

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Untuk mencapai pengelolaan yang bertanggungjawab, maka Kementerian/Lembaga pemerintahan harus mendukung penuh sistem pemerintahan yang akuntabel, terukur, jelas dan dapat dipercaya. Instrumen yang digunakan oleh instansi pemerintah dalam memenuhi kewajiban untuk mempertanggungjawabkan keberhasilan dan kegagalan pelaksanaan misi organisasi yang terdiri dari komponen-komponen yang merupakan satu kesatuan yaitu perencanaan strategis, perencanaan kinerja, pengukuran dan evaluasi kinerja serta pelaporan kinerja. Salah satu rencana strategis yang dilakukan pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat adalah dengan merencanakan dan merealisasikan kebutuhan rumah susun bagi masyarakat kurang mampu, selain itu juga difungsikan sebagai asrama mahasiswa dan tempat tinggal bagi Aparatur Sipil Negara (*Laporan Kinerja Direktorat Rumah Susun, 2018*).

Konsep dasar pembangunan rumah susun perkotaan sesungguhnya merupakan penataan ruang yang menghasilkan kualitas lingkungan perkotaan yang sehat dengan penggunaan lahan seefisien mungkin. Masalahnya adalah pembangunan Rumah Susun belum sepenuhnya memperhitungkan kelompok-kelompok sasaran pemakai atau penggunannya secara jelas. Padahal aktivitas ekonomi di kawasan perkotaan terutama di kota-kota besar Indonesia pada umumnya didukung dan digerakkan oleh berbagai kelompok dan strata sosial ekonomi masyarakat yang beragam. Dalam perspektif pembangunan ekonomi perkotaan di Indonesia, kehadiran Rumah Susun dapat dijadikan sebagai faktor pendukung bergeraknya aktivitas ekonomi perkotaan, karena pemilihan dan penempatan lokasi rumah-rumah susun yang tepat diantara berbagai pusat-pusat kegiatan ekonomi perkotaan dapat meningkatkan nilai-nilai efisiensi terhadap nilai lahan, jaringan transportasi dan infrastruktur perkotaan, juga terhadap biaya pembangunan ekonomi dan sosial.

Rumah Susun didefinisikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional. Sejarah Rumah Susun di Indonesia telah dimulai sejak Tahun 1980, berawal dengan didirikannya Rumah Susun di kawasan Tanah Abang Jakarta, yang letaknya benar-benar di pusat kota. Semakin padatnya sebuah kota, maka semakin terasa peruntukan tanah bagi suatu pemukiman semakin berkurang dan sangat mahal. Konsep pembangunan yang dilakukan atas Rumah Susun yaitu dengan bangunan bertingkat, yang dapat dihuni bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Untuk menunjang kehidupan di pemukiman tentu harus ada fasilitas-fasilitas yang mendukung kegiatan aktivitas masyarakat berupa sarana dan prasarana.

Sumatera Barat merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang melaksanakan pembangunan Rumah Susun baik itu Rumah Susun untuk masyarakat ekonomi rendah, Rumah Susun yang difungsikan sebagai asrama mahasiswa dan Rumah Susun bagi Aparatur Sipil Negara. Kegiatan ini dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Satuan Kerja SNVT Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatera Barat, dimana salah satu kegiatan pembangunan Rumah Susun ini berlokasi di ibukota provinsi Sumatera Barat atau tepatnya di Kota Padang (*Satker SNVT Perumahan Provinsi Sumatera Barat, 2021*).

Melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Perumahan Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Sumatera III Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatera Barat, salah satu kegiatan Pembangunan Rumah Susun yang dilaksanakan pada tahun 2021/2022 adalah Pembangunan Rumah Susun ASN Universitas Andalas yang difungsional bagi para tenaga pengajar maupun staf di ruang lingkup Universitas Andalas. Pembangunan Rumah Susun ASN ini berawal dari kebijakan Kementerian PUPR untuk mengatasi permasalahan penyediaan perumahan bagi Tenaga Pendidik (Tendik) dan dosen di perguruan tinggi khususnya di Universitas Andalas.

Rumah Susun ASN Universitas Andalas dibangun dengan kondisi bangunan 3 (tiga) lantai dengan total luas bangunan 2.740m<sup>2</sup>. Fasilitas di Rumah Susun ASN Universitas Andalas merupakan tipe 36 (tiga puluh enam) dengan total hunian berjumlah 44 (empat puluh empat) hunian yang masing-masing hunian terdapat 2 (dua) kamar tidur, dapur dan kamar mandi serta pada Rumah Susun ini juga terdapat Ruang Serbaguna, Musholla dan Ruang Pengelola. Diharapkan Rumah Susun ini dapat menambah fasilitas penunjang bagi pihak Universitas Andalas terutama untuk para tenaga pengajar maupun staf di ruang lingkup Universitas Andalas yang nantinya akan menempati bangunan Rumah Susun yang dimaksud.

Keberhasilan dari pelaksanaan proyek Rumah Susun ASN Universitas Andalas ini tidak lepas dari peran dan kontribusi Kontraktor Pelaksana maupun Konsultan Manajemen Konstruksi yang terlibat langsung dalam pelaksanaan konstruksi mulai dari penandatanganan kontrak pekerjaan dengan pihak Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatera Barat hingga pekerjaan selesai dan dilakukan serah terima bangunan (*Provisional Hand Over*).

Keberhasilan yang dicapai dari pelaksanaan proyek Rumah Susun ASN Universitas Andalas ini yaitu dengan mengacu kepada *Triple Constrains* yang menjadi tolak ukur dan konsep teori dalam sebuah manajemen proyek yang terdiri dari 3 (tiga) aspek utama yang saling berkaitan satu sama lain. Ketiga aspek tersebut yaitu biaya, mutu dan waktu. Keberhasilan ditinjau dari aspek biaya yaitu dengan mengacu kepada kuantitas pekerjaan, dimana volume yang tertuang pada perhitungan kuantitas akhir (*Final Quantity*) telah sesuai dengan pengukuran yang dilaksanakan di lapangan disaat proses serah terima bangunan (*Provisional Hand Over*) dan dari hasil pemeriksaan tidak ditemukan adanya penyimpangan perhitungan kuantitas pekerjaan. Keberhasilan dari aspek mutu yaitu dalam pelaksanaannya dibawah pengawasan dan pengendalian dari Konsultan Manajemen Konstruksi hasil pekerjaan yang diselesaikan telah memenuhi faedah layak mutu dan semua material yang digunakan di dalam pelaksanaan konstruksi telah memenuhi syarat-syarat yang tertuang di dalam spesifikasi teknis dokumen kontrak pekerjaan. Keberhasilan dari aspek waktu yaitu dengan menerapkan metode pelaksanaan yang terstruktur dan koordinasi yang profesional antara pihak Kontraktor Pelaksana, Konsultan Manajemen Konstruksi dan pihak dari Satuan

Kerja Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatera Barat sehingga proyek ini dapat diselesaikan lebih awal sebelum masa kontrak pekerjaan berakhir.

Praktik yang diterapkan oleh Konsultan Manajemen Konstruksi dalam proyek Rumah Susun ASN Universitas Andalas ini selaku pengawas dan pengendali kegiatan telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2014 tentang Keinsinyuran, dimana profesionalisme dalam praktik keinsinyuran di proyek tersebut menerapkan kompetensi berupa pengetahuan, keahlian dan sikap, profesionalitas, integritas, keselarasan, kemanfaatan, keamanan dan keselamatan. Dalam kegiatan inipun didukung dengan penggunaan teknologi yang andal dan profesional yang mampu meningkatkan nilai tambah, daya guna dan hasil guna serta mewujudkan pembangunan berkelanjutan.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang yang telah dikemukakan, sehingga muncul rumusan masalah dari topik yang dibahas, yaitu sebagai berikut:

1. Apa saja ruang lingkup dari pelaksanaan Proyek Rumah Susun ASN Universitas Andalas?
2. Apa saja pekerjaan yang dilaksanakan di Proyek Rumah Susun ASN Universitas Andalas?
3. Bagaimana peran dari Konsultan Manajemen Konstruksi di Proyek Rumah Susun ASN Universitas Andalas?

## **1.3 Tujuan Laporan Teknik**

Maksud dari Laporan Teknik ini adalah memaparkan tentang pelaksanaan Proyek Rumah Susun ASN Universitas Andalas. Tujuan yang ingin dicapai yaitu:

1. Menguraikan ruang lingkup dari pelaksanaan Proyek Rumah Susun ASN Universitas Andalas;
2. Menjelaskan pekerjaan yang dilaksanakan di Proyek Rumah Susun ASN Universitas Andalas;
3. Menjelaskan peran dari Konsultan Manajemen Konstruksi di Proyek Rumah Susun ASN Universitas Andalas.

#### 1.4 Batasan Masalah

Dalam penulisan Laporan Teknik ini diperlukan konsep batasan masalah agar tetap terfokus kepada topik yang dibahas. Adapun batasan masalah yang dimaksud dalam Laporan Teknik ini yaitu sebagai berikut:

1. Proyek konstruksi yang dibahas dalam Laporan Teknik ini khusus hanya pada Proyek Pembangunan Rumah Susun ASN Universitas Andalas;
2. Ruang lingkup dan kegiatan yang dijelaskan dalam Laporan Teknik ini diprioritaskan pada item pekerjaan sub mayor;
3. Peran dari Konsultan Manajemen Konstruksi yang dimaksud dalam Laporan Teknik ini yaitu dari awal mulainya pekerjaan konstruksi hingga pekerjaan konstruksi selesai dilaksanakan (*Provisional Hand Over*).

#### 1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam Laporan Teknik ini terdiri dari beberapa bab, yaitu:

- BAB I** : Pendahuluan  
Pada bab pendahuluan akan dibahas tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan laporan teknik, batasan masalah, dan sistematika penulisan.
- BAB II** : Tinjauan Pustaka  
Bab tinjauan pustaka menjelaskan studi literatur yang berkaitan langsung dengan topik yang dibahas dalam Laporan Teknik.
- BAB III** : Metodologi Penelitian  
Pada bab Metodologi penelitian berisikan objek studi, teknik pengumpulan data dan metode pengolahan data.
- BAB IV** : Analisa dan Pembahasan  
Analisis dan pembahasan yaitu uraian dan penjelasan untuk menjawab tujuan dari laporan teknik.
- BAB V** : Kesimpulan dan Saran  
Memuat rangkuman dari pembahasan laporan teknik serta saran yang didasarkan pada hasil laporan.