

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

- a. Lingkup implementasi PBC rusunawa meliputi semua pekerjaan dalam pembangunan dan pengelolaan rusunawa. Pekerjaan tersebut terintegrasi mulai dari Perencanaan (rancang bangun, spesifikasi teknis dan analisis biaya), Tahap Konstruksi (mutu, waktu, material, tenaga kerja, risiko, MK, dan penjadwalan), Tahap Pengelolaan (pegawai, petugas, layanan pengaduan) dan Tahap Pemeliharaan Rusunawa (penjadwalan, tenaga profesional/terlatih).
- b. Hasil wawancara dan observasi ke beberapa rusunawa, responden menginginkan PBC pada rusunawa berdurasi lebih dari 5 tahun atau sesuai dengan masa layanan bangunan rusunawa sedangkan yang dapat dijadikan sebagai indikator PBC rusunawa adalah perawatan berkala, terjaminnya kesehatan, kenyamanan, kemudahan dan keamanan penghuni serta kualitas layanan
- c. Penelitian ini mengindikasikan implementasi PBC pada pembangunan dan pengelolaan rusunawa memiliki kendala yang berasal dari regulasi, budaya kerja, budaya organisasi, dan kemampuan SDM. Kendala kepastian payung hukum, metode seleksi penyedia jasa, ketersediaan penyedia jasa, pola pembayaran dan pemahaman bersama tentang tujuan PBC rusunawa menjadi kendala utama implementasi PBC rusunawa.

5.2 Saran

Penelitian ini merekomendasikan perlunya dilakukan kajian lanjutan dalam implementasi PBC rusunawa, khususnya terkait atribut-atribut yang lebih detail dan relevan untuk rusunawa. Penelitian mendatang diharapkan dapat menemukan formulasi yang tepat terhadap lingkup pekerjaan, output orientasi, output spesifikasi, waktu pelaksanaan, pembagian risiko, pengawasan, dan usulan terhadap aturan mengenai pemberian insentif dan disinsentif. Atribut-atribut PBC rusunawa seharusnya juga dapat terukur dan dihitung dengan pasti guna menghindarkan temuan-temuan seperti yang terjadi dalam implementasi PBC pada jalan raya.

DAFTAR PUSTAKA

- Aigbavboa, C. O., & Thwala, W. D. (2012). An Appraisal of Housing Satisfaction in South Africa Low Income Housing Scheme. *International Journal of Construction Management*, 12(1), 1–21.
<https://doi.org/10.1080/15623599.2012.10773181>
- Ajeng, M., Astuti, P., & Rinawati, I. (2011). Analisis Kualitas Layanan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Mahasiswa Undip Menggunakan Metode Gabungan Service Quality (Servqual) , Importance Performance Analysis (Ipa) Dan Model Kano. *Undip Journal*, 1, 1–9.
<https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/ieoj/article/download/9891/9610>
- Ali, A. S., Azmi, N. F., & Baaki, T. K. (2018). Cost Performance of Building Refurbishment Works : The Case of Malaysia. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, 36(01), 41–62.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1108/IJBPA-02-2017-0010>
- Arianti, Y. (2013). Analisis kelayakan ekonomi rumah susun sederhana pekanbaru. *Jurnal Sains Dan Teknologi*, 3(1), 16–22.
- Budihardjo, E. (2006). *Sejumlah Masalah Permukiman Kota* (2nd ed.). Alumni Bandung; Bandung.
http://teknik.univpancasila.ac.id/perpustakaan/index.php?p=show_detail&id=1543
- Chandra., H., Hendarto., Y., & Andrean, A. (2001). Analisis Hubungan Sistem Bangunan Dengan Kinerja Total dan Integrasi Bangunan Pada Berbagai Gedung Bertingkat di Surabaya. *Dimensi Teknik Sipil*, 3(2), 16–23.
<http://ced.petra.ac.id/index.php/civ/article/download/15533/15525>
- Dafrimon, & Tanzil, G. (2012). Kualitas Kepuasan Penghuni Rumah Susun Perum Perumnas Palembang. *Jurnal Teknik Sipil*, 7(2), 39–49.
<https://doi.org/ISSN:1907-6975>
- Davara, Y., Meir, I. A., & Schwartz, M. (2006). Architectural Design and IEQ in an Office Complex on Research, Politics and Their Dynamics. *HB 2006 - Healthy Buildings: Creating a Healthy Indoor Environment for People, Proceedings*, 3(March 2015), 77–81. <https://doi.org/10.13140/2.1.4431.9682>
- Devine, A., & Kok, N. (2015). Green Certification and Building Performance: Implications for Tangibles and Intangibles. *The Journal of Portfolio Management*, 1(Special Real Estate Issue), 1–14.
<https://doi.org/10.3905/jpm.2015.41.6.151>
- Gerrish, T., Ruikar, K., Cook, M., Johnson, M., & Phillip, M. (2017). Analysis of Basic Building Performance Data for Identification of Performance Issues. *Facilities*, 35(13–14), 801–817. <https://doi.org/10.1108/F-01-2016-0003>
- Hendaryono, S. M. (2010). Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang. *Program Pascasarjana, Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota, Universitas Diponegoro*, 1–208.
- Ibem, E. O., Opoko, A. P., Adeboye, A. B., & Amole, D. (2013). Performance Evaluation Of Residential Buildings in Public Housing Estates in Ogun State, Nigeria: Users' Satisfaction Perspective. *Frontiers of Architectural Research*, 2(2), 178–190. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2013.02.001>

- Jati, F., Hutabarat, J., & Herawati, E. (2014). Analisis Kontrak Berbasis Kinerja (KBK) dan Kontrak Konvensional Studi Kasus: Proyek Pembangunan Jalan KBK Semarang-Bawen dan Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo. *Jurnal Karya Teknik Sipil*, 3 no.4, 909–921. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jkts/article/view/6676>
- Jiboye, D., & Adesoji. (2012). Post-Occupancy Evaluation Of Residential Satisfaction in Lagos, Nigeria: Feedback for residential improvement. *Frontiers of Architectural Research*, 1(3), 236–243. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2012.08.001>
- Juarti, E. R., Marlailana, R. R. E., & Noorlaelasari, Y. (2015). Penentuan Indikator Kinerja Bangunan Gedung Pendidikan. *Jurnal Pondasi*, 4(2), 48–58. <http://jurnal.untirta.ac.id/index.php/jft/article/download/1236/996>
- Kusumaningrum, D., & Warmadewanthi, I. (2010). Evaluasi Pengelolaan Prasarana Rumah Susun di Surabaya (Studi Kasus: Rusunawa Urip Sumoharjo). In *Seminar Nasional Aplikasi Teknologi Prasarana Wilayah*.
- Mahdavi, A., & Pröglhöf, C. (2009). User Behaviour And Energy Performance in Buildings. *Internationalen Energiewirtschaftstagung an Der TU Wien*, 1–13. http://eeg.tuwien.ac.at/eeg.tuwien.ac.at_pages/events/iewt/iewt2009/papers/4E_1_MAHDAVI_A_P.pdf
- Malahayati, N., Husin, S., & Mursalim, A. (2009). Kajian Sistem Kontrak Konvensional dan Sistem Performance Based Contract (PBC) Pada Proyek Pemeliharaan Jalan. *Prosiding Seminar Reguler Seri I JTS Unsyiah-Eltees-MTS Unsyiah*, 8(00000), 112–122. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/mkts.v22i1.12402>
- Mayangkara, A. P. (2016). Evaluasi Kebijakan Pengelolaan Sampah Di Tpa Gunung Panggung Kabupaten Tuban. *JPAP: Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, 2(02), 427–444. <https://doi.org/10.30996/jpap.v2i02.1001>
- Mitrabuana, A., & Marwasta, D. (2015). Kualitas Lingkungan Permukiman Rusunawa Marunda dan Nin Rusun di kelurahan Marunda. *Jurnal Bumi Indonesia*, vol 4(1), 33–42.
- Murbaintoro, T., Sutjahjo, S. H., & Saleh, I. (2009). Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan. *Jurnal Permukiman*, 4(2), 72–87.
- Mustafa, A. F., Trisutomo, S., & Hamzah, B. (2015). Komparasi Perilaku Penghuni Rumah Susun Dengan Penghuni Pemukiman Kumuh (Studi Kasus: Rusunawa Mariso Kota Makasar). *Jurnal UNHAS*, 1–12. <http://pasca.unhas.ac.id/jurnal/files/c543580107c8d67a2a6ba2f7149bbb32.pdf>
- Myeda, E., Kamaruzzaman, S. N., & Pitt, M. (2011). Measuring The Performance of Office Buildings Maintenance Management in Malaysia. *Journal of Facilities Management*, 9(3), 181–199. <https://doi.org/10.1108/14725961111148090>
- Olanrewaju, A. L. A., Khamidi, M. F., & Idrus, A. (2011). Validation of Building Maintenance Performance Model For Malaysian Universities. *World Academy of Science, Engineering and Technology*, 36(July), 3410–3414.
- Parliana, D., Dwininditia, R., Ridhwan Abdullah, M., & Linda Ariyani, E. (2016). Kualitas dan Pola Pemakaian Ruang Terbuka Luar Rumah Susun Sederhana Sewa Sederhana Cingised. *Jurnal Online Institut Teknologi Nasional Jurnal Reka Karsa*, 4(1), 1–12.

- <https://ejurnal.itenas.ac.id/index.php/rekakarsa/article/view/1373>
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 7 Tahun 2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, Pub. L. No. 07, 1 (2007).
<http://www.perumnas.co.id/download/prodhukum/permen/07-Permen-M-2013> Tentang Perubahan Peraturan Menteri No1- Permen-M-2012 Tentang Penyelaenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang.pdf
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang No : 13 /PRT/M/2011Tata Cara Pemeliharaan dan Penilikan Jalan, 1 (2011).
<http://birohukum.pu.go.id/uploads/DPU/2011/PermenPU13-2011.pdf>
- Perturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 01/PRT/M/2018 Tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun, 1 (2018). <http://jdih.pu.go.id/peraturan-download.html?id=2269>
- Peraturan Presiden Republik Indonesia No 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, 1 (2018). <https://setkab.go.id/wp-content/uploads/2018/04/Perpres-Nomor-16-Tahun-2018.pdf>
- Phua, F. T. T., & Rowlinson, S. (2003). Cultural differences as an explanatory variable for adversarial attitudes in the construction industry: The case of Hong Kong. *Construction Management and Economics*, 21(7), 777–785. <https://doi.org/10.1080/0144619032000108245>
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, 1 (2000).
<https://luk.staff.ugm.ac.id/atur/PP29-2000.pdf>
- Prihartanto, E. (2016). Analisa Risiko Tahap Perawatan Jalan Dalam Penerapan Performance Based Contract Pada Proyek Jalan Di Jawa Timur. *Journal of Research and Technology*, 2(1), 18–22.
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.5281/zenodo.2582208>
- Puspa, A. W. (2017). *Kontrak-Long-Segment-Gantikan-PBC*. Ekonomi.Bisnis.Com.
<https://ekonomi.bisnis.com/read/20170111/45/618659/kontrak-long-segment-gantikan-pbc>
- Putra, F. A. (2003). *Identifikasi Tingkat Pelayanan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun (Studi Kasus : Rusun Bumi Cengkareng Indah)*. 1–8.
- Ramadhan, Pj. S., Amron, M., & Bachtiar, G. (2016). Evakuasi Pelaksanaan pemeliharaan Terhadap Keandalan Bangunan Gedung di Rumah Susun Sederhana Sewa (Studi Kasus di Rumah Susun Sederhana Sewa Pulogebang). *Jurnal Pendidikan Teknik Dan Vokasional*, 2, 11–19.
- Randy, M. (2013). Identifikasi Kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah Terhadap Rusunawa. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 24(2), 95–108.
<http://journals.itb.ac.id/index.php/jpwk/article/viewFile/4097/2187>
- Sari, A. A., Shirleyana, & Feliciani, F. A. (2016). Optimalisasi kualitas visual pada rumah susun di Indonesia. *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI*, 1, 73 – 39.
- Sari, A. K. (2016). Evaluasi teknis dan pengelolaan rumah susun sederhana sewa di kabupaten sleman yogyakarta. *Racic*, 1(1), 55–68.
- Seshadhri, G., & Paul, V. K. (2017). User Requirement Related Performance Attributes For Government Residential Buildings. *Journal of Facilities*

- Management*, 15(4), 409–422. <https://doi.org/10.1108/JFM-11-2016-0047>
- Seshadhri, G., & Topkar, V. (2016). Validation Of A Questionnaire For Objective Evaluation Of Performance Of Built Facilities. *Journal of Performance of Constructed Facilities*, 30(1–7). [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)CF.1943-5509.0000705](https://doi.org/10.1061/(ASCE)CF.1943-5509.0000705)
- Setiadi, H. (2014). Tenant ' s Satisfactory Perceptual Level Toward Kemayoran Rental Public Housing Attributes. *Jurnal Sosek Pekerjaan Umum*, 06, 1–15. <http://jurnalsosekpu.pu.go.id/index.php/sosekpu/article/download/19/pdf>
- Setiadi, H. A. (2015). Analisis Faktor Berpengaruh Terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Studi Kasus Rumah Susun Sewa Kemayoran (Case Study In Kemayoran Public Housing. *Jurnal Permukiman*, 10(1), 19–36. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.31815/jp.2015.10.19-36>
- SNI Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, 1 (2004). <https://www.perumnas.co.id/download/prodhukum/permen/32-PERMEN-M-2006-Petunjuk-Teknis-Kawasan-Siap-Bangun-yang-Berdiri-Sendiri.pdf>
- Soukotta, J., Sompie, B. F., & Timboeleng, J. (2013). Evaluasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengelolaan Rusunawa (Studi Kasus : Rusunawa Wangurer , Tangkoko dan Unsrat). *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 3(1), 35–41. <https://media.neliti.com/media/publications/98393-ID-evaluasi-faktor-faktor-yang-mempengaruhi.pdf>
- Sukmajati, D., Hardi, J., & Muladi, E. (2013). Kajian Sistem Pengelolaan Bangunan Rumah Susun Sederhana A Study of Building Management System of Low-Cost Apartment Building. *Jurnal Permukiman*, 8(1), 13–23. <http://jurnalpermukiman.pu.go.id/index.php/JP/article/view/94>
- Sultana, M, Rahman, A., & Chowdhury, S. (2012). An Overview of Issues to Consider Before Introducing Performance-Based Road Maintenance Contracting. *World Academy of Science, Engineering and Technology*, 62(2), 350–355. http://www.academia.edu/11730018/A_review_of_performance_based_maintenance_of_road_infrastructure_by_contracting
- Sultana, Masuda, Rahman, A., & Chowdhury, S. (2012). Performance Based Maintenance of Road Infrastructure by Contracting—A Challenge for Developing Countries. *Journal of Service Science and Management*, 05(02), 118–123. <https://doi.org/10.4236/jssm.2012.52015>
- Tamin, rizal z., Tamin, andriananda z., & Marzuki, puti f. (2016). Kontrak Kerja Berbasis Kinerja dan Evaluasi Penerapan Pada Jalan Nasional. *Jurnal Hpji*, 2(2), 121–132.
- Tanuwidjaja, G., Hidayat, M., & Sudarman, A. (2009). Integrasi Kebijakan Perencanaan dan Desain Rumah Susun yang Berkelanjutan, dalam Konteks Pembangunan Kota yang Berkelanjutan. In *Integrated Urban, Drainage and Environmental Planning Consultant*. <http://repository.petra.ac.id/id/eprint/15566>
- Trijeti, & Setiawan, A. (2016). Evaluasi Pembangunan Rusunawa Pasca Konstruksi di Jakarta. *Jurnal. UMJ, November*. <https://media.neliti.com/media/publications/172734-ID-evaluasi-pembangunan-rusunawa-pasca-kons.pdf>
- Uly, Y. A. (2017). *8 Keluhan Masyarakat yang Tinggal di Rusun, Sertifikat hingga Kualitas Uni*. Economy.Okezone.Com.

- <https://economy.okezone.com/read/2017/12/12/470/1829410/8-keluhan-masyarakat-yang-tinggal-di-rusun-sertifikat-hingga-kualitas-unit>
Undang-Undang Republik Indonesia No 2 TAHUN 2017 Tentang Jasa Konstruksi, 02 1 (2017).
http://www.lkpp.go.id/v3/files/attachments/5_shOZLkcQtAWWUCHVmDONvhtzMvlPLyp.pdf
- Undang-Undang Republik Indonesia No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, 234 (2011). <https://www.perumnas.co.id/download/prodhukum/undang/UU-20-2011-RUMAH-SUSUN.pdf>
- Vitriana, A. (2018). Analisis Pascahari Pada Rusunawa Pekerja Industri Di Kawasan Peri-Urban Bandung Raya (Studi Kasus: Apartemen Transit Rancaekke Provinsi Jawa Barat). *Jurnal Sositologi*, 17(3), 403–415.
<https://doi.org/10.5614/sostek.itbj.2018.17.3.8>
- Wibowo, M. A., Handayani, N. U., & Mustikasari, A. (2018). *Factors for Implementing Green Supply Chain Management in the Construction Industry. October*. <https://doi.org/10.3926/jiem.2637>
- Wijaya, I., Nurmalita, V., Wibowo, M. A., & A.R, Y. (2014). Analisis Kontrak Berbasis Kinerja (KBK) dan Kontrak Konvensional. *TJurnal Karya Teknik Sipil*, 03(04), 909-921. <http://eprints.undip.ac.id/43887/1/ABSTRAK.pdf>
- Wiyana, Y. E. (2012). Analisis Kegagalan Konstruksi dan Bangunan Dari Perspektif Faktor Non Teknis. *Wahana Teknik Sipil*, 17(1 Juni 2012), 54–60.
- Yasin, N. (2006a). *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*. PT Gramedia Pustaka Utama. <http://pustaka.pu.go.id/biblio/mengenal-kontrak-konstruksi-di-indonesia/E33B3>
- Yasin, N. (2006b). *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Zulaekhah, S., & Hijriwati, S. A. (2012). Implementasi Pencanangan Kebijakan Kawasan Bebas Kumuh Melalui Hunian Model Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa) di Kota Pekalongan. *Pena Jurnal Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi*, 23(1).