

EVALUASI TEKNIS DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI KABUPATEN SLEMAN YOGYAKARTA

Oleh

Ade Komala Sari

Fakultas Teknik Universitas Abdurrab, Pekanbaru, Indonesia

Email : adeks_oje@yahoo.com

ABSTRAK

Rusunawa merupakan perumahan yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yang memerlukan pengelolaan, agar tetap layak huni. Pengelolaan akan mempengaruhi kondisi fisik bangunan dan kepuasan penghuni yang tinggal di Rusunawa tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan teknis yaitu arsitektur, mekanikal dan elektrikal Rusunawa Kabupaten Sleman, penelitian ini mengevaluasi pengelolaan Rusunawa yang telah berjalan dan menilai tingkat kepuasan penghuni terhadap kinerja pengelola dalam mempertahankan kualitas hunian agar tetap layak huni. Penelitian dilakukan dengan penyebaran kuisioner kepada pengelola Unit Pelaksana Teknis (UPT) dan penghuni Rusunawa Sleman yang terdapat di Dabag, Gemawang dan Mranggen. Total sampel yang diambil pada responden pengelola terdiri dari 12 orang dan responden penghuni adalah 250 orang dengan rincian 120 orang di Rusunawa Dabag, 30 orang di Mranggen, dan 100 orang di Gemawang. Pengambilan sampel dari populasi berdasarkan metode *simple random sampling* yaitu dilakukan secara acak. Metode Chi kuadrat untuk mengolah hasil responden pengelola, dan metode *Importance Performance Analysis* (IPA) untuk mengolah hasil data penghuni. Setelah data diperoleh maka dilakukan analisis deskriptif digunakan perhitungan excel dan analisis statistik digunakan SPSS kemudian hasil analisis ditampilkan dalam bentuk tabel dan grafik. Hasil penelitian menunjukkan persepsi pengelola yang terdiri dari umur, jenis kelamin, tingkat pendidikan, pekerjaan utama, jabatan dan masa kerja terhadap standar mutu pemeliharaan Rusunawa yang telah berjalan telah sesuai dengan standar mutu pemeliharaan yang berlaku. Semakin tinggi pendidikan dan jabatan pengelola maka penilaian standar mutu pemeliharaan yang berlaku saat ini semakin rendah. Terdapat 10 item pemeliharaan yang merupakan penentu kepuasan penghuni maka prioritas utama yang harus ditingkatkan kinerjanya adalah pemeriksaan kinerja alat pemadam kebakaran/ *fire alarm*, kelancaran saluran pembuangan air limbah dan saluran air bersih dan kondisi kran air yang ada di kamar mandi/ WC umum/ musholla. Persepsi penghuni terhadap pemenuhan standar mutu Rusunawa termasuk cukup baik dengan skor 2,62 sedangkan persepsi penghuni terhadap operasional pemeliharaan Rusunawa menunjukkan kinerja operasional termasuk cukup cepat dengan skor 3,32.

Kata kunci : Pemeliharaan Rusunawa, kepuasan penghuni, *Importance Performance Analysis*

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan Rusunawa di Kabupaten Sleman dilaksanakan berdasarkan kebijakan Pemerintah melalui Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional tahun 2004–2009 antara lain mengamanatkan pembangunan rumah layak huni sebesar 1.350.000 unit, yang terdiri dari 1.265.000 unit rumah sederhana tidak bersusun, 60.000 unit rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) dan 25.000 unit rumah susun sewa milik (rusunami). Khususnya pembangunan Rusunawa dan Rusunami, pemerintah mencanangkan program percepatan pembangunan 1.000 menara rusuna di kawasan perkotaan, salah satunya kota Yogyakarta, Sleman dan Bantul. Pembangunan Rusunawa dilaksanakan mengingat potensi yang dimiliki oleh Kabupaten Sleman yaitu adanya tanah kas desa yang berada di permukiman perkotaan yang belum dimanfaatkan secara maksimal, banyaknya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum memiliki rumah sendiri serta animo Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang besar untuk tinggal di rumah yang sehat.

Pengelolaan bangunan Rusunawa menjadi sangat penting karena bangunan Rusunawa sebagai alat bagi organisasi pengguna/ penghuni untuk mencapai tujuannya agar kelayakan Rusunawa sebagai hunian tetap dipertahankan. Pemeliharaan yang minimal mengakibatkan produktifitas dan aktifitas penghuni menjadi berkurang serta perawatan akan tertunda sehingga mengakibatkan sebagian besar komponen-komponen bangunan telah mengalami kerusakan sehingga mengeluarkan biaya-biaya perbaikan yang besar di kemudian hari. Secara umum pemeliharaan Rusunawa sama dengan pemeliharaan gedung, terdapat perbedaan pada Rusunawa sebagai tempat hunian mempengaruhi aktifitas penghuni yang cenderung lebih banyak berhubungan dengan utilitas umum sehingga dalam pengelolaan harus mendapat perhatian yang lebih serius.

1.2 Permasalahan

Rusunawa yang terdapat di Kabupaten Sleman yang telah dioperasikan yaitu Dabag, Gemawang dan Mranggen. Besarnya animo masyarakat untuk menempati Rusunawa terlihat dengan sebagian besar unit Rusunawa telah dihuni. Adanya hasil interaksi atau hubungan antara penghuni rumah susun dan pemanfaatan unit rumah, benda dan bagian bersama serta utilitas umum lainnya akan mempengaruhi kondisi rumah susun secara fisik. Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa yang sesuai dengan pengaturan atau ketentuan yang berlaku akan dapat mempertahankan kualitas bangunan Rusunawa agar tetap layak huni, nyaman dan sehat. Selain penghuni, kinerja pengelola terhadap pengelolaan yang baik juga berpengaruh terhadap kondisi fisik bangunan. Oleh karena itu, perlu dilakukan pengkajian terhadap sistem pengelolaan yang telah ada dan diterapkan di Rusunawa Kabupaten Sleman.

LITERATUR REVIEW

2.1 Pemeliharaan Bangunan Gedung

Penelitian yang berkaitan sistem pemeliharaan bangunan gedung sebelumnya telah pernah dilakukan antara lain Mardiana (2004), Kamaluddin (2005), Mulya (2006) dan Patrawijaya (2009). Penelitian yang tertera di atas pada umumnya bertujuan sama yaitu meneliti pengelolaan yang telah berjalan agar kualitas bangunan gedung dapat dipertahankan sesuai dengan masa layan bangunan dan memberikan kepuasan bagi pengguna gedung tersebut. Penelitian ini juga memiliki tujuan yang sama hanya metode analisis yang digunakan berbeda yaitu *Importance Performance Analysis* yaitu analisis yang menggambarkan tingkat kinerja pemeliharaan dibandingkan dengan tingkat kepentingannya.

2.2 Evaluasi Teknis

Evaluasi teknis terhadap bangunan gedung harus mengacu pada persyaratan atau pedoman teknis terkait yang mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung. Pedoman teknis ini bertujuan untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung yang selamat, sehat, nyaman, dan memberikan kemudahan bagi penghuni dan/atau pengguna bangunan gedung, serta efisien, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Persyaratan teknis untuk bangunan gedung diatur dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 29/PRT/M/2006, tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

Tata cara evaluasi dan pemeliharaan komponen bangunan Rusunawa meliputi deskripsi dan ketentuan-ketentuan umum maupun teknis serta tata cara evaluasi untuk pemeliharaan komponen yang mencakup sasaran pemeriksaan, cara pemeriksaan dan penentuan tingkat keandalan sehingga dapat ditentukan tindakan pemeliharaan serta terjaminnya pemanfaatan secara maksimal dan berkelanjutan untuk penyelenggaraan Rusunawa (Departemen Pekerjaan Umum, 2007). Dasar evaluasi untuk pemeliharaan pertama adalah persiapan dengan tahapan tersedia data lengkap tentang bangunan gedung yang akan dievaluasi dan formulir (daftar isian) untuk evaluasi keandalan bangunan. Kedua bangunan Rusunawa yang diperiksa merupakan bangunan yang sudah berdiri dan dihuni. Ketiga adalah acuan pemeriksaan evaluasi harus menggunakan acuan yang berlaku dan keempat kriteria pelaksana evaluasi harus sesuai dengan tingkat kesulitan (jenis dan rumitnya peralatan gedung), tinggi gedung dan kondisi lingkungan.

Pengamatan evaluasi teknis yang terhadap kondisi arsitektur bangunan Rusunawa mencakup komponen-komponen dan tingkat keandalan seperti kesesuaian fungsi ruang, dinding, lantai, penutup atap, talang air hujan, plesteran dinding, plesteran lantai, pelapis dinding, pelapis lantai, pintu, jendela, lubang angin (ventilasi), penutup langit-langit serta tangga/ lift. Pemeriksaan terhadap kondisi mekanikal dan elektrikal mencakup pemeliharaan sistem plambing memuat pemeriksaan dan pembersihan reservoir air, perpipaan, peralatan plambing, dan pemeriksaan mesin-mesin. Kemudian pemeliharaan instalasi pengolahan air limbah rumah tangga, sarana drainase, pengolahan sampah, ruang panel dan ruang pompa.

2.3 Pengertian Rusunawa

Rusunawa menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat no: 14/PERMEN/M/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/ atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.

2.4 Analisis Sampling

Analisis sampling yang dilakukan pada penelitian ini adalah:

1. Analisis Chi kuadrat, bertujuan untuk mencari hubungan antara karakteristik responden dengan kualitas layanan Rusunawa. Sebelum memulai analisis chi-kuadrat harus ditetapkan:
 - a. Menetapkan H_0 (hipotesis nol) dan H_a (hipotesis alternatif), hipotesis nol menyatakan tidak adanya hubungan antara variabel independen X dengan variabel dependen (Y). Hipotesis alternatif menyatakan hubungan antara variabel independen (X) dan variabel dependen (Y).
 - b. Menghitung nilai chi-kuadrat (X^2) dan membandingkannya dengan chi-kuadrat(X^2) tabel, atau menghitung Probabilitas (Asymp Sig) dan dibandingkan dengan tingkat signifikansi (α).
 - c. Menghitung kriteria uji hipotesis, yaitu untuk menentukan (X^2) tabel ditetapkan α (tingkat signifikan) adalah 5%, berarti tingkat kepercayaan adalah 95%. Dan memperhatikan df (derajat kebebasan) pada hasil perhitungan. Jika X^2 hitung $>$ X^2 tabel atau Asymp.Sig $<$ α , maka H_0 ditolak, jika X^2 hitung $<$ X^2 tabel atau Asymp.Sig $>$ α , maka H_0 diterima.
2. Analisis *Importance Performance Analysis* (IPA), atau analisis tingkat kepentingan/ *importance* dan kinerja/ kepuasan/ *performance* pelanggan merupakan metode analisis tingkat kepuasan konsumen terhadap suatu produk barang atau jasa (Supranto, 1997). Tabel 1 menunjukkan skor penilaian kepuasan penghuni.

Tabel 1. Penentuan skor dan kategori nilai rata-rata tingkat kesuaian antara kualitas *performance* dan *importance*

Variabel Kualitas Pelayanan	Skor Penilaian	Skor Penilaian
Tingkat Kinerja/ <i>Performance</i>	1,00-1,79	Tidak Puas (TP)
	1,80-2,59	Kurang Puas (KP)
	2,60-3,39	Cukup Puas (CP)
	3,40-4,19	Puas (P)
	4,20-5,00	Sangat Puas (SP)
Tingkat Kepentingan/ <i>Importance</i>	1,00-1,79	Tidak Penting (TP)
	1,80-2,59	Kurang Penting (KP)
	2,60-3,39	Cukup Penting (CP)
	3,40-4,19	Penting (P)
	4,20-5,00	Sangat Penting (SP)

Dalam penelitian yang menggunakan *Importance Performance Analysis* ini terdapat 2 buah variabel yang diwakilkan oleh huruf X atau Y, dimana X merupakan tingkat kinerja/ kepuasan pemeliharaan Rusunawa, sedangkan Y merupakan tingkat kepentingan yaitu seberapa penting pemeliharaan Rusunawa yang telah dirasakan oleh penghuni selama ini.

Sumbu mendatar (\bar{X}) akan diisi oleh skor tingkat kinerja/ kepuasan, sedangkan sumbu (\bar{Y}) akan diisi oleh skor tingkat kepentingan. Dalam penyederhanaan rumus, maka setiap faktor yang mempengaruhi kepuasan pemeliharaan Rusunawa adalah sebagai berikut:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n \bar{X}_i}{n} \qquad \bar{Y} = \frac{\sum_{i=1}^n \bar{Y}_i}{n}$$

Keterangan:

X = Skor tingkat kinerja/ kepuasan pemeliharaan Rusunawa

Y = Skor tingkat kepentingan/ *importance*

\bar{X} = Skor rata-rata tingkat kinerja/ kepuasan pemeliharaan Rusunawa

\bar{Y} = Skor rata-rata tingkat kepentingan/ *importance*

n = jumlah responden

Diagram kartesius merupakan suatu bangun yang dibagi atas empat bagian yang dibatasi oleh dua buah garis yang berpotongan tegak lurus pada titik-titik (\bar{X}, \bar{Y}), dengan rumus sebagai berikut:

$$\bar{\bar{X}} = \frac{\sum_{i=1}^K \bar{X}_i}{K} \qquad \bar{\bar{Y}} = \frac{\sum_{i=1}^K \bar{Y}_i}{K}$$

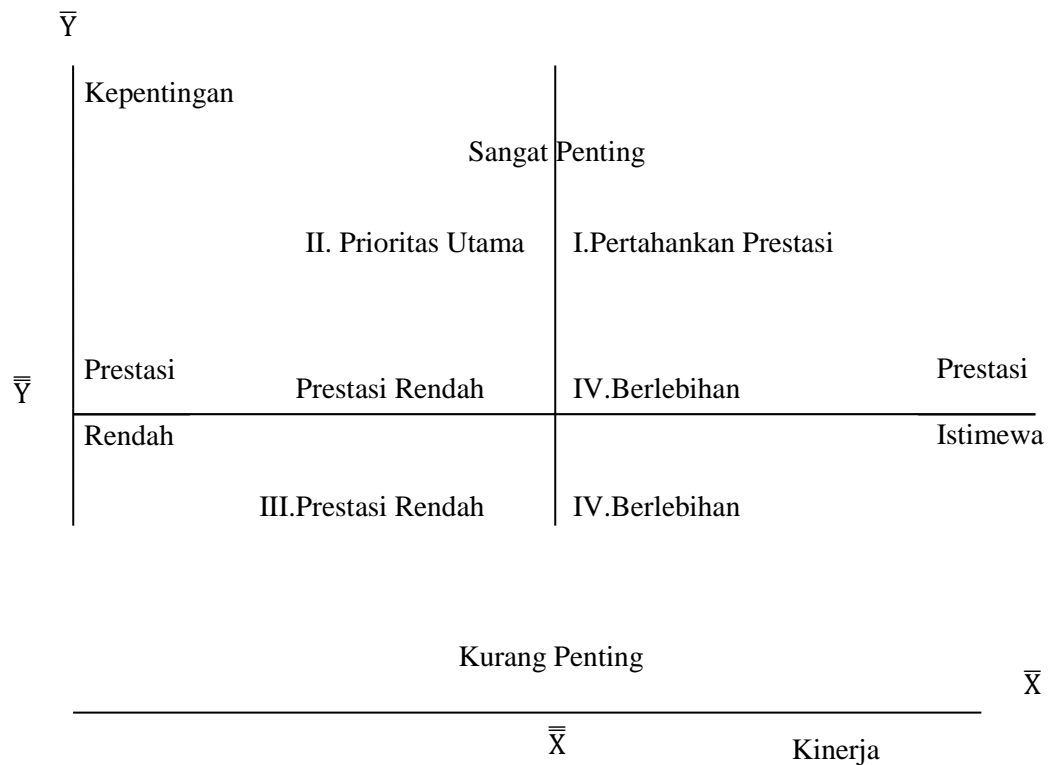
Keterangan:

$\bar{\bar{X}}$ = rata-rata dari rata-rata skor tingkat kinerja/ kepuasan/ *performance* seluruh faktor

$\bar{\bar{Y}}$ = rata-rata dari rata-rata skor tingkat kepentingan/ *importance* seluruh faktor

K = banyaknya atribut/ faktor penghuni

Selanjutnya tingkat unsur-unsur tersebut dijabarkan dan dibagi menjadi empat bagian ke dalam diagram kartesius seperti pada Gambar 2.1.



Gambar 2.1 Diagram Kartesius

Keterangan:

- I = menunjukkan faktor yang dianggap penting dan sangat mempengaruhi agar pemeliharaan Rusunawa dapat berjalan efektif dengan tingkat kinerjanya sudah memuaskan penghuni.
- II = menunjukkan faktor yang dianggap penting dan sangat mempengaruhi agar pemeliharaan Rusunawa dapat berjalan efektif namun tingkat kinerjanya belum memuaskan penghuni.
- III = menunjukkan faktor yang dianggap kurang penting pengaruhnya dalam usaha meningkatkan pemeliharaan Rusunawa dan tingkat kinerja belum memuaskan penghuni.
- IV = menunjukkan faktor yang dianggap kurang penting pengaruhnya dalam usaha meningkatkan pemeliharaan Rusunawa tetapi kinerjanya telah memuaskan penghuni.

Dari hasil penilaian tingkat kepentingan dan tingkat kinerja dilakukan analisis tingkat kesesuaian antara tingkat kepentingan dan tingkat kinerja tersebut, untuk menentukan urutan prioritas peningkatan faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan penghuni, dirumuskan sebagai berikut:

$$T_{ki} = \frac{X_i}{Y_i} \times 100\%$$

Keterangan:

T_{ki} = Tingkat kesesuaian responden

X_i = Skor penilaian kinerja/ kepuasan pemeliharaan Rusunawa

Y_i = Skor penilaian kepentingan pemeliharaan Rusunawa

2.5 Hipotesis Penelitian

Hipotesis adalah dugaan terhadap hubungan antara dua variabel atau lebih (suatu pernyataan tentang fenomena) atau jawaban/ dugaan sementara yang harus diuji kebenarannya. Hipotesis yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Ada keterkaitan antara karakteristik pengelola Rusunawa yaitu umur, jenis kelamin, pekerjaan, jabatan, tingkat pendidikan, masa kerja dengan persepsi standar mutu peraturan pemeliharaan gedung ditinjau dari segi arsitektur, mekanikal, elektrik, utilitas dan lingkungan.
2. Ada keterkaitan antara karakteristik penghuni Rusunawa yaitu umur, posisi lantai, jumlah orang dalam satu rumah, lama menempati rusun, jenis kelamin, pekerjaan, tingkat pendidikan, penghasilan dengan persepsi penghuni terhadap standar pemeliharaan Rusunawa dari segi arsitektur, mekanikal, elektrik, utilitas dan lingkungan.
3. Ada keterkaitan antara karakteristik penghuni Rusunawa yaitu umur, posisi lantai, jumlah orang dalam satu rumah, lama menempati rusun, jenis kelamin, pekerjaan, tingkat pendidikan, penghasilan dengan pemenuhan standar pemeliharaan Rusunawa dari segi arsitektur, mekanikal, elektrik, utilitas dan lingkungan.
4. Ada keterkaitan antara karakteristik penghuni Rusunawa yaitu umur, posisi lantai, jumlah orang dalam satu rumah, lama menempati rusun, jenis kelamin, pekerjaan, tingkat pendidikan, penghasilan dengan kepuasan penghuni terhadap operasional pemeliharaan yang diberikan pengelola.

METODE PENELITIAN

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data sekunder yaitu data dokumen kontrak, gambar situasi, site plan, *as built drawing* serta peraturan teknis yang diterapkan di Rusunawa. Data primer berupa pengisian kuisisioner kepada responden pengelola (UPT) Rusunawa Sleman dan responden penghuni Rusunawa. Metode yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah *simple random sampling*. Populasi penelitian ini adalah warga penghuni yang ada di Rusunawa Dabag, Gemawang dan Mranggen. Dengan tingkat ketelitian $\pm 20\%$ dari jumlah populasi penghuni berjumlah sekitar 1250 orang maka didapatkan jumlah responden sekitar 250 orang. Jumlah responden pengelola yang bekerja di UPT Sleman adalah 12 orang.

Setelah data primer dan data sekunder maka perlu dianalisis hal-hal:

1. Kondisi visual Rusunawa (arsitektur, mekanikal, dan elektrik).
3. Uji validitas dan reabilitas instrumen penelitian. Instrumen yang valid berarti alat ukur yang digunakan untuk mendapatkan data (mengukur) itu valid. Valid berarti instrumen tersebut dapat digunakan untuk mengukur apa yang hendak

diukur. Untuk menguji suatu kuisioner valid atau tidak maka dilakukan uji coba/ pretest kuisioner pada awal survei untuk mengetahui kekurangan/ valid yang masih ada pada kuisioner tersebut.

4. Uji kuisioner kepada responden pengelola dan responden penghuni, setelah didapat hasil kemudian dianalisis dengan metode statistik deskriptif yaitu memperoleh informasi dalam bentuk tabel, gambar maupun grafik. Metode yang digunakan untuk mengolah hasil responden pengelola adalah Chi kuadrat, sedangkan pengolahan data responden penghuni menggunakan metode *Importance Performance Analysis (IPA)*.
5. Setelah dilakukan pembahasan hasil analisis, kemudian dilakukan perumusan kesimpulan dan saran/ rekomendasi.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Kondisi Fisik Rusunawa Kabupaten Sleman

Kondisi Rusunawa dari segi arsitektur, mekanikal dan eletrikal serta utilitas bisa dirangkum dalam Tabel 4.1, 4.2, 4.3 dan 4.4 sebagai berikut.

Tabel 4.1 Kondisi Rusunawa Dabag

No.	Komponen	Kondisi Rusunawa Dabag	Kerusakan (%)	Sisa Kondisi (%)	Kriteria	Rekomendasi
1	Dinding bata	retak rambut, bukan retak struktur, tetapi tidak mempengaruhi estetika	0.14	99.86	As	1
2	Lantai keramik	retak / cacat tapi belum pecah	1.97	98.03	As	1
3	Plafond	rusak karena rembesan air tapi tidak berlubang	1.12	98.88	As	1
4	Cat railing tangga	baik, tidak ada kerusakan/ terkelupas	-	100	Aa	-
5	Cat dinding	baik, warna pudar karena rembesan air	3.68	96.32	As	1
6	Pintu	berfungsi	-	100	Aa	-
7	Jendela	kait jendela rusak karena korosi	2.4	97.6	As	1
8	Tangga	berfungsi baik	-	1	Aa	-
9	Kran air	beberapa unit tidak berfungsi	2	98	As	1
10	Kloset dan floordrain	berfungsi baik	-	100	Aa	-
11	Saluran air bersih	berfungsi baik, tidak ada kerusakan/ berlubang, mengalirkan air	-	100	Aa	-
12	Saluran air limbah	masih berfungsi baik, tidak ada lubang tapi sering tersumbat	-	100	Ab	1 dan 2
13	Saluran drainase	tidak tersumbat/ mengalirkan air	-	100	Aa	-
14	Instalasi listrik/ lampu penerangan	berfungsi baik	-	100	Aa	-
15	Hidran dan <i>fire alarm</i>	masih baik, tapi tombol otomatis <i>fire alarm</i> dimatikan sehingga seperti tidak berfungsi	-	100	As	1

Keterangan:

- (1) Pemeriksaan berkala
- (2) Perawatan/ pemeliharaan berkala
- (3) Perawatan dan perbaikan berkala
- (4) Penyetelan
- (5) Perbaikan
- (6) Renovasi
- (7) Rehabilitasi
- (8) Pemugaran

Tabel 4.2 Kondisi Rusunawa Mranggen

No.	Komponen	Kondisi Rusunawa Mranggen	Kerusakan (%)	Sisa Kondisi (%)	Kriteria	Rekomendasi
1	Dinding bata	retak rambut, bukan retak struktur, tetapi tidak mempengaruhi estetika	0.86	99.4	Aa	-
2	Lantai keramik	retak / cacat tapi tidak pecah	0.73	99.27	Aa	-
3	Plafond	baik tidak ada kerusakan/ berlubang	-	100	Aa	-
4	Cat railing tangga	baik, tidak ada kerusakan/ terkelupas	-	100	Aa	-
5	Cat dinding	warna cat pudar	2.49	97.51	As	1
6	Pintu	berfungsi baik	-	100	Aa	-
7	Jendela	berfungsi baik	-	100	Aa	-
8	Tangga	berfungsi baik	-	100	Aa	-
9	Kran air	berfungsi baik	-	100	Aa	-
10	Kloset, floor drain	berfungsi baik	-	100	Aa	-
11	Saluran air bersih	berfungsi baik, tidak ada kerusakan/ berlubang mengalirkan air	-	100	Aa	-
12	Saluran air limbah	baik, tidak ada kerusakan/ pecah kadang-kadang tersumbat	-	100	Ab	1 dan 2
13	Saluran drainase	tidak tersumbat/ mengalirkan air	-	100	Aa	-
14	Instalasi listrik/ penerangan	berfungsi baik	-	100	Aa	-
15	Hidran dan fire alarm	berfungsi; cat <i>outdoor</i> hidran sudah mulai memudar	-	100	As	1

Keterangan:

- (1) Pemeriksaan berkala
- (2) Perawatan/ pemeliharaan berkala
- (3) Perawatan dan perbaikan berkala
- (4) Penyetelan
- (5) Perbaikan
- (6) Renovasi
- (7) Rehabilitasi
- (8) Pemugaran

Tabel 4.3 Kondisi Rusunawa Gemawang 1

No.	Komponen	Kondisi Rusunawa Gemawang 1	Kerusakan (%)	Sisa Kondisi (%)	Kriteria	Rekomendasi
1	Dinding batako	retak karena terkikis rembesan air tetapi tidak mempengaruhi estetika	5.13	94.87	Ab	1 dan 2
2	Lantai plesteran	terkelupas/ pecah	14.67	85.33	Ab	1 dan 2
3	Plafond	tidak berlubang, pudar dan terkelupas karena rembesan air dari plambing	5.59	94.41	Ab	1 dan 2
4	Cat railing tangga	cat terkelupas/ pudar diseluruh bagian tangga	>50	-	KAa	2 dan 3
6	Pintu	berfungsi baik	-	100	Aa	-
7	Jendela	kait jendela rusak karena korosi	3.14	96.86	Ab	1 dan 2
8	Tangga	berfungsi baik	-	100	Aa	-
9	Kran air	berfungsi baik	-	100	Aa	-
10	Kloset, floor drain	berfungsi baik	-	100	Aa	-
11	Saluran air bersih	baik, tidak ada kerusakan/ berlubang mengalirkan air	-	100	Aa	-
12	Saluran air limbah	baik, tidak ada kerusakan/ berlubang kadang-kadang tersumbat	-	100	Ab	1 dan 2
13	Saluran drainase	tidak tersumbat/ mengalirkan air	-	100	Aa	-
14	Instalasi listrik/ penerangan	berfungsi baik	-	100	Aa	-
15	Hidran dan fire alarm	berfungsi baik, cat <i>outdoor</i> hidran terkelupas	-	100	Aa	-

Keterangan:

- (1) Pemeriksaan berkala
- (2) Perawatan/ pemeliharaan berkala
- (3) Perawatan dan perbaikan berkala
- (4) Penyetelan
- (5) Perbaikan
- (6) Renovasi
- (7) Rehabilitasi
- (8) Pemugaran

Tabel 4.4 Kondisi Rusunawa Gemawang 2

No.	Komponen	Kondisi Rusunawa Gemawang 2	Kerusakan (%)	Sisa Kondisi (%)	Kriteria	Rekomendasi
1	Dinding bata	retak rambut, bukan retak struktur, tetapi tidak mempengaruhi estetika	2.01	97.9	As	1
2	Lantai plesteran	terkelupas/ pecah	9.27	90.73	Ab	1 dan 2
3	Plafond	tidak berlubang, pudar dan terkelupas karena rembesan air dari plambing	6.11	93.89	Ab	1 dan 2
4	Cat railing tangga	cat terkelupas/ pudar	<50	-	KAa	2 dan 3
5	Cat dinding	cat terkelupas/ pudar	45.95	54.05	KAa	2 dan 3
6	Pintu	berfungsi baik	-	100	Aa	-
7	Jendela	Kait jendela rusak karena korosi	2.66	97.34	As	1
8	Tangga	berfungsi baik	-	100	Aa	-
9	Kran air	berfungsi baik	-	100	Aa	-
10	Kloset, floor drain	berfungsi baik	-	100	Aa	-
11	Salurkan air bersih	baik, tidak ada kerusakan/ berlubang mengalirkan air	-	100	Aa	-
12	Salurkan air limbah	baik, tidak ada kerusakan/ berlubang kadang-kadang tersumbat	-	100	Ab	1
13	Salurkan drainase	tidak tersumbat/ mengalirkan air	-	100	Aa	-
14	Instalasi listrik/ penerangan	berfungsi baik	-	100	Aa	-
15	Hidran dan fire alarm	berfungsi baik, cat <i>outdoor</i> hidran terkelupas	-	100	As	1

Keterangan:

- (1) Pemeriksaan berkala
- (2) Perawatan/ pemeliharaan berkala
- (3) Perawatan dan perbaikan berkala
- (4) Penyetelan
- (5) Perbaikan
- (6) Renovasi
- (7) Rehabilitasi
- (8) Pemugaran

Gambaran bangunan Rusunawa seperti yang terlihat pada Tabel 4.1, Tabel 4.2, Tabel 4.3 dan Tabel 4.4 di atas disesuaikan dengan kondisi yang ada. Berdasarkan gambaran kondisi bangunan Rusunawa didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bangunan Rusunawa Dabag dan Mranggen masih baru dihuni kurang lebih 1 tahun sehingga komponen bangunan masih dalam kondisi baru, sedangkan

Gemawang 1 dan 2 telah dihuni sekitar lebih dari 2 tahun walaupun terjadi kerusakan tetapi tidak mempengaruhi fungsi bangunan dan pelayanan kepada penghuni. Dilihat dari berbagai tipe kondisi yang terjadi di Rusunawa Sleman secara umum termasuk ke dalam kondisi andal sedang artinya semua aspek dalam kondisi prima tapi terdapat sedikit gangguan kecil yang dapat mengurangi estetika bangunan tapi tidak mengganggu fungsi. Kerusakan yang termasuk kondisi kurang andal atas yaitu kondisi cat dinding dan railing tangga pada Rusunawa Gemawang artinya terdapat kerusakan yang dapat mengurangi estetika dan atau fungsi bangunan tetapi fungsi gedung masih berjalan. Kerusakan yang sering terjadi pada Rusunawa adalah tersumbatnya saluran air limbah dari kamar mandi/ WC, tetapi dengan adanya pemeriksaan/ pemeliharaan berkala kerusakan tersebut bisa diatasi oleh pengelola sehingga tidak mengganggu fungsi dari saluran tersebut.

2. Pengamatan dilakukan pada komponen yang terlihat (fasilitas umum), fasilitas pribadi penghuni tidak diteliti.

4.2 Pengelolaan Gedung oleh Unit Pelaksana Teknis Rusunawa

1. Persepsi Pengelola terhadap Kondisi, Standar Mutu dan Operasional Pemeliharaan Rusunawa

Hasil persepsi terhadap kondisi pemeliharaan dengan skor 2,85 menunjukkan bahwa persepsi responden terhadap kondisi arsitektur, mekanikal, elektrikal, prasarana sarana dan utilitas dalam pemeliharaan infrastruktur adalah baik. Hasil persepsi pengelola terhadap standar mutu pemeliharaan dengan skor 1,98 menunjukkan bahwa pemeliharaan telah sesuai yaitu persepsi pengelola menjawab 46.59% yang berarti pemeliharaan yang dilakukan oleh pengelola masih menurut standar yang berlaku.

Penilaian terhadap operasional pemeliharaan dengan hasil skor 2,68 (76,39%) menunjukkan bahwa sebagian besar pengelola telah memahami dan mengetahui standar mutu pemeliharaan yang berlaku. Hal ini dapat terlihat dari penilaian pengelola terhadap pemeliharaan telah sesuai dengan standar mutu yang berlaku. Berdasarkan hasil skor penilaian operasional adalah baik menurut persepsi pengelola, menunjukkan jika pengetahuan dan pemahaman standar mutu peraturan baik maka kinerja pemeliharaan akan sesuai dengan standar mutu yang berlaku sehingga kondisi Rusunawa juga akan baik.

2. Persepsi Pengelola terhadap Standar Mutu Pemeliharaan Rusunawa

Menurut persepsi karakteristik pengelola yang terdiri dari pengelola umur, jenis kelamin, tingkat pendidikan, pekerjaan utama, jabatan dan masa kerja telah sesuai dengan standar mutu pemeliharaan yang berlaku. Menurut statistik terdapat hubungan antara tingkat pendidikan dan jabatan responden pengelola terhadap standar mutu pemeliharaan artinya semakin tinggi pendidikan dan jabatan pengelola maka penilaian standar mutu pemeliharaan yang berlaku saat ini semakin rendah. Menurut umur, jenis kelamin, pekerjaan utama dan masa kerja tidak terdapat hubungan terhadap persepsi standar mutu pemeliharaan.

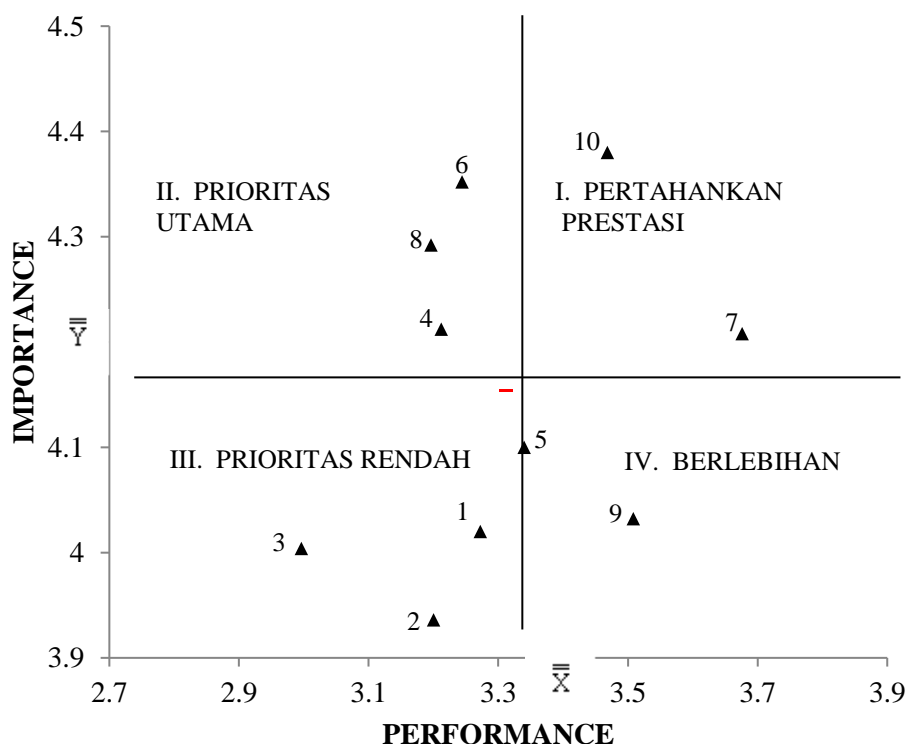
4.3 Analisis Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Pemeliharaan Rusunawa

1. Persepsi Penghuni terhadap Pemeliharaan Rusunawa

Persepsi penghuni terhadap pemeliharaan Rusunawa di Kabupaten Sleman setelah survei diperoleh penilaian *performance* adalah cukup puas, sedangkan penilaian *importance* adalah dirasa penting. Hasil penilaian kepuasan penghuni secara keseluruhan menilai pemeliharaan masih cukup puas sedangkan pemeliharaan tersebut dirasa penting sehingga kinerja pemeliharaan harus ditingkatkan lagi agar kepuasan penghuni sama dengan kepentingan yang diharapkan.

2. *Importance Performance Analysis* Penghuni Rusunawa Sleman

Prioritas pertama pada Gambar 1 adalah item pemeliharaan yang termasuk dalam kuadran II (prioritas utama) menunjukkan bahwa persepsi tersebut dianggap mempunyai tingkat *importance* yang tinggi namun tingkat *performance* belum memuaskan adalah item pemeliharaan 4, 6 dan 8. Prioritas kedua pada Gambar 1 adalah item pemeliharaan yang termasuk dalam kuadran I (pertahankan prestasi) menunjukkan bahwa persepsi tersebut dianggap penting dan tingkat *performance* yang telah memuaskan adalah item pemeliharaan 7 dan 10. Prioritas ketiga adalah item pemeliharaan yang termasuk dalam kuadran IV (berlebihan) menunjukkan persepsi tersebut memiliki tingkat *importance* yang rendah bagi penghuni tapi tingkat *performance* telah memuaskan sehingga dianggap berlebihan oleh responden adalah item pemeliharaan 5 dan 9.



Gambar 4.1. *Importance Performance Analysis* penghuni terhadap standar mutu pemeliharaan

Keterangan Gambar 4.1:

- 1 : Kebersihan pintu dan kusen, lantai keramik pada ruang serbaguna/ lobby/ tangga/ selasar/ tritisan/ hall
- 2 : Pelumasan kunci, grendel, engsel dan kebersihan kotoran atau debu yang melekat pada plafond di ruang serbaguna/ selasar/ hall/ lobby/ tritisan/ mushola
- 3 : Kebersihan dinding/ jendela kaca luar
- 4 : Kondisi kran air yang ada di kamar mandi/ wc umum dan mushola
- 5 : Kondisi/ kebersihan tempat cuci tangan/ wastafel, kloset duduk/ jongkok dan urinoir di kamar mandi/ wc umum
- 6 : Kelancaran saluran pembuangan limbah dan saluran air bersih
- 7 : Kondisi stop kontak/ saklar dan penerangan lampu-lampu di lobbi/ hall/ selasar/ tritisan/ taman Rusunawa
- 8 : Pemeriksaan/ kinerja alat pemadam kebakaran ringan
- 9 : Pembersihan dan perawatan taman Rusunawa
- 10 : Kelancaran saluran septic tank oleh petugas kebersihan

Berdasarkan semua karakteristik penghuni dalam hubungan terhadap *Importance Performance Analysis* dapat dibuat dalam tabulasi sehingga dapat diketahui tingkat *performance* dan *importance* secara keseluruhan. Urutan prioritas pertama pada kuadran II (prioritas utama) yaitu, dimulai item 8, 6 dan 4. Item pemeliharaan yang termasuk kuadran II ini membutuhkan penanganan yang harus diprioritaskan peningkatan kinerjanya oleh pengelola. Prioritas kedua pada kuadran I (pertahankan prestasi) yang pertama item 10, 7, dan 6. Item pemeliharaan yang termasuk dalam kuadran I ini merupakan item yang perlu dipertahankan pengelola karena kinerjanya telah sesuai dengan kepentingan dan harapan sehingga dapat memuaskan penghuni. Urutan prioritas ketiga pada kuadran IV (berlebihan) dimulai dari item 9, 5 dan 1. Item pemeliharaan yang termasuk kuadran IV tidak memerlukan peningkatan kinerja karena hanya akan menyebabkan terjadinya pemborosan sumber daya.

Analisis hubungan kepuasan terhadap standar mutu pemeliharaan dan penghuni Rusunawa adalah perbedaaan umur, tinggal di lantai yang berbeda, penghuni lama atau penghuni baru, laki-laki atau perempuan, pendidikan dengan tingkat apapun, jenis pekerjaan dan penghasilan yang berbeda-beda akan menyebabkan persepsi kepuasan yang berbeda-beda diantara penghuni Rusunawa.

Persepsi penghuni terhadap pemenuhan standar mutu Rusunawa dengan skor 2,62 menunjukkan pengelola telah melakukan pemeliharaan, menurut persepsi penghuni sebanyak 39,54% dan 23,94% mengatakan pemeliharaan tersebut belum dilakukan.

Persepsi penghuni terhadap operasional Rusunawa dengan hasil skor 3,32 menunjukkan bahwa persepsi responden penghuni terhadap kinerja operasional yang dilakukan oleh pengelola termasuk cukup cepat. Jika terjadi kerusakan atau masalah operasional yang dialami oleh penghuni berhak melapor kepada pengelola agar segera menindaklanjuti masalah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Kamaluddin, 2005, Sistem Pengambilan Keputusan Pemeliharaan Sarana Prasarana Fisik Pendidikan Gedung SD di Kabupaten Pasir Kalimantan Timur, Yogyakarta.
- Mardiana, 2004, Sistem Manajemen Pemeliharaan Rumah Sakit Panti Rapih, Yogyakarta.
- Menteri Pekerjaan Umum, 2006, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 29/PRT/M/2006, Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung, Jakarta.
- Menteri Pekerjaan Umum, 2008, Pedoman Pemeliharaan Bangunan Gedung Nomor : 24/PRT/M/2008, Jakarta.
- Mulya, 2006, Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Perum Perumnas Dukuh Semar Di Kota Cirebon, Yogyakarta.
- Patrawijaya, 2009, Evaluasi Teknis Dan Pemeliharaan Gedung Perpustakaan Proklamator Bung Hatta Bukittinggi, Yogyakarta.
- Menteri Negara Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, Jakarta.
- Supranto, J, 1997, Pengukuran Tingkat Kepuasan Pelanggan, Rineka Cipta, Jakarta.