

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dengan bertambahnya populasi di perkotaan, pemerintah menghadapi tantangan untuk menyediakan tempat tinggal yang layak bagi warganya. Dengan ketersediaan lahan yang semakin menipis, konsep vertikal dianggap sebagai solusi.

Salah satu solusi untuk masalah di atas selain apartemen adalah rumah susun atau rusun. Membangun rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, menciptakan ruang terbuka di kota yang lebih lega, dan merupakan salah satu cara untuk meremajakan kota di daerah yang kumuh.

Kamus Besar Bahasa Indonesia mengatakan "Rumah Susun" berarti suatu bangunan yang dirancang dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh beberapa keluarga, dengan minimal dua lantai dan beberapa kamar tidur.

Tujuan umum pembangunan Rumah Susun adalah:

- Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi orang-orang, terutama bagi mereka yang berpenghasilan menengah ke bawah.
- meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di wilayah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam; dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang.

Menurut UU No. 20 tahun 2011, Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah Susun Komersial didefinisikan sebagai berikut:

- 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.
- Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- Rumah Susun Negara adalah Rumah Susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa atau sewa-beli.
- Rumah Susun Komersil adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa-sewa.

Menurut kepemilikannya Rumah Susun dibedakan menjadi :

- Rumah Susun yang dijual (Rusunami), unit satuan menjadi milik penghuni dengan sertifikat hak milik.
- Rumah Susun yang disewakan (Rusunawa), unit satuan hanya untuk disewakan. Penghuni dapat kontrak untuk beberapa tahun, setelah masa kontrak habis dapat diperpanjang atau tidak. Sistem pembayaran bisa perbulan atau pertahun sesuai perjanjian.
- Rumah Susun jual – beli. Biasanya pada peremajaan pemukiman kumuh. Pemilik tanah yang lama akan mengganti rugi tanah yang satu, dua atau lebih unit satuan rumah sesuai dengan tanahnya. Itupun masih diberi subsidi oleh pemerintah.
- Rumah Susun sewa beli, penghuni bisa membeli dengan membayar sewa bulanan sampai sejumlah harga jual.
- Rumah Susun beli kecil, penghuni dapat membeli dengan mencicil perbulan hingga lunas.

1. Perbedaan Rumah Susun Dengan Apartemen

Apartemen adalah hunian vertikal yang menawarkan kemewahan dan kenyamanan bagi penghuninya. Di dalam apartemen terdapat berbagai fasilitas yang membuat penghuninya bisa menikmati gaya hidup yang lebih baik, seperti kolam renang, pusat kebugaran dan minimarket. Meskipun sama-sama hunian vertikal dan mempunyai definisi yang mirip, rumah susun dan apartemen mempunyai sejumlah perbedaan, antara lain :

Tabel 1. 1 Perbedaan Rusun dan Apartemen

No	Parameter	Rumah Susun	Apartemen
1.	Harga dan target pasar	Ditentukan Pemerintah, untuk Menengah ke bawah	Harga bebas tidak ada Batasan, untuk Menengah ke atas
2.	Fasilitas	Air bersih, Listrik, drainase dan lahan parkir yang terbatas	Taman public, kolam renang, parkir luas, fasilitas olah raga, mini market, food court
3.	Lokasi	Di pinggiran kota	Di pusat kota dekat dengan pusat bisnis dan perkantoran
4.	Tipe dan luas unit	Satu tipe dengan luas yang kecil	Beberapa tipe dengan luas berbeda
5.	Keamanan	Sewa satpam secara mandiri atau warga berbagi tugas berpatroli tiap malam	Tim keamanan yang lengkap dan peralatan yang canggih : CCTV, kode akses pintu lift dll
6.	Tingkat privasi	Rendah, warga saling bersosialisasi dan berkumpul	Tinggi, warga saling menutup diri, individualis dan privat
7.	Iuran Bulanan	Hanya uang keamanan dan kebersihan	Keamanan, kebersihan, perawatan fasilitas apartemen, perbaikan alat-alat pendukung apartemen dll

Ditinjau dari sisi konstruksi bangunan apartemen dan rumah susun juga sangat berbeda. Apartemen biasanya dibangun menjulang hingga puluhan lantai sehingga bisa disebut *high rise building*. Apartemen mempunyai satu atau lebih lantai basement dan mempunyai lift untuk kemudahan penghuninya. Hal ini

menyebabkan struktur apartemen menjadi struktur yang kompleks, memakai material mutu tinggi, hingga pemakaian bahan komposit dalam konstruksinya.

Rumah susun biasanya dibangun hanya beberapa lantai saja tanpa ada basement. Rumah susun hanya menyediakan tangga untuk digunakan penghuninya berpindah ke lantai yang lain. Sehingga konstruksi rumah susun lebih sederhana dibanding apartemen

2. Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

Karakteristik Rumah Susun sangat berbeda dengan perumahan biasa (rumah tapak). Dalam proses pembangunannya diperlukan persyaratan yang lebih berat baik itu persyaratan teknis maupun persyaratan administratif. Pemerintah telah mengaturnya di Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.

Dalam peraturan tersebut diatur tentang pedoman teknis pembangunan rusuna bertingkat tinggi yang meliputi :

1. Ketentuan Umum, berisi tentang pengertian-pengertian, maksud dan tujuan, sasaran, kriteria perencanaan, dan lingkup pengaturan.
2. Ketentuan Administratif, meliputi kejelasan status tanah, status kepemilikan rusun dan izin mendirikan bangunan.
3. Ketentuan Teknis Tata Bangunan, meliputi persyaratan peruntukan lokasi dan intensitas, arsitektur, dan dampak lingkungan.

4. Ketentuan Teknis Keandalan Bangunan, meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
5. Ketentuan Biaya Bangunan, meliputi umum, biaya pembangunan fisik, biaya yang dapat dioptimasi, dan biaya-biaya yang dapat disubsidi/dibiayai oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Selain itu pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. PP ini mengatur tentang jenis dan pemanfaatan rumah susun, pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun umum, bentuk dan tata penerbitan SHM sarusun, pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lain-lain.

3. Parameter Utama Proyek Pembangunan Rumah Susun

Secara umum pembangunan rumah susun mempunyai parameter yang sama dengan proyek yang lain. Parameter itu adalah biaya, mutu dan waktu. Biaya berkaitan dengan anggaran proyek yang sudah ditetapkan. Mutu merupakan standar kualitas dan spesifikasi bangunan yang harus dipenuhi. Sedangkan waktu memberikan batas akhir dari penyelesaian suatu proyek.

Biaya, mutu dan waktu mempunyai keterkaitan yang erat satu dengan yang lain. Apabila kita ingin menekan biaya, mutu dan waktu harus kita korbankan. Apabila kita ingin meningkatkan mutu, biaya akan melebihi anggaran dan waktu pengerjaan menjadi lebih panjang. Apabila kita ingin mempersingkat waktu pengerjaan, biaya dan mutu harus kita kompromikan.

Menurut Niko Saputra (2021) keberhasilan ataupun kegagalan dari pelaksanaan proyek konstruksi dipengaruhi oleh tiga aspek yaitu : Biaya, Mutu, dan Waktu. Untuk pengendalian waktu atau bisa disebut dengan penjadwalan proyek merupakan alat yang diperlukan guna menyelesaikan suatu proyek.

4. Batasan-batasan dalam Pembangunan Rumah Susun

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dikatakan bahwa proyek pembangunan rumah susun adalah proyek dengan beberapa batasan baik dari sisi teknis maupun non teknis. Batasan tersebut antara lain :

1. Ditujukan untuk kalangan menengah ke bawah.
2. Adanya pedoman teknis dari pemerintah.
3. Adanya tiga parameter utama proyek sebagai tolok ukur keberhasilan proyek.

Penghuni rumah susun yang harus dari kalangan menengah kebawah menjadi batasan yang paling dominan. Hal ini diikuti dengan harga dan cara bayar yang diatur oleh pemerintah. Batasan ini membuat pengembang membangun rumah susun hanya beberapa lantai saja. Semakin tinggi rumah susun maka akan semakin kompleks struktur bangunan yang harus dibuat dan ini akan menambah biaya dalam pembangunannya.

Pengembang rumah susun juga harus mengikuti pedoman teknis yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Terutama tentang Ketentuan Teknis Tata Bangunan dan Ketentuan Teknis Keandalan Bangunan. Tentunya pemerintah tidak ingin rumah susun yang sudah dibangun mempunyai kualitas yang asal-asalan.

Singkatnya batasan-batasan ini membuat pengembang rumah susun tidak leluasa dalam membangun dan disisi lain parameter biaya, mutu dan waktu juga harus tercapai.

Adanya Batasan ini memberikan karakteristik yang unik dan berbeda pada Pembangunan Rumah Susun dibanding dengan bangunan yang lain. Perbedaan karakteristik akan membawa perbedaan pada faktor-faktor yang berpengaruh pada keberhasilan pembangunannya. Inilah yang membuat Peneliti tertarik untuk menganalisis faktor apa saja yang berpengaruh pada Keberhasilan Pembangunan Rumah Susun.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan tentang Rumah Susun, parameter utama proyek dan Batasan-batasan dalam pembangunan Rumah Susun di atas dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Faktor apa saja yang berpengaruh pada keberhasilan pembangunan Rumah Susun?
2. Faktor apa yang pengaruhnya paling besar dalam mempengaruhi keberhasilan pembangunan Rumah Susun?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui Faktor apa saja yang berpengaruh pada keberhasilan pembangunan Rumah Susun di Propinsi Jambi.

2. Menganalisis Faktor yang pengaruhnya paling besar dalam mempengaruhi keberhasilan proyek pembangunan Rumah Susun di Propinsi Jambi.

1.4 Manfaat Penelitian

Dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan terutama bidang Manajemen Konstruksi. Dan dapat memberikan gambaran tentang faktor apa saja yang berpengaruh terhadap keberhasilan Pembangunan Rumah Susun di Propinsi Jambi.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Agar penelitian ini lebih fokus dan spesifik, maka peneliti hanya akan membahas faktor-faktor yang mempengaruhi pekerjaan pembangunan rumah susun yang dibangun oleh Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (BP2P) Sumatera IV di wilayah Kota Jambi.

1.6 Susunan dan Struktur Tesis

BAB I PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan berisikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, susunan dan struktur tesis.

BAB II LANDASAN TEORI

Bagian Landasan Teori berisikan mengenai teori-teori yang memiliki keterkaitan dengan variable penelitian, kerangka berpikir, dan hipotesis penelitian bila ada.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bagian ini berisikan mengenai desain penelitian yang digunakan, jenis data, populasi, sampel, teknik pengambilan sampel, metode pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bagian ini berisikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan secara menyeluruh yang didukung teori dan penelitian terdahulu

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bagian ini berisikan mengenai kesimpulan dan saran-saran hasil penelitian secara sistematis untuk menjawab hipotesis