

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Surabaya sebagai ibu kota Propinsi Jawa Timur merupakan salah satu kota industri terbesar di Indonesia. Perkembangan sektor industri yang pesat secara tidak langsung berdampak pada pertumbuhan penduduk dan kebutuhan hunian. Di samping semakin meningkatnya jumlah penduduk, perkembangan yang terjadi juga menyebabkan keterbatasan lahan yang berpengaruh pada tingginya harga lahan. Sehingga, saat ini tidak mudah untuk mencari hunian di Kota Surabaya, apalagi bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan khususnya pada bidang ekonomi. Harga lahan di Kota Surabaya sangat tinggi, apalagi di pusat kota. Akibat dari permasalahan tersebut, akan menimbulkan efek negatif yang dilakukan sebagian besar masyarakat yang memiliki kondisi ekonomi yang kurang diantaranya adalah terjadi permukiman kumuh pada kota.

Dibutuhkan kebijaksanaan yang dapat menjadi solusi permukiman bagi masyarakat yang memiliki ekonomi lemah. Mengingat laju pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat seharusnya disediakan fasilitas pendukung yang baik, agar kualitas hidup masyarakat ekonomi lemah juga memadai. Saat ini penyediaan kebutuhan perumahan bagi masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah sedang dikembangkan. Salah satunya yaitu dengan pembangunan rumah susun (rusun).

Rusun 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 (UUD Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun) (Wikipedia,2018).

Dengan adanya rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah diharapkan dapat mengatasi permasalahan tentang meningkatnya jumlah penduduk serta menghilangkan kawasan kumuh diberbagai kota akibat adanya rumah-rumah ilegal atau semi permanen maupun padat penduduk. Semakin sempitnya lahan karena populasi yang semakin meningkat membuat harga diperkotaan semakin melonjak tinggi. Banyak masyarakat berpenghasilan rendah yang mendirikan bangunan ditanah yang tidak berizin karena keterbatasan ekonomi. Sehingga pembangunan rusun ini merupakan salah satu langkah yang tepat dari pemerintah dalam menangani perumahan liar atau kumuh di Kota Surabaya.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pelelangan yang dimenangkan oleh PT. Tektonia Grandis dalam proyek Pembangunan Gedung Type B1 (Rusun Gunung Anyar (Lanjutan))?
2. Apa kontrak yang digunakan oleh PT. Tektonia Grandis ?

3. Bagaimana peran konsultan perencana dan konsultan pengawas dalam sebuah proyek konstruksi ?

1.3 Tujuan

1. Dapat mengetahui proses pelelangan yang dimenangkan oleh PT. Tektonia Grandis dalam proyek Pembangunan Gedung Type B1 (Rusun Gunung Anyar (Lanjutan))
2. Dapat mengetahui kontrak yang digunakan oleh PT. Tektonia Grandis
3. Dapat mengetahui peran konsultan perencana dan konsultan pengawas dalam sebuah proyek konstruksi.

1.4 Data Proyek

Data-data proyek pada lokasi kerja praktik adalah sebagai berikut:

- a. Nama Proyek : Pembangunan Rumah Susun
- b. Lokasi Proyek : Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya
- c. Lingkup Pekerjaan : Pembangunan Gedung Type B1 (Rusun Gunung Anyar (Lanjutan))
- d. Pemilik Proyek : Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang
- e. Sumber Dana : APBD Kota
- f. Konsultan Perencana : CV. AZITA ABADI
- g. Kontraktor Pelaksana : PT. TECTONIA MUSTIKA KSO
- h. Konsultan Pengawas & MK : CV. ADZRA ANUGRAH
- i. Jenis Pekerjaan : Pembuatan Rumah Susun

- j. Sistem Kontrak : Unit Price
- k. Tanggal Mulai : 17 Maret 2020
- l. Waktu Pelaksanaan : 270 hari kalender
- m. Sistem Pembayaran : By Progress. DP Termin 1, Termin 2, Termin 3, Termin 4
- n. Nilai Kontrak : Rp. 19.533.411.725

1.5 Lokasi

Proyek Pembangunan Rumah Susun Gunung Anyar merupakan proyek yang terletak di Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya.



Gambar 1.1 Lokasi Proyek Pembangunan Rumah Susun Gunung Anyar.

(Sumber : <https://www.google.co.id/maps/@-7.3343317,112.7980281,395m/data=!3m1!1e3>)