

**POTENSI IMPLEMENTASI KONTRAK BERBASIS
KINERJA PADA PEMBANGUNAN DAN
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA**

TESIS



Oleh:

Amir Anwar

NPM. 2016 831 007

Pembimbing:

Prof.(R). Dr. Ing.-habil. Andreas Wibowo

PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

BANDUNG

DESEMBER 2020

**POTENSI IMPLEMENTASI KONTRAK BERBASIS KINERJA
PADA PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN RUMAH
SUSUN SEDERHANA SEWA**

TESIS



Oleh:

Amir Anwar

NPM. 2016 831 007

Pembimbing:

Prof.(R). Dr. Ing.-habil. Andreas Wibowo

PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

BANDUNG

DESEMBER 2020

HALAMAN PENGESAHAN

**POTENSI IMPLEMENTASI KONTRAK BERBASIS KINERJA PADA
PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

TESIS



Oleh:
Amir Anwar

NPM. 2016 831 007

Pembimbing:
Prof.(R). Dr. Ing.-habil. Andreas Wibowo

PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG
DESEMBER 2020

HALAMAN PENGESAHAN SIDANG UJIAN TESIS
POTENSI IMPLEMENTASI KONTRAK BERBASIS KINERJA PADA
PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

Tanggal 18 Desember 2020



Amir Anwar

NPM. 2016 831 007

Prof.(R). Dr. Ing.-habil. Andreas Wibowo

Pembimbing:

Dr. Ir. Anton Soekiman, M.T., MSc.

Penguji

Dr. Felix Hidayat., S.T., M.T.

Penguji

[Handwritten signatures in blue ink on dotted lines]

PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG
DESEMBER 2020

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut:

Nama : Amir Anwar
Nomor Pokok Mahasiswa : 20168310107
Program Studi : Program Magister Teknik Sipil
Konsentrasi Manajemen Konstruksi
Fakultas Teknik Universitas Katolik Parahyangan

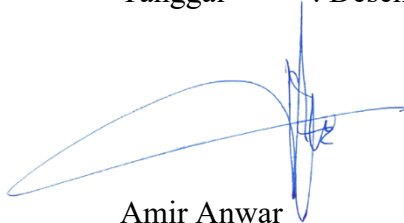
Menyatakan bahwa Tesis dengan judul:

**POTENSI IMPLEMENTASI KONTRAK BERBASIS KINERJA PADA
PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA**

adalah benar-benar karya saya sendiri di bawah bimbingan Pembimbing, dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau non formal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala risiko, akibat, dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan : di Bandung

Tanggal : Desember 2020



Amir Anwar

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut:

Nama : Amir Anwar
Nomor Pokok Mahasiswa : 20168310107
Program Studi : Program Magister Teknik Sipil
Konsentrasi Manajemen Konstruksi
Fakultas Teknik Universitas Katolik Parahyangan

Menyatakan bahwa Tesis dengan judul:

POTENSI IMPLEMENTASI KONTRAK BERBASIS KINERJA PADA PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEWA

adalah benar-benar karya saya sendiri di bawah bimbingan Pembimbing, dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau non formal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala risiko, akibat, dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan : di Bandung

Tanggal : Desember 2020



Amir Anwar

POTENSI IMPLEMENTASI KONTRAK BERBASIS KINERJA PADA PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

Amir Anwar (NPM 2016 831 007)

Pembimbing: Prof.(R). Dr. Ing.-habil. Andreas Wibowo

Magister Teknik Sipil

Bandung

Desember 2020

ABSTRAK

Seiring dengan berkembangnya pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (selanjutnya disebut rusunawa), permasalahan dan keluhan tentang kualitas layanan juga terus meningkat dari waktu ke waktu akibat ketimpangan antara harapan pengguna dengan kenyataan. Pengalaman juga menunjukkan bahwa penggunaan sistem kontrak tradisional seperti *design-bid-build* atau *design-build* untuk implementasi rusunawa sering gagal memenuhi tujuan proyek dalam hal biaya, waktu, dan kualitas. Mengingat cakupan yang terbatas, sistem kontrak ini tidak mempertimbangkan biaya selama siklus hidup rusunawa, termasuk biaya yang dialokasikan untuk pemeliharaan dan pengoperasian yang memadai selama masa layanan. Oleh karena itu diperlukan kontrak inovatif untuk mengatasi masalah tersebut. Kontrak berbasis kinerja (PBC) yang berorientasi pada kinerja dapat menjadi salah satu solusi yang memungkinkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kesenjangan pengetahuan dan fokus pada menjawab tiga pertanyaan penelitian tentang potensi ruang lingkup kontrak, indikator kinerja yang dapat digunakan dan dioperasikan, dan potensi hambatan implementasi untuk pengembangan rusunawa. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi literatur, wawancara, survei, dan observasi. Responden survei berdomisili di Bandung, Bekasi, Jakarta, Tangerang, dan Serang. Penelitian ini menggunakan paket perangkat lunak statistik komersial untuk menganalisis data yang dikumpulkan dengan menggunakan kuesioner. Wawancara dan observasi mengungkapkan bahwa keseluruhan kinerja rusunawa yang disurvei adalah belum optimal dalam banyak hal, dengan ini menegaskan temuan literatur sebelumnya yang mengukur kinerja rusunawa Indonesia. Cakupan potensial PBC berkisar dari desain-bangun hingga pusat layanan pelanggan, seperti yang juga telah dikonfirmasi oleh responden. Durasi PBC minimal lima tahun. Indikator yang dapat diukur adalah kualitas pemeliharaan rutin, jaminan kesehatan, kenyamanan, keamanan penghuni, dan kualitas pelayanan. Faktor hambatan utama termasuk kerangka hukum dan peraturan yang berlaku untuk penerapan PBC untuk rusunawa, metode pengadaan, ketersediaan kontraktor yang memenuhi syarat, jadwal pembayaran, dan pemahaman bersama tentang tujuan PBC. Penelitian ini diakhiri dengan rekomendasi dan arahan untuk penelitian selanjutnya.

Kata kunci: kontrak berbasis kinerja, Rumah Susun Sederhana Sewa, ruang lingkup kontrak, indikator kinerja, faktor penghambat

**THE POTENTIAL OF PERFORMANCE-BASED CONTRACT
APPLICATIONS FOR THE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT OF
HIGH-RISE LOW-COST RENTAL HOUSINGS**

Amir Anwar (NPM 2016 831 007)

Advisor: Prof. Dr. Ing.-habil. Andreas Wibowo

Masters in Civil Engineering

Bandung

December 2020

ABSTRACT

As with the development of the high-rise low-cost rental housings (hereinafter HRRH), problems and complaints about the quality of services also continue to increase over time due to an imbalance between users' expectations and reality. Experiences also suggest that the use of traditional delivery systems such as design-bid-build or design-build for the implementation of HRRH often failed to meet project objectives in terms of cost, time, and quality. Given the limited scopes, these systems do not consider the life-cycle cost principles, including the allocated cost for adequate maintenance and operation during the service period. Inovative contracts are therefore needed to overcome these issues. The performance-based contract (PBC), which is performance-oriented, can be one of the possible solutions. However, previous literature surveys and best practices in this research area are severely limited, especially when it comes to HRRH development in Indonesia. This research aims to fill this knowledge gap and focus on addressing three research questions on the possible contractual scope, usable and operable performance indicators, and possible implementation hindrances for HRRH development. This research employed a mixture of data collection methods, i.e., literature studies, interviews, surveys, and observations. The survey respondents domiciled in Bandung, Bekasi, Jakarta, Tangerang, and Serang. This research used a commercial statistical software package to analyze data sets collected using questionnaires. Interviews and observations reveal that the overall performance of the surveyed HRRH is suboptimal in many instances, hereby affirming the findings of previous literature measuring the Indonesian HRRH performance. The PBC's potential scope ranges from design-build to customer service center, as have also been confirmed by respondents. The PBC duration spans a minimum of five years. The measurable indicators are the quality of routine maintenance, the assurance of health, comfort, security of inhabitants, and services' quality. The major hindrance factors include the prevailing legal and regulatory framework for the PBC implementation for HRRH, the procurement method, the availability of qualified contractors, payment schedules, and the common understanding of the PBC objectives. This research concludes with recommendations and directions for future research.

Keywords: performance-based contract, high-rise low-cost residential housings, contractual scope, performance indicators, hindrance factors.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim.

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT atas karunia, rahmat dan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Potensi Implementasi Kontrak Berbasis Kinerja Pada Pembangunan dan Penegelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa”. Tesis ini disusun sebagai prasyarat untuk menyelesaikan pendidikan program Magister Teknik Sipil (Manajemen Konstruksi) pada Fakultas Teknik Universitas Katolik Parahyangan Bandung.

Dalam penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak yang turut membantu. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada:

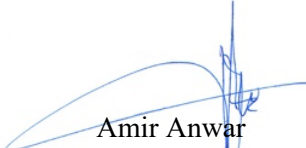
1. Bapak Prof. Dr.-Ing.-habil. Andreas Wibowo selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran-saran dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Dr. Anton Soekiman, S.T., M.T., M.Sc. dan Bapak Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T. selaku Pembahas yang telah memberikan saran dan kritik sehingga tesis ini menjadi lebih baik.
3. Seluruh Dosen Magister Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan Bandung yang telah memberikan pengajaran dan bimbingan dengan baik sehingga penulis dapat memperoleh ilmu dan pengetahuan khususnya Ilmu Manajemen Konstruksi.
4. Seluruh Staf Fakultas Teknik Universitas Katolik Parahyangan Bandung, yang telah membantu memfasilitasi proses belajar dan penyusunan tesis ini.
5. Kedua orang tua wabil khusus Almarhum Abah Abubakar yang selalu memberi semangat untuk menyelesaikan studi ini sampai titik akhir hayat beliau dan seluruh

keluarga yang senantiasa membantu dan memberikan dukungan, semangat, serta doa bagi penulis.

6. Istri tercinta Ernawati Anwar, dan anak-anakku tercinta Fadhillah Musdalifa Anwar, Tsania Mawadda Ramadhanie Anwar, Assyfa Qolbie Anwar, Anindya Azarien Anwar dan Anaking Tita Kanaya Anwar yang telah memberikan dukungan, motivasi serta doa dalam penyelesaian penyusunan tesis ini.
7. Seluruh Rekan-Rekan Magister Teknik Sipil Konsentrasi Manajemen Konstruksi dan Manajemen Proyek Konstruksi yang telah membantu menyelesaikan tesis ini.
8. Seluruh Responden yang telah membantu dan meluangkan waktunya untuk memberikan informasi dalam penyusunan tesis ini dan.Seluruh Pihak yang membantu penulisan tesis ini yang tidak dapat untuk disebutkan satu per satu.

Penulis sangat menyadari dalam penelitian ini masih terdapat kekurangan, oleh karena itu diharapkan saran dan kritik yang membangun yang dapat mengarahkan penulis kepada penyusunan penelitian yang lebih baik lagi. Akhir kata, penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Bandung, Desember 2020



Amir Anwar
2016831007

DAFTAR ISI

PERNYATAAN ORISINALITAS	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	i
DAFTAR SINGKATAN DAN ISTILAH	ii
DAFTAR ISTILAH.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	vi
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Batasan Penelitian	8
1.6 Sistematika Penulisan.....	8
BAB II KAJIAN LITERATUR	10
2.1 Rusunawa	10
2.1.1 Atribut Rusunawa.....	11
2.1.2 Permasalahan Rusunawa di Indonesia.....	12
2.2 Indikator Kinerja Bangunan	16
2.3 Kontrak Konstruksi di Indonesia.....	18
2.3.1 Kontrak Konvensional	19
2.3.1 Performance Based Kontrak.....	19
2.3.2 Long Segment Contract.....	26
BAB III METODE PENELITIAN	30
3.1 Kerangka Pemikiran dan Pendekatan Penelitian	30
3.2 Tahapan, Teknik dan Pengolahan Data Penelitian	31
3.2.1 Studi literatur.....	32
3.2.2 Penyusunan Draf Kuesioner	32

3.2.3	Wawancara Pakar.....	36
3.2.4	Finalisasi Kuesioner.....	Error! Bookmark not defined.
3.2.5	Penyebaran Kuesioner	Error! Bookmark not defined.
3.2.6	Pengumpulan Data Wawancara dan Kuesioner	Error! Bookmark not defined.
3.2.7	Analisis dan Pengolahan Data.....	37
3.2.8	Interpretasi	42
3.2.9	Pembahasan	42
3.2.10	Kesimpulan dan Saran	42
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN		44
4.1	Demografi Responden	44
4.2	Kinerja Rusunawa.....	48
4.3	Permasalahan Kinerja	67
4.3.1	Perawatan Berkala	67
4.3.2	Rancang-Bangun.....	Error! Bookmark not defined.
4.3.3	Layanan Kesehatan	70
4.3.4	Keamanan	71
4.3.5	Layanan Pengaduan	72
4.4.	Penerapan Kontrak Berbasis Kinerja	50
4.5.	Ruang Lingkup PBC Rusunawa	54
4.5.1.	Rancang Bangun	55
4.5.2.	Penetapan Spesifikasi Teknis dan Analisis Biaya	56
4.5.3.	Pengendalian Mutu dan Waktu Konstruksi.....	57
4.5.4.	Penyediaan Material dan Tenaga kerja	58
4.5.5.	Risiko-Risiko	59
4.5.6.	Manajemen Konstruksi	60
4.5.8.	Pusat Layanan Pengaduan.....	63
4.5.9.	Pemeliharaan.....	63
4.6.	Kendala Implementasi PBC Rusunawa	73
4.6.1.	Regulasi dan Peraturan Perundangan.....	74
4.6.2.	Metode Pengadaan Penyedia Jasa	76
4.6.3.	Ketersediaan Penyedia Jasa Mumpuni.....	77
4.6.4.	Pola Pembayaran PBC	77
4.6.5.	Pemahaman Bersama Terhadap Tujuan Implementasi PBC.....	79
4.6.6.	Kontrol Perilaku Penghuni Rusunawa Selama Masa PBC.....	80
4.6.7.	Isu Lainnya	81
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		84
5.1	Kesimpulan.....	84
5.2	Saran	85
DAFTAR PUSTAKA		86

DAFTAR SINGKATAN

A T P	: <i>Ability to Pay</i>
A H P	: <i>Analytical Hierarchy Process</i>
A M D A L	: Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
B M S	: <i>Building Management System</i>
B P K N	: Badan Perlindungan Konsumen Nasional
D K I	: Daerah Khusus Ibukota
D P K P 3	: Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pertanahan dan Pertamanan
F H O	: <i>Final Hand Over</i>
I M B	: Izin Mendirikan Bangunan
K B K	: Kontrak Berbasis Kinerja
KemenPUPR	: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
PermenPUPR	: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
K M	: Kilo Meter
K S O	: Kerja Sama Operasional
L S C	: <i>Long Segment Contract</i>
M B R	: Masyarakat Berpenghasilan Rendah
M C-0	: <i>Mutual Check 0</i>
M Y C	: <i>Multi Years Contract</i>
P B C	: <i>Performance Based Contract</i>
Perda	: Peraturan Daerah
Pergub	: Peraturan Gubernur
PermenPU	: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum
PermenDN	: Peraturan Menteri Dalam Negeri
Perpres	: Peraturan Presiden
Pemprov	: Pemerintah Provinsi
Perum	: Perusahaan Umum
Perumnas	: Perumahan Nasional
P C M	: <i>PreConstruction Meeting</i>

P H O	:	<i>Provisional Hand Over</i>
P M B C	:	<i>Performance Maintenance Based Contract</i>
P P K	:	Pejabat Pembuat Komitmen
P P	:	Peraturan Pemerintah
P T	:	Perseroan Terbatas
R A B	:	Rencana Anggaran Belanja
Rusun	:	Rumah Susun
Rusunami	:	Rumah Susun Milik
Rusunawa	:	Rumah Susun Sederhana Sewa
S B S N	:	Surat Berharga Syariah Negara
S D M	:	Sumber Daya Manusia
SE Dirjen BM	:	Surat Edaran Direktorat Jendral Bima Marga
S N I	:	Standar Nasional Indonesia
S P M K	:	Surat Perintah Mulai Kerja
Subcont	:	<i>Sub Contractor</i>
UNDIP	:	Universitas Diponegoro
U P T	:	Unit Pelaksana Teknis
U P T D	:	Unit Pelaksana Teknis Daerah
UPTDP3JB	:	Unit Pelaksana Teknis Dinas Pengelolaan dan Pelayanan Permukiman Jawa Barat
U U	:	Undang-Undang

DAFTAR ISTILAH

<i>Ability to Pay</i>	: Kemampuan untuk membayar sewa.
<i>Backlog</i> Rumah	: Suatu indikator yang digunakan yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah. dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal: 1 keluarga menghuni 1 rumah
<i>Lump Sum Contract</i>	: Merupakan kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, dengan jumlah harga yang pasti dan tetap, dan semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya ditanggung oleh penyedia barang/jasa.
Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)	: Golongan masyarakat yang dikategorikan berpenghasilan rendah berdasarkan ketentuan dalam Peraturan dan perundang-undangan
Pakar	: Orang yang memiliki pengalaman, pengetahuan mengenai rusunawa dan PBC
Pengembang	: Badan usaha, Pengusaha. Pemerintah yang mempersiapkan lahan dan sumber daya lainnya untuk membangun rusunawa.
Pengelola	: Badan usaha pelayanan atau Instansi pemerintah yang melakukan fungsi penegdalian dan operasional rusunawa
Pengelolaan	: Suatu upaya terpadu dan terintegrasi yang dilakukan oleh pengelola dalam melestarikan fungsi dan kinerja rusunawa yang meliputi; kebijakan, pemeliharaan, pemanfaatan, pengamanan, pengadministrasian, pembinaan, pengendalian dan pengadaan
Penghuni	: Warga yang termasuk dalam kategori MBR yang menjadi penduduk rusunawa setelah melakukan akad perjanjian sewa dengan pengelola rusunawa
Pengguna Jasa	: Pengguna jasa dalam pembangunan rusunawa adalah Pemerintah atau Badan Usaha Pemilik Bangunan rusunawa
Penyedia Jasa	: Penyedia Jasa dalam pembangunan rusunawa adalah Badan Usaha atau Perorangan yang bertindak sebagai Kontraktor, Konsultan Perencana, Konsultan Pengawas atau Perusahaan Jasa Manajemen Knstruksi
Tarif Sewa	: Nominal uang dalam jumlah tertentu sebagai pembayaran jasa sewa atas unit hunian di rusunawa untuk jangka waktu tertentu.
<i>Unit Price</i>	: Harga Satuan Pekerjaan

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Kerangka Pemikiran	34
Gambar 3.2 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	35

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbedaan karakteristik sectoral	29
Tabel 3.1 Variabel penelitian	38
Tabel 3.2 Nilai Pengukuran Persepsi.....	44
Tabel 3.3 “ <i>Master Scale</i> ” Tingkat Capaian Responden	45
Tabel 4.1. Responden Wawancara	51
Tabel 4.2 Demografi Responden Survei	52
Tabel 4.3 Tarif Sewa Rusunawa Per Bulan	57
Tabel 4.4 Ruang Lingkup PBC Rusunawa	66

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Demografi Responden Kuesioner

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di Indonesia rumah susun (rusun) dibangun oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kemen PUPR), Perumnas, dan pihak pengembang swasta. Program pembangunan rusun, khususnya rusun sederhana sewa (rusunawa), dilatar belakangi oleh (1) keterbatasan lahan dan ketidak terjangkau harga lahan perkotaan, (2) *backlog* kebutuhan rumah yang semakin membesar setiap tahun, (3) meluasnya lahan pemukiman kumuh kota, dan (4) permintaan terhadap rumah murah sangat besar (Setiadi, 2014). Menurut Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun tujuan pembangunan rusun di Indonesia adalah menjamin terwujudnya rusun 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.

Sementara itu, seiring dengan semakin banyaknya pembangunan rusun, permasalahan dan keluhan akan rusun itu juga bermunculan (Uly, 2017). Setiadi (2014), juga mengidentifikasi faktor-faktor penyebab ketidakpuasan pada rusunawa yang disebabkan (1) kebijakan kenaikan tarif oleh badan pengelola, (2) lokasi rusunawa yang dibangun jauh dari tempat kerja penghuni, (3) kualitas komponen bangunan rusunawa yang tidak memenuhi standar, dan (4) aspek pemeliharaan oleh badan pengelola yang tidak optimal sehingga mengurangi kualitas sarana dan prasarana. Dari semua keluhan dan ketidakpuasan terhadap

pengelolaan rusunawa dapat dibagi menjadi dua faktor penyebab yaitu (1) aspek pengelolaan dan administrasi rusun dan (2) aspek konstruksi dan perawatannya,

Keluhan dan ketidakpuasan terhadap rusunawa timbul karna perbedaan yang timpang antara harapan dan kenyataan. Kepuasan adalah evaluasi subjektif dari kinerja produk atau jasa dalam memenuhi kebutuhan dan harapan pengguna atau pelanggan. Menurut teori harapan-diskonfirmasi, jika kinerja dari suatu produk atau jasa memenuhi harapan pengguna, maka dapat dikatakan pengguna puas dengan produk atau layanan dan begitu juga sebaliknya (Jiboye & Adesoji, 2012). Cara yang paling ideal untuk mengukur kinerja fasilitas bangunan adalah tingkat kepuasan pengguna akhir (Seshadhri & Paul, 2017). Penghuni rusun adalah pengguna akhir, dan mereka yang paling mungkin memperhatikan ketika aspek tertentu dari kondisi lingkungannya tidak bekerja sesuai dengan spesifikasi dan kinerja yang diharapkan (Gerrish *et al.*, 2017; Ibem *et al.*, 2013).

Penghuni menilai kinerja bangunan dari sejauh mana (kualitas) kinerja telah memenuhi harapannya dalam hal manfaat dan kebutuhan. Penghuni memiliki beberapa harapan pada kinerja yang diinginkan, manfaat yang akan didapatkan dan kebutuhannya harus terpenuhi (Aigbavboa & Thwala, 2012). Bagi penyedia fasilitas memenuhi kebutuhan, harapan, dan aspirasi pengguna adalah tujuan utama; maka, mereka perlu untuk mengevaluasi fasilitas yang dibangun dan melakukan evaluasi kinerja untuk menilai efektivitas dari fasilitas (Seshadhri & Topkar, 2016).

Pada hakikatnya, bangunan sama seperti produk lainnya yang dirancang dan dibangun dengan berbagai harapan dari klien, profesional, pengguna dan masyarakat. Salah satu harapan penting adalah bahwa bangunan akan

mendukung kebutuhan mereka dalam keseharian (Davara *et al.*, 2006) begitu juga dengan bangunan rusunawa. Sejumlah alasan dapat dikemukakan tentang mengapa bangunan berkinerja buruk dalam memenuhi kebutuhan dan harapan pengguna. Salah satunya adalah kurangnya pengetahuan yang memadai tentang perubahan kebutuhan pengguna sebagai preferensi oleh arsitek dan profesional lainnya dalam merancang, membangun dan memelihara bangunan (Ibem *et al.*, 2013).

Dalam pelaksanaan konstruksi rusunawa banyak masalah yang dapat terjadi. Kontrol mutu atau pengawasan/supervisi pada saat proses konstruksi sering kali tidak efektif. Kegagalan konstruksi dapat diketahui setelah proses konstruksi selesai atau bahkan pada proses perawatan hal ini akan mempengaruhi tingkat kepuasan pengguna jasa (Wiyana, 2012). Yang sering terjadi pada pelaksanaan kegiatan pembangunan rusunawa adalah ketaktercapaian target biaya, waktu dan mutu yang ditetapkan. Oleh karena itu, perangkat manajemen, seperti pemantauan, evaluasi, pelaporan, dan sistem informasi menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dan sangat penting dalam sistem perencanaan (Trijeti & Setiawan, 2016). Selain itu, selama siklus hidup sebuah bangunan, perbaikan lebih sering tidak diperhitungkan. Padahal perbaikan diperlukan untuk melestarikan dan meningkatkan masa manfaat bangunan (Ali *et al.*, 2018).

Salah satu penyebab minimnya perbaikan rusunawa adalah sistem kontrak yang diterapkan. Dalam pembangunan rusunawa kontrak yang lazim digunakan adalah kontrak konvensional baik *unit price* maupun *lump sum*. Kontrak konvensional adalah kontrak yang memisahkan antara proses

perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan (Yasin, 2006a). Dengan kontrak konvensional ini terjadi pemisahan tanggung jawab pada setiap tahapan. Pengguna jasa akan menanggung risiko setelah pekerjaan di serah terimakan. Risiko tersebut dapat terjadi pada masa perawatan dan pemeliharaan. Masa pemeliharaan dalam dunia konstruksi meliputi pemeriksaan, inspeksi, perbaikan, penggantian, modifikasi, kalibrasi dan overhaul. Sedangkan sasaran aktivitas pemeliharaan adalah mengurangi jumlah kerusakan, perbaikan keadaan suatu peralatan atau bangunan bila rusak dan overhaul untuk mengembalikan keadaan peralatan seperti semula. (Coder 1996 dalam Malahayati *et al.* (2009).

Sehubungan dengan hal di atas, diperlukan suatu kontrak yang inovatif untuk menjamin keseimbangan kepentingan antara pengguna jasa dan penyedia jasa, misalnya dengan sistem kontrak berbasis kinerja (KBK) (Wibowo *et al.*, 2018; Wijaya *et al.*, 2014). Kontrak Berbasis Kinerja [*Performance Based Contract (PBC)*] menekankan kepada pencapaian kinerja yang harus dicapai melalui parameter *output* atau *outcome*, yang lebih dulu ditetapkan dan terukur (Tamin *et al.*, 2016). Pembayaran PBC diberikan setelah dipastikan bahwa kontraktor memenuhi persyaratan dan standar kinerja yang telah ditentukan dalam kontrak Kontraktor harus menanggung risiko tinggi dan berkewajiban melakukan pekerjaan pemeliharaan karena mereka bertanggung jawab atas desain dan pelaksanaan proyek menggunakan tenaga kerja mereka (Sultana *et al.*, 2012)

Di Indonesia, PBC telah dilaksanakan pada sektor pekerjaan umum. Direktorat Jenderal Bina Marga dalam 5 - 7 tahun terakhir telah menerapkan PBC untuk menggantikan kontrak pemeliharaan konvensional yang selama ini

dilakukan. Bahkan sejak tahun 2017, untuk penanganan jalan dan jembatan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melakukan terobosan baru dengan menerapkan system *Long Segment Contract (LSC)* untuk penanganan jalan dan jembatan (Puspa, 2017). Pada prinsipnya, baik skema PBC dan LSC bertujuan agar hasil pekerjaan konstruksi dapat terpelihara dengan baik sesuai dengan umur rencana selain itu biaya pemeliharaan dimasa depan dapat menjadi lebih efisien. Ada beberapa fitur dalam PBC dan LSC yang berpotensi dapat diterapkan pada bangunan rusunawa. Penerapan itu antara lain, dengan pemilihan penyedia jasa yang terintegritas mulai dari perencanaan, pelaksanaan dan pemeliharaan rusunawa. PBC diharapkan dapat meningkatkan mutu bangunan rusunawa dan efisiensi biaya pemeliharaan. Dengan mencantumkan ruang lingkup pekerjaan dan indikator kinerja yang dengan jelas dalam kontrak pembangunan rusunawa, dapat diketahui secara pasti batasan tanggung jawab antara penyedia jasa dan pengguna jasa.

1.2 Rumusan Masalah

Rusunawa merupakan bangunan yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atau masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah. Menurut UU No.20 tahun 2011, pembangunan rusunawa bertujuan untuk menyiasati keterbatasan lahan di perkotaan, mengurangi dan meluasnya pertumbuhan pemukiman kumuh. Hasil akhir dari pembangunan rusunawa dapat mengarahkan pengembangan Kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif.

Pembangunan rusunawa harus dipersiapkan dengan matang dan memperhatikan regulasi-regulasi pembangunan rumah susun yang berlaku, mulai dari tahap pra perencanaan, perencanaan, masa konstruksi, pengelolaan dan pemeliharaan. Dengan demikian diharapkan tujuan penyelenggaraan rumah susun bisa tercapai sepenuhnya, sesuai dengan yang tertulis pada UU No.20 Tahun 2011.

Dari penelitian-penelitian sebelumnya diketahui masih banyak keluhan dan ketidakpuasan terhadap kinerja, pengelolaan, dan perawatan rusunawa terutama setelah serah terima dari kontraktor pelaksana konstruksi. Hal ini merefleksikan masih kurangnya pengawasan terhadap mutu bangunan dan lemahnya sistem manajemen pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan rumah susun.

Sampai saat ini belum ada penelitian yang secara spesifik membahas penerapan PBC dalam proyek rusunawa. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan memberikan kontribusi untuk mengisi kekosongan pengetahuan tersebut. Masalah yang akan di selesaikan (dirumuskan) dalam tiga pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apa ruang lingkup PBC dapat diterapkan pada proyek rusunawa dan bagaimana kesiapan pengguna jasa dan masyarakat penghuni rusunawa terhadap penerapan PBC pada proyek rusunawa?
2. Apa saja yang menjadi indikator kinerja, yang bisa diterapkan dalam PBC proyek rusunawa dan berapa lama jangka waktu ideal?
3. Apa kendala dalam penerapan PBC rusunawa?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan akhir dari penelitian ini adalah memberikan masukan kepada pengguna jasa (pemerintah/pemilik, pengelolaan rusunawa), penyedia jasa (kontraktor) dan masyarakat (penghuni rusunawa) bahwa pembangunan rusunawa tidak berhenti pada saat bangunan fisiknya telah selesai dikerjakan tetapi harus berkelanjutan. Penelitian ini juga bertujuan mengetahui potensi penerapan PBC menggantikan kontrak konvensional pada proyek rusunawa dengan cara:

1. Mengidentifikasi ruang lingkup PBC yang dapat diterapkan pada proyek rusunawa dengan mengetahui persepsi pengguna jasa, penyedia jasa dan para pakar serta masyarakat penghuni rusunawa terhadap potensi penerapan PBC rusunawa.
2. Menganalisis faktor-faktor yang dapat dijadikan indikator kinerja PBC pada rusunawa sehingga dapat diketahui jangka waktu ideal penerapan PBC.
3. menemukenali kendala-kendala dalam penerapan PBC pada proyek rusunawa berdasarkan sudut pandang pengguna jasa, penyedia jasa, dan penghuni rusunawa.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat:

- a. Memberikan gambaran tentang ruang lingkup penerapan PBC pada pemangku kebijakan dalam melaksanakan pembangunan rusunawa yang terintegrasikan.
- b. Memberikan alternatif terhadap sistem pembagian risiko pemeliharaan bangunan rusunawa setelah masa konstruksi berakhir sehingga pada

akhirnya dapat meminimalisir keluhan dan ketidakpuasan atas hasil konstruksi bangunan rusunawa tersebut.

- c. Mendorong perbaikan atas manajemen tata kelola dan perawatan rusunawa dengan perbaikan kinerja perusahaan kontraktor penyedia jasa konstruksi pembangunan rusunawa.

1.5 Batasan Penelitian

Dalam penelitian ini, ruang lingkup dan batasan–batasan penelitian ini dilakukan sebagai berikut:

- a. Potensi implementasi PBC pada pembangunan dan pengelolaan rusunawa dengan mengetahui atribut kinerja dan potensi kendala dalam implementasinya berdasarkan perspektif pengguna jasa, penyedia jasa dan akademisi
- b. Wilayah penelitian dan responden penelitian ini berada di kota–kota Jawa Bagian Barat (Serang, Bandung, Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Cikarang dan Bekasi).

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disajikan dengan dengan membagi menjadi lima bagian yang terdiri dari bab- bab sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan adalah bab yang berisikan mengenai latar belakang dilakukannya penelitian, perumusan masalah dalam penelitian, tujuan dan manfaat penelitian penerapan PBC pada rusunawa, pembatasan masalah

dalam penelitian dan sistematika laporan penelitian, sampaikan juga tujuan dan manfaat penelitian.

Bab II Studi Pustaka adalah kajian literatur yang relevan dengan permasalahan rusunawa dan PBC baik itu berupa jurnal, tulisan ilmiah, buku, prosiding ilmiah, laporan teknis, materi perkuliahan, peraturan perundang-undangan maupun potongan-potongan berita dari media massa terpercaya. Teori-teori pendukung mengenai PBC dan rusunawa di Indonesia dan di luar negeri untuk mendapatkan gambaran penerapan PBC Rusunawa.

Bab III Metode Penelitian adalah bab yang berisikan rumusan dan tahapan-tahapan yang akan dilakukan selama penelitian. Bab III menjelaskan kerangka pemikiran, pendekatan dan metode penelitian mengenai kesiapan penerapan PBC pada rusunawa. Bab ini juga menjelaskan bagaimana teknik pengumpulan data, sumber data, populasi dan sampel, pengukuran variabel dan teknik pengelolaan data yang hasilnya diulas secara mendetail pada bab berikutnya.

Bab IV Analisis dan Pembahasan adalah bab yang berisikan analisis dan pembahasan terhadap data yang di kumpulkan guna menjawab pertanyaan penelitian yang telah teridentifikasi.

Bab Kesimpulan dan Saran adalah bab yang berisikan analisis dari pemaparan hasil pengolahan data dan pembahasan hasil analisis penelitian, yang diharapkan dapat menjawab tujuan dari penulisan ini. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan saran kepada pengguna jasa (pemerintah/pemilik pengelola rusunawa) dan penyedia jasa dalam memilih kontrak kerja.