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal belum tersambung                                  | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Dilaksanakan commissioning untuk pekerjaan instalasi air bersih/kotor dan mekanikal/elektrikal tidaktersambung                                   | C     | 1     |                  |       |
| 6         | Serahterima pekerjaan | 1 Permohonan serah terima                        | Pelaksana mengajukan permohonan serah terima secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  | A     | 5     | A                | 5     |
|           |                       |  | Pelaksana elum bmengajukan permohonan serah terima secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana mengajukan permohonan serah terima tidak secara tertulis setelah pekerjaan selesai 100%  | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 2 Panitia penilai pekerjaan                      | PPK membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  | A     | 5     | A                | 5     |
|           |                       |  | PPK belum membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  | B     | 3     |                  |       |
|           |                       |  | PPK tidak membentuk panitia penilai /penerima hasil pekerjaan  | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 3 As built drawing                               | Pelaksana menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                                  | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana belum menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                            | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |  | Pelaksana tidak menyerahkan As Build Drawing secara lengkap yang disetujui oleh konsultan pengawas dan direksi teknis                            | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 4 Sistem operasi dan pemeliharaan                | Pelaksana menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah       | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana belum menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |  | Pelaksana tidak menyerahkan sistem operasi dan pemeliharaan untuk item-item kegiatan tertentu seperti M/E dan sistem instalasi air bersih/limbah | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | 5 Sistem operasi dan pemeliharaan                | Pelaksana melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  | A     | 5     |                  |       |
|           |                       |  | Pelaksana belum melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  | B     | 3     | B                | 3     |
|           |                       |  | Pelaksana tidak melaksanakan kegiatan pemeliharaan selama masa pemeliharaan  | C     | 1     |                  |       |
|           |                       | Jumlah   |  |       |       |                  |       |
| Rata-rata |                       |  |  |       |       |                  | 3.56  |
| Kategori  |                       |  |  |       |       |                  | C     |

Untuk variable IV 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 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, pasangan rapi tidak pecah/lepas, Kondisi sampai saat ini belum dihuni.
- Struktur dan Arsitektur  
Pada Rusunawa ini bagian atap umumnya terlihat rapi an tidak tampias Untuk Pekerjaan Struktur Tidak ada kerusakan struktur (miring, pecah, balok melengkung/retak). Pintu Jendela terpasang baik dapat dibuka dan ditutup 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 ini pekerjaan talang sebagaian tidak rapih dan sebagaia tidak berfungsi baik. Instalasi air kotor terpasang rapi berfungsi secara baik .
- Air Bersih  
Pada Rusunawa ini air bersih didapatkan dari Air Tanah dengan volume sangat sedikit,apa lagi dalam keadaan musim kemarau. Sistem Instalasi Secara umum sistem berfungsi baik, terdapat bagian yang kurang berfungsi dengan baik.
- Mechanikal dan Elektrikal  
Daya cukup, Instalasi Listrik di beberapa bagian terdapat sistem yang kurang berfungsi secara baik.
- Air Limbah,  
Septick Tank/IPAL Umumnya berrfungsi baik, terkadang ada gangguan.

Hasil penilaian variable kualitas hasil konstruksi untuk lokasi Rusunawa PP Sabilul Hasanah dapat dilihat pada tabel berikut.



**Tabel 4.15**  
**Hasil penilaian variable IV kualitas hasil konstruksi PP Sabilul Hasanah**

| NO | ASPEK                   | PARAMETER                 | INDIKATOR   | NILAI |       | HASIL EVALUASI |       |
|----|-------------------------|---------------------------|---|-------|-------|----------------|-------|
|    |                         |                           |   | Huruf | Angka | PP Sabilul     |       |
|    |                         |                           |   |       |       | Huruf          | Angka |
| 1  | Finishing               | 1 Pengecatan              | Seluruh bagian cat permukaan dinding dan plafon rata, tidak mengelupas  | A     | 5     | A              | 5     |
|    |                         |                           | Pada umumnya finishing cat baik tetapi di beberapa bagian terdapat cat yang kurang rata atau mengelupas                           | B     | 3     |                |       |
|    |                         |                           | Sebagian besar finishing cat tidak rata atau mengelupas   | C     | 1     |                |       |
|    |                         | 2 Plesteran/Acian dinding | Plesteran dan acian pada seluruh bagian dinding bangunan rata dan terlihat rapi   | A     | 5     | A              | 5     |
|    |                         |                           | Pada umumnya plesteran dan acian bangunan rata dan rapi tetapi di beberapa bagian terlihat tidak rata/rapi                        | B     | 3     |                |       |
|    |                         |                           | Sebagian besar plesteran dan acian pada seluruh bagian dinding bangunan tidak rata dan terlihat rapi                              | C     | 1     |                |       |
|    |                         | 3 Plafon                  | Plafond terlihat rapi, sambungan-sambungan bagus  | A     | 5     | A              | 5     |
|    |                         |                           | Umumnya plafond dalam keadaan baik tetapi di beberapa bagian kurang baik atau rusak   | B     | 3     |                |       |
|    |                         |                           | Banyak bagian plafond yang tidak terpasang baik, sambungan kurang rapi atau rusak   | C     | 1     |                |       |
|    |                         | 4 Lantai/keramik          | Permukaan keramik rata, pemasangan rapi tidak pecah/lepas   | A     | 5     | A              | 5     |
|    |                         |                           | Umumnya Permukaan keramik rata, pemasangan rapi tidak pecah/lepas tetapi di beberapa bagian terlihat tidak rapi/mengelupas/ pecah | B     | 3     |                |       |
|    |                         |                           | Sebagian besar keramik tidak rapi, banyak yang pecah atau lepas   | C     | 1     |                |       |
| 2  | Arsitektur dan Struktur | 1 Atap                    | Terlihat rapi, tidak bocor, tidak tampias   | A     | 5     | A              | 5     |
|    |                         |                           | Umumnya terlihat rapi tetapi di beberapa bagian ada yang bocor  | B     | 3     |                |       |
|    |                         |                           | Tapi tidak rapi, banyak bagian yang bocor   | C     | 1     |                |       |
|    |                         | 2 Struktur                | Tidak ada kerusakan struktur (miring, pecah, balok melengkung/retak)  | A     | 5     | A              | 5     |
|    |                         |                           | Tidak ada kerusakan struktur tetapi terdapat bagian kolom/balok retak-retak   | B     | 3     |                |       |
|    |                         |                           | Terdapat kerusakan struktur, bangunan miring atau retak besar   | C     | 1     |                |       |
|    |                         | 3 Pintu /Jendela          | Terpasang rapi dapat dibuka-tutup dengan baik, tidak bunyi  | A     | 5     | A              | 5     |
|    |                         |                           | Secara umum terpasang rapi an berfungsi baik, tetapi terdapat beberapa bagian yang tidak rapi an berfungsi baik                   | B     | 3     |                |       |
|    |                         |                           | Banyak bagian pintu/jendela yang tidak rapi an tidak berfungsi baik   | C     | 1     |                |       |
|    |                         | 4 Kunci-kunci             | Kunci-kunci terpasang baik dan berfungsi secara baik  | A     | 5     | A              | 5     |
|    |                         |                           | Sebagian kunci-kunci tidak terpasang dengan baik dan ada yang tidak berfungsi   | B     | 3     |                |       |
|    |                         |                           | Sebagian kunci terpasang kurang baik dan banyak yang tidak berfungsi  | C     | 1     |                |       |
|    |                         | 5 KM/WC                   | KM/WC rapi, bersih. Keran, closet, floor drain berfungsi dengan baik  | A     | 5     |                |       |
|    |                         |                           | Umumnya KM/WC rapi an bersih tetapi terdapat beberapa yang tidak berfungsi secara baik  | B     | 3     | B              | 3     |
|    |                         |                           | KM/WC tidak rapi, kotor serta tidak berfungsi secara baik   | C     | 1     |                |       |
| 2  | Plumbing                | 1 Talang air              | Rapih tidak ada yang lepas dan berfungsi baik   | A     | 5     |                |       |
|    |                         |                           | Sebagian tidak rapih dan tidak berfungsi baik   | B     | 3     |                |       |
|    |                         |                           | Umumnya tidak rapih dan banyak yang tidak berfungsi   | C     | 1     |                |       |
|    |                         | 2 Instalasi air kotor     | Sistem air kotor berfungsi secara baik, tidak bocor   | A     | 5     |                |       |
|    |                         |                           | Pada umumnya sistem berfungsi baik tetapi di beberapa bagian bermasalah   | B     | 3     | B              | 3     |
|    |                         |                           | Secara umum sistem tidak berfungsi secara baik  | C     | 1     |                |       |

Lanjutan Tabel. 15

| NO        | ASPEK      | PARAMETER           | INDIKATOR  | NILAI |       | HASIL EVALUASI |       |
|-----------|------------|---------------------|--|-------|-------|----------------|-------|
|           |            |                     |  | Huruf | Angka | PP Sabilul     |       |
|           |            |                     |  |       |       | Huruf          | Angka |
| 3         | Air Bersih | 1 Sumber air bersih | Kualitas air baik, volume cukup, kontinuitas baik                                    | A     | 5     |                |       |
|           |            |                     | Kualitas baik, volume cukup kadang terjadi gangguan suplai                           | B     | 3     | B              | 3     |
|           |            |                     | Baik kualitas, kuantitas maupun kontinuitas kurang baik                              | C     | 1     |                |       |
|           |            | 2 Ground tank       | Berfungsi baik, tidak bocor, aman dari pencemaran                                    | A     | 5     |                |       |
|           |            |                     | Umumnya berfungsi baik tetapi kadang2 ada gangguan                                   | B     | 3     |                |       |
|           |            |                     | Secara umum tidak berfungsi secara baik  | C     | 1     | C              | 1     |
|           |            | 3 Sistem instalasi  | Alliran lancar, tidak bocor, keran2 berfungsi baik                                   | A     | 5     |                |       |
|           |            |                     | Secara umum sistem berfungsi baik, terdapat bagian yang kurang berfungsi dengan baik | B     | 3     | B              | 3     |
|           |            |                     | Secara umum sistem instalasi air bersih tidak berfungsi dengan baik                  | C     | 1     |                |       |
| 4         | ME         | 1 Instalasi listrik | Daya cukup, sistem instalasi berfungsi baik  | A     | 5     |                |       |
|           |            |                     | Daya cukup, di beberapa bagian terdapat sistem yang kurang berfungsi secara baik     | B     | 3     | B              | 3     |
|           |            |                     | Daya kurang, sistem tidak berfungsi secara baik                                      | C     | 1     |                |       |
| 5         | Air Limbah | 1 Septic tank /IPAL | Berfungsi baik, tidak bocor dan tidak bau  | A     | 5     |                |       |
|           |            |                     | Umumnya berfungsi baik, terkadang ada gangguan                                       | B     | 3     | B              | 3     |
|           |            |                     | Secara umum tidak berfungsi secara baik  | C     | 1     |                |       |
| Jumlah    |            |                     |  |       |       |                | 59    |
| Rata-rata |            |                     |  |       |       |                | 3.69  |
| Kategori  |            |                     |  |       |       |                | C     |

Untuk variable ketersediaan PSU, hasil penilaian pada Rusunawa PP Sabilul Hasanah Banyuasin menunjukkan kondisi sebagai berikut :

- Prasarana Lingkungan

Pada Rusunawa PP Sabilul Hasanah Banyuasin ini tersedia akses jalan ke tempat aktifitas secara baik tetapi saat ini sedang ada perbaikan jembatan , 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

Pada Rusunawa ini tersedia sarana parkir secara memadai. Ruang Pertemuan tersedia tetapi kurang memadai karena bergabung dengan fasilitas PP Sabilul Hasanah . Ruang peribadatan tersedia tapi kurang memadai karena bergabung deng Masjid PP . Ruang terbuka hijau tidak tersedia ada tetapi masih berupa tanah kosong yang belum dihijaukan. Utilitas pada Rususunawa ini , Tersedia jaringan listrik terpasang dengan system pasca bayar dan di bayar oleh PP Sabilul walaupun belum serah terima. Jaringan Telephone kabel tidak ada, tetapi ada jaringan komunikasi selular.

Hasil penilaian terhadap ketersediaan PSU disajikan pada tabel berikut :

**Tabel 4.16**  
**Hasil Penilaian variable V ketersediaan PSU PP Sabilul Hasanah**

| NO        | ASPEK         | PARAMETER                         | INDIKATOR   | NILAI |       | HASIL EVALUASI |       |
|-----------|---------------|-----------------------------------|---|-------|-------|----------------|-------|
|           |               |                                   |   | Huruf | Angka | Huruf          | Angka |
| 1         | Prasarana (P) | 1 Jalan lingkungan (akses)        | Tersedia akses jalan ke tempat aktifitas secara baik, konstruksi jalan baik                     | A     | 5     | A              | 5     |
|           |               |                                   | Secara umum sudah terseia akses tetapi belum optimal  | B     | 3     |                |       |
|           |               |                                   | Tidak tersedia akses ke tempat aktivitas secara memadai   | C     | 1     |                |       |
|           |               | 2 Drainase lingkungan             | Tersedia sistem drainase dan terhubung dengan sistem drainase kawasan                           | A     | 5     | A              | 5     |
|           |               |                                   | Tersedia sistem drainase local tetapi tidak terhubung dengan sistem drainase kawasan            | B     | 3     |                |       |
|           |               |                                   | Tidak tersedia sistem drainase lingkungan   | C     | 1     |                |       |
|           |               | 3 Pengelolaan sampah              | Tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan dan terlayani dengan pelayanan sistem sampah kota | A     | 5     | A              | 5     |
|           |               |                                   | Tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan tetapi tidak terlayani sistem kebersihan kota     | B     | 3     |                |       |
|           |               |                                   | Tidak tersedia sistem pengelolaan sampah lingkungan   | C     | 1     |                |       |
| 2         | Sarana (Luar) | 1 Parkir                          | Tersedia sarana parkir secara memadai   | A     | 5     | A              | 5     |
|           |               |                                   | Tersedia sarana parkir tetapi kurang memadai  | B     | 3     |                |       |
|           |               |                                   | Tidak tersedia sarana parkir  | C     | 1     |                |       |
|           |               | 2 Ruang pertemuan                 | Tersedia ruang pertemuan secara memadai   | A     | 5     |                |       |
|           |               |                                   | Tersedia ruang pertemuan tetapi kurang memadai  | B     | 3     | B              | 3     |
|           |               |                                   | Tidak tersedia ruang pertemuan  | C     | 1     |                |       |
|           |               | 3 Sarana peribadatan              | Tersedia sarana peribadatan secara memadai  | A     | 5     |                |       |
|           |               |                                   | Tersedia sarana peribadatan tetapi kurang memadai   | B     | 3     | B              | 3     |
|           |               |                                   | Tidak tersedia sarana peribadatan   | C     | 1     |                |       |
|           |               | 4 Ruang terbuka hijau (RTH)       | Tersedia RTH yang baik dan memadai  | A     | 5     |                |       |
|           |               |                                   | Tersedia RTH tetapi kurang memadai  | B     | 3     |                |       |
|           |               |                                   | Tidak tersedia RTH  | C     | 1     | C              | 1     |
| 3         | Utilitas      | 1 Jaringan listrik dan komunikasi | Tersedia jaringan listrik dan komunikasi secara memadai   | A     | 5     |                |       |
|           |               |                                   | Tersedia jaringan listrik, tetapi tidak ada jaringan komunikasi (tidak ada sinyal)              | B     | 3     | B              | 3     |
|           |               |                                   | Tidak tersedia jaringan listrik maupun komunikasi   | C     | 1     |                |       |
| Jumlah    |               |                                   |   |       |       |                | 30    |
| Rata-rata |               |                                   |   |       |       |                | 3.75  |
| Kategori  |               |                                   |   |       |       |                | C     |

## Bab - 5

# ANALISIS TINJAUAN



### 5.1 ANALISIS TINJAUAN TERHADAP MASING-MASING VARIABEL

Sebagaimana telah dideskripsikan pada bab sebelumnya, masing-masing lokasi sampel rusunawa telah ditinjau 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 serta rata-rata hasil penilaian terhadap masing lokasi disajikan dalam tabel 7.1.

Tabel 5.1  
Ringkasan hasil penilaian terhadap masing-masing variabel evaluasi

| NO                               | KABUPATEN/KOTA      | PERUNTUKAN                   | TIPOLOGI | KESIAPAN TANAH  |             | PERSYARATAN PEMBANGUNAN |          | PELAKSANAAN KONSTRUKSI |          | KUALITAS HASIL KONSTRUKSI |          | KETERSEDIAAN PSU |          | RATA-RATA TOTAL | KATEGORI | RANK |
|----------------------------------|---------------------|------------------------------|----------|-----------------|-------------|-------------------------|----------|------------------------|----------|---------------------------|----------|------------------|----------|-----------------|----------|------|
|                                  |                     |                              |          | RATA-RATA NILAI | KATEGORI    | RATA-RATA NILAI         | KATEGORI | RATA-RATA NILAI        | KATEGORI | RATA-RATA NILAI           | KATEGORI | RATA-RATA NILAI  | KATEGORI |                 |          |      |
| <b>Propinsi Sumatera Selatan</b> |                     |                              |          |                 |             |                         |          |                        |          |                           |          |                  |          |                 |          |      |
| 1                                | Kabupaten Ogan Ilir | Polres Ogan Ilir Sum-sel     | POLRI    | 4.00            | BAIK        | 3.00                    | CUKUP    | 3.25                   | CUKUP    | 3.63                      | CUKUP    | 3.25             | CUKUP    | 3.43            | CUKUP    | 3    |
| 2                                | Kota Palembang      | GM al-Ishsaniyah Palembang   | LPB      | 5.00            | SANGAT BAIK | 3.00                    | BAIK     | 3.48                   | CUKUP    | 4.00                      | BAIK     | 3.75             | CUKUP    | 3.85            | CUKUP    | 1    |
| 3                                | Kabupaten Banyuasin | PP Sabitul Hasanah Banyuasin | LPB      | 5.00            | SANGAT BAIK | 3.00                    | CUKUP    | 3.56                   | CUKUP    | 3.69                      | CUKUP    | 3.75             | CUKUP    | 3.80            | CUKUP    | 2    |
|                                  |                     |                              |          | 14.00           |             | 9.00                    |          | 10.29                  |          | 11.31                     |          | 10.75            |          | 11.07           |          |      |
| RATA - RATA                      |                     |                              |          | 4.67            |             | 3.00                    |          | 3.43                   |          | 3.77                      |          | 3.58             |          | 3.69            |          |      |
| RATA - RATA                      |                     |                              |          | 3.69            |             |                         |          |                        |          |                           |          |                  |          |                 |          |      |

| Rentang Nilai | Kategori |             |
|---------------|----------|-------------|
| 5             | A        | Sangat Baik |
| 4 ≤ Nilai < 5 | B        | Baik        |
| 3 ≤ Nilai < 4 | C        | Cukup       |
| 2 ≤ Nilai < 3 | D        | Kurang      |
| < 2           | E        | Buruk       |

Sumber : hasil analisa, 2019

### 5.1.1 Analisis Tinjauan terhadap masing-masing variabel

#### a. Hasil tinjauan 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 : 4,67**

**Kategori : B (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 pelaksana 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 tinjauan 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 : 3,00**

**Kategori : C (cukup)**

Persyaratan rumah susun 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 tinjauan terhadap variabel – 3 : Pelaksanaan konstruksi

Tinjauan terhadap variabel -3, pelaksanaan konstruksi dilakukan terhadap aspek-aspek : (1) perencanaan teknis, (2) admnisitrasi 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 : 3,43**

**Kategori : Cukup**

Pelaksanaan konstrusksi 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 signifian. Umumnya proses PCM (Pre Construction Meeting) dan kegiatan MC-0 (Mutual check 0 mengalami keterlambatan. Secara teknis keterlambatan terjadi pada proses awal yang meliputi keguatan 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 tinjauan ini.

d. Hasil tinjauan terhadap variabel-4 : kulaitas 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 hsail 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 : 3,77**

**Kategori : C (Cukup)**

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

- 1) Pekerjaan finishing yang kurang baik

- 2) Sistem instalasi air bersih mengalami permasalahan baik dari sisi sumber air maupun sistem instalasi
- 3) Sistem air kotor mengalami rembesan yang menyebabkan plafon di bawahnya menjadi rusak
- 4) Kualitas pintu dan kunci-kunci yang kurang baik

e. Hasil penilaian terhadap variabel-5 : ketersediaan PSU

Agar dapat dimanfaatkan secara baik, rusunawa harus didukung 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 fungsinya 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 kantor/kampus/lembaga pendidikan 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.

### 5.1.2 Analisis tinjauan terhadap keseluruhan variabel

Dari tabel 5.1 dapat dilihat nilai rata-rata total (secara horizontal) untuk keseluruhan variabel pada masing-masing sampel. Secara keseluruhan pelaksanaan pembangunan rusunawa di Sumatera Selatan menunjukkan hasil yang sampai dengan CUKUP dengan rentang nilai rata-rata antara 3,43 – 3,85.

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

- a. Rusunawa terbaik ke-1 (nilai : 3,85) : PP IGM Al Ihsaniah Kota Palembang
- b. Rusunawa terbaik ke-2 (nilai : 3,91) : PP Sabilul Hasanah Banyuasin
- c. Rusunawa terbaik ke-3 (nilai : 3,84) : Polres Kab Ogan Ilir

Adapun sampel rusunawa terburuk adalah sebagai berikut :



## **5.2 ANALISIS KESIAPAN SERAH TERIMA DAN PEMANFAATAN**

Berdasarkan progress 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. Terdapat rusunawa yang pada saat kunjungan lapangan belum menyelesaikan pekerjaan fisiknya seperti pada PP Modern Al-Ihsan Kampar, PP Darul Huda el-Islamy Kampar dan Universitas Bung Hatta Padang.

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

1. Rusunawa PP al-Barakah Simalungun :Perlu perbaikan sistem instalasi air bersih, perbaikan kebocoran, perbaikan plafon dan pintu-pintu Kamar mandi/WC.
2. Rusunawa IGM al-Ishsaniyah Palembang : Perbaikan septic tank dan penyambungan kembali listrik,
3. Rusunawa PP Sabilul Hasanah Banyuasin : Perbaikan /penyediaan sumber air bersih
4. Rusunawa IBI Kosgoro 1957 Jakarta Selatan : Perlu perbaikan sistem plumbing dan plafon kamar mandi yang mengalami kerusakan

Secara rinci, kesiapan penghunian rusunawa pada lokasi sampel dapat dilihat pada tabel 7.2. di halaman berikut.

Tabel 5.2  
Tingkat kesiapan serah terima dan penghunian

| NO                               | KABUPATEN /KOTA     | PERUNTUKAN                   | PROGRESS | PERMASALAHAN KUALITAS        | KETERSEDIAAN PSU      | KESIAPAN PENGHUNIAN      | REKOMENDASI TINDAK LANJUT  |
|----------------------------------|---------------------|------------------------------|----------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| <b>Propinsi Sumatera Selatan</b> |                     |                              |          |                              |                       |                          |  |
| 1                                | Kabupaten Ogan Ilir | Polres Ogan Ilir Sum-sel     | 100%     | Cat ulang, belum pembersihan | Belum dihuni          | Belum siap               | Segara dilakukan pembersihan rumahsusun sebelum diserahterimakan |
| 2                                | Kota Palembang      | GM al-Ishsaniyah Palembang   | 100%     | Septik tank bermasalah       | sudah dihuni sebagian | Listrik diputus          | Perbaiki septic tank dan penyambungan kembali listrik            |
| 3                                | Kabupaten Banyuasin | PP Sabilul Hasanah Banyuasin | 100%     | Tidak ada sumber air         | Belum dihuni          | Drainase belum terhubung | Perbaiki sumber air bersih                                       |

## **5.3 ANALISIS PERMASALAHAN DAN PERUMUSAN STRATEGI PENGELOLAAN**

### **5.3.1 Identifikasi dan analisis permasalahan**

Dari hasil penilaian terhadap pelaksanaan pembangunan rusunawa TA 2015 di wilayah Sumatera Selatan dapat diidentifikasi beberapa permasalahan antara lain :

#### **1. Penyediaan tanah**

Penyediaan tanah dalam kegiatan pembangunan rusunawa di lokasi kajian dapat dibagi menjadi 3 kategori. Yaitu :

- a. pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
- b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. 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.

Daris 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.

#### **2. Persyaratan pembangunan**

Pada pelaksanaan pembangunan rusunawa di wilayah Sumatera Selatan 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 perizinyang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kotakepada pemilik bangunan gedung untuk membangunbaru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/ataumerawat bangunan gedung sesuai denganpersyaratan administratif dan persyaratan teknisyang 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 openerima manfaar sejak sosialisasi bantuan rusunawa. IMB harus menjadikan bagian readiness criteria yang utama.

### 3. Pelaksanaan dan kualitas hasil konstruksi

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

#### a. Umum

Apabila dilihat dari hasil tinjauan 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. Demikikan 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.

#### b. 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 subtansial 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.

#### c. 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 case meeting) perlu dilakukan ketika terjadi

keterlambatan melebihi 15% dari rencana. SCM diperlukan sebagai upaya agar progress pelaksanaan kembali on schedule. Kemudian ketika keterlambatan terjadi terus diperlukan upaya re-schedule serta peningkatan sumber daya pelaksanaan. Demikian juga keterlambatan yang terjadi pada akhir tahun perlu dilakukan perpanjangan kontrak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

d. Pengendalian mutu pekerjaan

Dalam kegiatan tinjauan ini tidak didapatkan data yang memadai terkait dengan pengendalian mutu pekerjaan. Dokumen-dokumen 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 engendalian mutu tersebut.

### **5.3.2 Perumusan strategi pengelolaan**

Dalam perumusan strategi perbaikan pengelolaan pelaksanaan pembangunan rusunawa di masa yang akan datang dilakukan melalui pendekatan SWOT. Namun demikian analisa ini tidak dilakukan sesuai dengan konsep SWOT secara utuh, mengingat dari hasil identifikasi permasalahan pelaksana pembangunan rusunawa bukan kepada hal yang sifatnya strategis, tetapi lebih kepada manajemen pengelolaan.

Analisis SWOT adalah identifikasi berbagai faktor – faktor sistematis untuk merumuskan strategi sebuah organisasi baik perusahaan bisnis maupun organisasi sosial. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (Strength), dan Peluang (opportunities), Namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (weaknessess) dan ancaman (threats). Proses pengambilan keputusan strategis selalu berkaitan dengan pengembangan visi, misi, tujuan, dan kebijakan program – program sebuah organisasi. Dengan demikian perencana strategis (Strategic planner) harus menganalisis faktor – faktor strategis organisasi (kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman) dalam kondisi yang ada saat ini. Model yang paling populer saat ini adalah analisis SWOT.

SWOT adalah singkatan dari Strengths (kekuatan), Weakness (kelemahan), Opportunities (peluang), Threats (tantangan). Analisa SWOT adalah alat yang digunakan untuk mengidentifikasi isu-isu internal dan eksternal yang

mempengaruhi kemampuan kita dalam memasarkan event kita. Analisa SWOT adalah sebuah bentuk analisa situasi dan kondisi yang bersifat deskriptif (memberi gambaran).

Analisa ini terbagi atas empat komponen dasar yaitu :

1. S = Strength, adalah situasi atau kondisi yang merupakan kekuatan dari organisasi atau program pada saat ini.
2. W = Weakness, adalah situasi atau kondisi yang merupakan kelemahan dari organisasi atau program pada saat ini.
3. O = Opportunity, adalah situasi atau kondisi yang merupakan peluang di luar organisasi dan memberikan peluang berkembang bagi organisasi di masa depan.
4. T = Threat, adalah situasi yang merupakan ancaman bagi organisasi yang datang dari luar organisasi dan dapat mengancam eksistensi organisasi di masa depan.

Secara skematis analisis SWOT digambarkan sebagai berikut :

|   |  |   |
|---|--|---|
| <u>Faktor-Faktor Internal</u>                   | <b>(S) Strengths</b><br><b>(Kekuatan)</b>  | <b>(W) Weaknesses</b><br><b>(Kelemahan)</b>   |
| <u>Faktor-Faktor Eksternal</u>                  |  |   |
| <b>(O) Opportunities</b><br><b>(Kesempatan)</b> | <b>Strategi SO:</b><br>memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut dan memanfaatkan peluang sebesar-besarnya inilah yang kami bahasakan strategi agresif positif yaitu | <b>Strategi WO:</b><br>strategi yang ditetapkan berdasarkan pemanfaatan peluang yang ada dengan cara meminimalkan kelemahan yang ada.                               |
| <b>(T) Threats</b><br><b>(Ancaman)</b>          | <b>Strategi ST:</b><br>strategi yang ditetapkan berdasarkan kekuatan yang dimiliki organisasi untuk mengatasi ancaman.   | <b>Strategi TW:</b><br>strategi yang ditetapkan berdasarkan kegiatan yang bersifat defensif dan berusaha meminimalkan kelemahan yang ada serta menghindari ancaman. |

**Gambar 5.1**  
**Diagram SWOT**

Berdasarkan permasalahan yang teridentifikasi sesuai hasil tinjauan pelaksanaan pembangunan rusunawa di wilayah DKI Jakarta dan Sumatera maka diagram SWOT pelaksanaan pembangunan rusunawa adalah sebagai berikut :



**Gambar 5.2**  
**Matriks SWOT pelaksanaan pembangunan rusunawa**

Setelah teridentifikasi faktor-faktor Strength (kekuatan), Weakness (kelemahan), Opportunities (peluang), dan Threat (ancaman/hambatan), maka strategi sederhana dalam perbaikan pengelolaan pembangunan rusunawa di masa yang akan datang adalah sebagai berikut :

A. Strategi Kekuatan-Kesempatan (S dan O atau Maxi-maxi)

Upaya perbaikan pengelolaan kegiatan konstruksi rusunawa, melalui :

Pemilihan kontraktor dengan kompetensi teruji, berkoordinasi dan melibatkan lembaga penerima dan Pemerintah daerah

B. Strategi Kelemahan-Kesempatan (W dan O atau Mini-maxi)

Bekerjasama dengan sub kontraktor lokal dengan kompetensi teruji, meningkatkan koordinasi dengan Pemerintah daerah dan lembaga penerima

Strategi Kekuatan-Ancaman (S atau T atau Maxi-min)

Melibatkan kontraktor nasional dan kontraktor lokal dengan pengalaman kegiatan di wilayah sasaran dalam bentuk asosiasi atau joint operation

C. Strategi Kelemahan-Ancaman (W dan T atau Mini-mini)

Pemaketan pekerjaan tidak terlalu luas tapi dilakukan dengan basis wilayah/propinsi





## Bab - 6



# KESIMPULAN

## 6.1 KESIMPULAN

Dari hasil evaluasi terhadap pelaksanaan pembangunan rusunawa di wilayah DKI Jakarta dapat ditarik kesimpulan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanan evaluasi, merujuk kepada Undang-undang Rusunawa dilakukan pada variabel-variabel sebagai berikut :
  - a. Variabel Kesiapan tanah
  - b. Variabel persyaratan pembangunan
  - c. Variabel pelaksanaan konstruksi
  - d. Variabel kualitas hasil konstruksi
  - e. Variabel ketersediaan PSU

Dengan rentang penilaian yang digunakan

| 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       |

2. Hasil penaaian terhadap masing-masing variabel, dari ke 13 sampel rokasi rusunawa adalah :
  - a. Variabel kesiapan tanah : Skor : 4,67 (BAIK)
  - b. Variabel persy. Pembangunan : Skor : 3,00 (CUKUP)
  - c. Variabel pelaksanaan konstruksi : Skor : 3,43 (CUKUP)
  - d. Variabel kualitas hasil konstruksi : Skor : 3,77 (CUKUP)
  - e. Variabel ketersediaan PSU : Skor : 3,58 (CUKUP)

3. Secara keseluruhan pelaksanaan pembangunan rusunawa di wilayah Sumatera Selatan menunjukkan hasil yang KURANG sampai dengan CUKUP dengan rentang nilai rata-rata antara 2,96 – 3,98.

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

- a. Rusunawal terbaik ke-1 (nilai : 3,85) : PP Al Ihsaniyah Kota Palembang
  - b. Rusunawa terbaik ke-2 (nilai : 3,80 ) : PP Sabilul Hasanah Banyuasin
  - c. Rusunawa terbaik ke-3 (nilai : 3,48) : Polres Ogan Ilir
4. Secara umum rusunawa yang dibangun di wilayah Sumatera Selatan sudah selesai dan siap diserahkan. Namun demikian terdapat beberapa lokasi rusun yang perlu dilakukan perbaikan dan penyelesaian akhir, yaitu lokasi-lokasi :
    - a. Rusunawa IGM al-Ishsaniyah Palembang : Perbaikan septic tank dan penyambungan kembali listrik,
    - b. Rusunawa PP Sabilul Hasanah Banyuasin : Perbaikan /penyediaan sumber air bersih
  5. Permasalahan-permasalahan yang teridentifikasi sesuai dengan hasilnya evaluasi adalah sebagai berikut :
    - a. Pada aspek persyaratan pembangunan umumnya IMB diurus pada saat pelaksanaan konstruksi, untuk beberapa lokasi IMB belum keluar sampai saat ini khususnya untuk instansi Polri
    - b. Pada aspek manajemen pengelolaan, lokasi yang tersebar dengan jarak yang cukup jauh menyebabkan kurang optimalnya pengendalian pelaksanaan. Hal ini terindikasi dari keterlambatan pelaksanaan konstruksi serta kualitas hasil konstruksi yang tidak maksimal.
    - c. Pengendalian waktu pelaksanaan terindikasi lemah, terindikasi terjadinya keterlambatan secara signifikan di ketiga lokasi rusunawa.
    - d. Prosedur administrasi pelaksanaan baru dipenuhi dalam tataran formal, tetapi belum terhadap substansial.
    - e. Pengendalian mutu pekerjaan masih terindikasi, prosedur kerja (request) perlu diperbaiki demikian pula terkait dengan pengendalian terhadap mutu bahan dan material.

## 6.2 REKOMENDASI

Berdasarkan hasil analisis terhadap permasalahan dengan pendekatan SWOT, maka diperoleh rumusan strategi peningkatan pengelolaan pembangunan rusunawa di tahun2 tahun yang akan datang, yaitu :

A. Strategi Kekuatan-Kesempatan (S dan O atau Maxi-maxi)

Upaya perbaikan pengelolaan kegiatan konstruksi rusunawa, melalui :

Pemilihan kontraktor dengan kompetensi teruji, berkoordinasi dan melibatkan lembaga penerima dan Pemerintah daerah

B. Strategi Kelemahan-Kesempatan (W dan O atau Mini-maxi)

Bekerjasama dengan sub kontraktor lokal dengan kompetensi teruji, meningkatkan koordinasi dengan Pemerintah daerah dan lembaga penerima

C. Strategi Kekuatan-Ancaman (S atau T atau Maxi-mini)

Melibatkan kontraktor nasional dan kontraktor lokal dengan pengalaman kegiatan di wilayah sasaran dalam bentuk asosiasi atau joint operation

D. Strategi Kelemahan-Ancaman (W dan T atau Mini-mini)

Pemaketan pekerjaan tidak terlalu luas tapi dilakukan dengan basis wilayah/propinsi