

## **BAB II**

### **STUDI PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Umum**

Hunian merupakan kebutuhan dasar manusia dan hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*Shelter for All*) sebagaimana yang dinyatakan dalam *Agenda Habitat* (Deklarasi Istanbul) yang telah juga disepakati Indonesia. Dalam *Agenda 21 Rio de Janeiro* Tahun 1992 (Konferensi Tingkat Tinggi/KTT Bumi 1992, mengartikan pembangunan permukiman secara berkelanjutan sebagai upaya yang berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja semua orang. (Sutamihardja, 2009).

Untuk itu perlu disiapkan tempat tinggal yang layak bagi semua, perlu diperbaiki cara mengelola lingkungan, mengatur penggunaan tanah untuk permukiman, meningkatkan sarana dan prasarana lingkungan permukiman, menjamin ketersediaan transportasi dan energi dan juga perlu dikembangkan industri konstruksi yang mendukung pembangunan serta pemeliharaan permukiman. Untuk mewujudkannya perlu ada kerjasama antar Negara dan antar masyarakat di masing-masing Negara. Pembangunan berkelanjutan tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan generasi saat ini, tetapi pemenuhan kebutuhan generasi yang akan datang. Kebijakan-kebijakan yang ada harus ada pengontrolan, agar tidak ada penyalahgunaan kebijakan kembali.

Arah kebijakan nasional tahun 2015-2019 adalah meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap hunian yang layak dan terjangkau yang didukung prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) serta diprioritaskan dalam rangka meningkatkan standar hidup penduduk 40% terbawah (Kementerian PUPR Dirjen Penyediaan Perumahan, 2016).

## 2.2 Tinjauan Penelitian Terdahulu

### 2.2.1 Perencanaan Terminal Condongcatur dengan Prinsip TOD (*Transit Oriented Development*)

Bintang (2018) pada penulisanannya yang bertujuan merevitalisasi Terminal Condongcatur dengan penerapan prinsip TOD dengan merancang bangunan yang memiliki tiga fungsi berbeda yaitu terminal, kelurahan dan rusunawa yang tetap nyaman digunakan oleh pengguna terminal condongcatur dan penghuni rusunawa. Luas total lahan terminal Condongcatur sebesar 5.440 m<sup>2</sup> direncanakan dengan nilai KDB (60%) sehingga kebutuhannya sebesar 3.200 m<sup>2</sup>, KDH (20%) sehingga kebutuhannya sebesar 1.000 m<sup>2</sup>, dan ketinggian bangunan 7 lantai namun jumlah kebutuhan adalah 10 lantai sehingga belum memenuhi. Potensi rusunawa yang disediakan terdapat 240 unit rusun dengan tipe 36. Luas rusunawa yang disediakan sebesar 12.096 m<sup>2</sup>, kelurahan 1.500 m<sup>2</sup>, dan terminal 1.000 m<sup>2</sup> sehingga total keseluruhan sebesar 14.596 m<sup>2</sup>. Hasil analisis pembangunan diperkirakan sebesar Rp. 87.576.000.000,-.

### 2.2.2 Perencanaan Aspek Manajemen Konstruksi Proyek *High-Rise Building* 30 Lantai di Jakarta Selatan.

Komara (2018), untuk mengadomiasi minat penggerak ekonomi di Ibu Kota Jakarta terus dilakukan pembangunan perkantoran. Tetapi, Jakarta mempunyai masalah lahan terbatas sehingga perlu melakukan pembangunan secara vertikal. Bangunan yang memiliki fungsi campuran (*mixed-use*) adalah solusi terkini bangunan vertikal. Bangunan dengan fungsi campur Gedung Graha Gatsu di pusat bisnis Jakarta Selatan yang memiliki fungsi kantor dan hotel. Ruang lingkup dalam penelitian ini secara umum meliputi pembuatan *Work Breakdown Structures*, perencanaan metode pelaksanaan, pemodelan menggunakan *Tekla Structures 21.0*, perhitungan volume pekerjaan, menentukan penjadwalan berdasarkan produktivitas, dan estimasi biaya proyek secara detail untuk pekerjaan persiapan, pekerjaan tanah, pekerjaan struktur bawah dan atas. Perhitungan volume pekerjaan dilakukan menggunakan *Tekla Structures 21.0* dan perhitungan manual. Penentuan durasi pekerjaan dilakukan berdasarkan dua faktor yaitu *lead resources* alat berat dan *lead resources* tenaga kerja. Estimasi biaya detail menggunakan dua metode

yaitu *unit price* menggunakan SNI dan Permen PU No. 28 tahun 2016 dan *resource enumeration*. Pelaksanaan proyek Graha Gatsu ini diasumsikan dimulai 1 Juli 2018 hingga 22 Desember 2020 dengan toral durasi 906 hari atau 2,5 tahun. Pekerjaan Persiapan dilakukan selama 47 hari, pekerjaan tanah dilaksanakan selama 254 hari, pekerjaan struktur bawah selama 193 hari, dan pekerjaan struktur atas selama 712 hari. Rencana anggaran biaya (RAB) proyek adalah Rp. 220.992.998.900,- dengan presentase biaya yaitu 2,551% pekerjaan persiapan, 4,001% pekerjaan tanah, 22,633% pekerjaan struktur bawah, dan 70,815% pekerjaan struktur atas.

### 2.2.3 Perencanaan Metode Pelaksanaan Konstruksi dan Estimasi Biaya Konstruksi *Digital Lifestyle Center BSD City*.

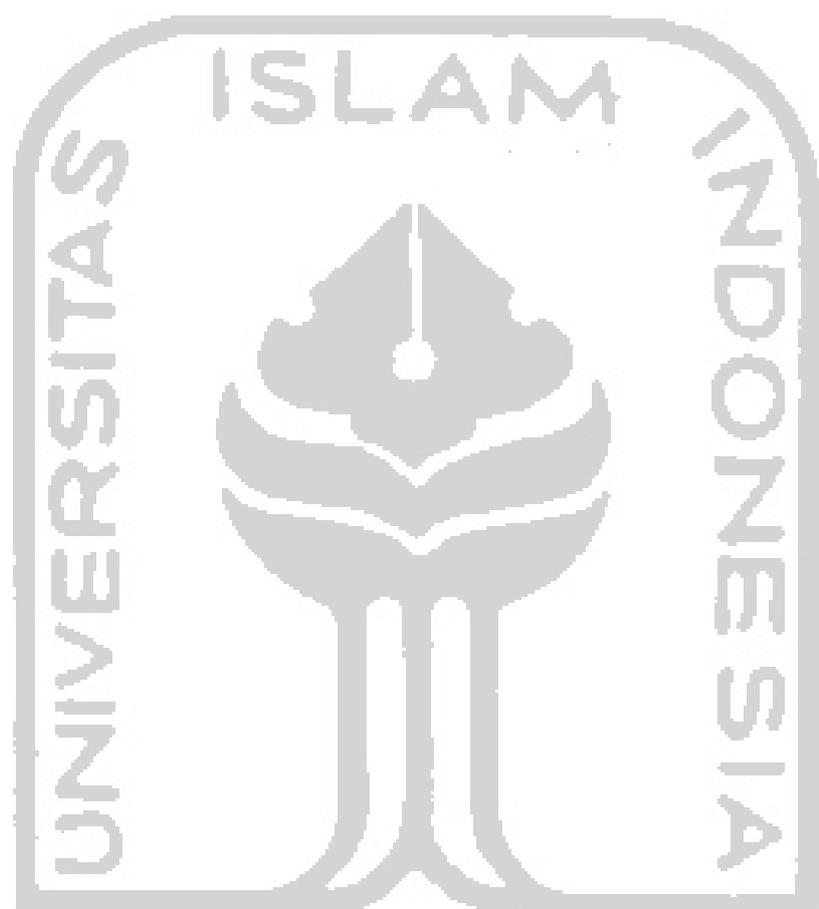
Zuhri (2018), proses perencanaan manajemen konstruksi bangunan *Digital Lifestyle Center BSD City* adalah dengan membuat rangkaian kegiatan perencanaan seperti studi literatur untuk konsep dasar perencanaan, membuat rincian kegiatan dengan *Work Breakdown Structure* (WBS), menentukan metode pelaksanaan konstruksi yang akan digunakan, perhitungan volume pekerjaan, serta perhitungan estimasi biaya konstruksi sesuai dengan desain geoteknik, struktur atas, pekerjaan jalan, dan drainase kawasan. Pekerjaan besar yang direncanakan yaitu pekerjaan persiapan, pondasi, struktur, perkerasan jalan, dan drainase kawasan. Gedung *Digital Lifestyle Center BSD City* memiliki luas lahan sebesar 10.078 m<sup>2</sup> dan luas total bangunan sebesar 21.652 m<sup>2</sup> dengan 7 lantai. Biaya yang dibutuhkan untuk pembangunan proyek ini sebesar Rp. 161.146.914.316,97.

## 2.3 Perbedaan Penelitian

Perbedaan penelitian sekarang dengan penelitian terdahulu dapat dilihat pada Tabel 2.1 berikut ini.

Tabel 2.1 Perbandingan Penelitian Terdahulu dengan Penelitian Sekarang

Peneliti	Judul	Lokasi	Hasil
Bintang (2018)	Perencanaan Terminal Condongcatur dengan Prinsip TOD ( <i>Transit Oriented Development</i> )	Bandung	Prinsip TOD dengan memiliki 3 fungsi yaitu terminal, kelurahan dan rusunawa. Luas lahan 5.440 m <sup>2</sup> direncanakan dengan KDB 60% dengan luas 3200 m <sup>2</sup> , KDH 20% dengan luas 1.000 m <sup>2</sup> , dan ketinggian bangunan 7 lantai. Hasil analisis biaya pembangunan diperkirakan sebesar Rp. 87.576.000.000,-.
Komara (2018)	Perencanaan Aspek Manajemen Konstruksi Proyek <i>High-Rise Building</i> 30 Lantai di Jakarta Selatan	Jakarta Selatan	Pelaksanaan proyek Graha Gatsu ini diasumsikan dimulai 1 Juli 2018 hingga 22 Desember 2020 dengan toral durasi 906 hari atau 2,5 tahun. Rencana anggaran biaya (RAB) proyek adalah Rp. 220.992.998.900
Zuhri (2018)	Perencanaan Metode Pelaksanaan Konstruksi dan Estimasi Biaya Konstruksi <i>Digital Lifestyle Center BSD City</i> .	Tangerang	Gedung <i>Digital Lifestyle Center BSD City</i> memiliki luas lahan sebesar 10.078 m <sup>2</sup> dan luas total bangunan sebesar 21.652 m <sup>2</sup> dengan 7 lantai. Biaya yang dibutuhkan untuk pembangunan proyek ini sebesar Rp. 161.146.914.316,97.
Very (2019)	Perencanaan Aspek Manajemen Konstruksi Proyek Hunian Vertikal di Pasar Kranggan di Kota Yogyakarta	Yogyakarta	Hunian Vertikal Pasar Kranggan memiliki KDB 70% seluas 4.215,2 m <sup>2</sup> ; KLB 4,0 seluas 23.918,4 m <sup>2</sup> ; KDH 30% seluas 1.854 m <sup>2</sup> dengan 2 lantai pasar dan 6 lantai hunian. Pemenuhan parkir 170 SRP R4 dan potensi unit hunian didapatkan 313 unit. Biaya yang dibutuhkan untuk pembangunan proyek ini sebesar Rp. 171.057.262.000,00.



جامعة الإسلام في إندونيسيا