



Henny Mawarta Siregar¹
Rohana Panjaitan²
Trisna Saputri³
Riniati Simaniburuk
Nazwa Mutia⁴
Nasrullah Hidayat⁵

ANALISIS ASPEK MANAJEMEN PEMBANGUNAN PROYEK APARTEMEN RUSUN TOWER C (SUKARAMAI – MEDAN)

Abstrak

Apertemen merupakan salah satu alternatif perumahan yang penting dalam lingkungan perkotaan yang padat yang dimana perumahan ini dapat membantu memenuhi kebutuhan Masyarakat yang juga terus berkembang terus menerus khususnya di kota kota besar. Penelitian ini bertujuan untuk menggali aspek-aspek penting dalam melakukan pembangunan apartemen. Fokus utama adalah pada tahap Pembangunan apartemen. Dalam konteks ini, kita akan mempertimbangkan aspek manajemen yang mendasari keberhasilan proyek apartemen. dari Pembangunan proyek apartemen rusun tower c (sukaramai – medan). Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif yang dimana penelitian menggunakan data primer yang dikaji berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan pemilik proyek tersebut. Penelitian ini menunjukkan bahwa bagaimana proyek ini melakukan Pembangunan yang sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai.

Keyword : Apartemen; Pembangunan; Proyek.

Abstract

Apartment is one of the important housing alternatives in densely populated urban areas, which can help meet the housing needs of a continuously growing population, especially in large cities. This research aims to explore the key aspects of apartment construction, with a primary focus on the apartment construction phase. In this context, we will consider the management aspects that underlie the success of the apartment project, specifically the construction of Tower C in Sukaramai, Medan. This research employs a qualitative descriptive method, where primary data is collected through observations and interviews with the project owners. The research demonstrates how the project is carried out in alignment with its intended goals

Keywords: Apartment; Development; Planning; Project.

PENDAHULUAN

Apartemen merupakan bentuk perumahan yang menjadi pilihan utama di lingkungan perkotaan yang padat. Fenomena urbanisasi yang sedang terjadi dan pertumbuhan penduduk di kota-kota besar telah mendorong pentingnya perencanaan yang matang dalam pembangunan apartemen. pembangunan apartemen tidak hanya melibatkan aspek fisik dan arsitektur, tetapi juga mengharuskan pemikiran yang cermat terkait manajemen, aspek finansial, dampak lingkungan, dan kelayakan proyek secara keseluruhan. Dalam beberapa dekade terakhir, kita telah menyaksikan pertumbuhan pesat kota-kota besar, baik di tingkat nasional maupun internasional. Pertumbuhan ini seringkali tidak sebanding dengan ketersediaan perumahan yang memadai. Sebagai respons terhadap kebutuhan akan perumahan yang lebih terjangkau dan efisien dalam pemanfaatannya, apartemen telah menjadi solusi yang semakin populer. Apartemen rusun tower c (sukaramai-medan)

^{1,2,3,4,5}Prodi Ilmu Ekonomi, Jurusan Ekonomi, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Medan
 email : hennymawarhenny@gmail.com

merupakan apartemen yang akan dibangun dengan ukuran 45 x 52 meter dengan jumlah lantai mencapai 21 lantai.

pembangunan rumah satu atau dua lantai di wilayah perkotaan ternyata tidak lagi sebanding dengan pertumbuhan penduduknya. Contohnya adalah Kota Medan, lahan perumahan yang semakin menyempit mengakibatkan semakin mahalnya harga properti di kota ini. Bagi masyarakat ekonomi menengah ke atas, lokasi hunian yang sempurna dan strategis kini menjadi salah satu pertimbangan untuk memilih tempat tinggal. Masalah penyediaan tempat tinggal ini terpecahkan dengan bangunan tempat tinggal vertikal yang lebih dikenal dengan sebutan apartemen. Apartemen sebagai salah satu contoh bangunan real estate yang meliputi sejumlah unit hunian, yang ditempati berbagai penghuni berbeda yang membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya. pembangunan apartemen memainkan peran sentral dalam menanggapi tuntutan ini. Ini melibatkan langkah-langkah strategis untuk merancang, membangun, dan mengelola apartemen dengan efisien. Oleh karena itu, perencanaan yang matang menjadi kunci keberhasilan proyek apartemen.

pembangunan apartemen adalah langkah awal yang penting dalam menghadapi tantangan pemenuhan kebutuhan perumahan di perkotaan yang padat. Dengan mempertimbangkan secara cermat aspek manajemen dan finansial, serta faktor-faktor lain yang relevan, kita dapat memastikan bahwa proyek apartemen berjalan dengan efisien dan memenuhi standar kualitas yang diperlukan untuk mendukung kehidupan perkotaan yang berkelanjutan. Penelitian ini akan mengulas lebih lanjut berbagai aspek tersebut untuk memberikan pandangan yang lebih mendalam tentang perencanaan pembangunan apartemen. Penelitian ini bertujuan untuk menggali aspek-aspek penting dalam pembangunan apartemen.. Dalam konteks ini, kita akan mempertimbangkan aspek manajemen yang mendasari keberhasilan proyek apartemen.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif untuk menjelaskan secara rinci berbagai aspek yang terlibat dalam pembangunan apartemen. Penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya (Best,1982:119). Dengan metode deskriptif, penelitian memungkinkan untuk melakukan hubungan antar variabel, menguji hipotesis, mengembangkan generalisasi, dan mengembangkan teori yang memiliki validitas universal (west, 1982). Data primer akan diperoleh melalui wawancara dengan para ahli dalam industri pembangunan apartemen dan pemilik proyek-proyek sukses.

Struktur penelitian

1. Studi Literatur

Studi literatur adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat, serta mengelolah bahan penelitian (Zed, 2008:3). Selain berupa buku tulisan para ahli di bidang manajemen konstruksi, literatur juga berupa peraturan-peraturan pemerintah, hasil laporan pengerjaan Tugas Akhir, maupun berupa informasi dari internet.

2. Pengumpulan Data

Dalam kegiatan ini dilakukan pengumpulan data-data finansial pembangunan proyek yang dibuat pihak owner, kemudian direkapitulasi sesuai kebutuhan penelitian. Metode pengumpulan data dimulai dengan observasi. Dengan melakukan survey ke lokasi sasaran. Dari hasil observasi peneliti dapat memperoleh data-data yang nantinya akan menjadi referensi dalam pembuatan rumusan kendala pembangunan Apartemen Rusun Tower C dalam perencanaan dan penyusunan laporan penelitian. Data primer diperoleh dari hasil wawancara, yakni dalam pengambilan data lokasi pembangunan Apartemen Rusun Tower C, maka peneliti harus koordinasi bersama Pemerintah dan pengguna jasa menyangkut kendala pembangunan apartemen rusun. Pengumpulan data juga dilengkapi dengan dokumentasi sebagai bentuk nyata dari data. Dokumentasi dilakukan dengan mengambil foto-foto serta gambar pada saat pelaksanaan penelitian

Analisa Data

a. Segi Teknis

Pada tahap ini dilakukan perhitungan menyangkut luasan bangunan dan penunjangnya yang hasilnya digunakan untuk perbandingan dengan standar yang disyaratkan. Disini juga dilakukan analisa terhadap aksesibilitas lokasi dan ketersediaan lahan parkir. Menurut Blunden dan Black, aksesibilitas adalah konsep yang menggabungkan sistem pengaturan tata guna lahan secara

geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya. Aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan mengenai cara lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan mudah atau susah nya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi.

b. Analisa Aspek Manajemen

Manajemen adalah proses pengkoordinasian kegiatan-kegiatan pekerjaan sehingga pekerjaan tersebut terselesaikan secara efisien dan efektif dengan dan melalui orang lain. Manajemen adalah sebuah serangkaian kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh anggota-anggota organisasi dalam mencapai tujuannya tertentu (Ibrahim :2006). Menurut Terry (2015 : 861) menyatakan bahwa manajemen merupakan kegiatan yang terdiri dari perencanaan, pengorganisasian, penggerakan dan pengawasan yang dilakukan dalam menentukan serta mencapai sasaran-sasaran yang telah direncanakan melalui pemanfaatan sumber daya manusia serta sumber-sumber lain. Efisiensi : memperoleh output terbesar dengan input yang terkecil. Peneliti mengelompokkan perencanaan pengorganisasian serta pengawasan sebagai tolak ukur kesuksesan Apartemen Rusun Tower C.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Proyek dan Analisis Aspek Manajemen

Pembangunan apartemen merupakan proses kompleks yang melibatkan sejumlah aspek, termasuk perencanaan, perizinan, desain, konstruksi, dan manajemen properti. Rumah susun (rusun) Sukaramai Medan menjadi proyek revitalisasi pertama di Indonesia, yang diubah menjadi hunian apartemen yang nyaman. Hunian high-rise yang dinamai Apartemen Sentraland Medan ini berfokus pada peningkatan kualitas bangunan, kapasitas hunian, dan fasilitas umum yang memungkinkan penghuninya untuk lebih mudah beraktivitas, berkomunikasi dengan lingkungan sekitar sekaligus membangun interaksi sosial yang positif. Menurut Direktur Utama Perumnas Budi Saddewa Soediro "Revitalisasi rusun yang sudah diubah menjadi Apartemen Sentraland Medan merupakan salah satu bukti nyata peran Perumnas dalam melakukan penataan permukiman kumuh dan padat, serta memperbaiki wajah kota. Dengan kualitas hunian dan fasilitas umum yang lebih berkualitas serta lokasi yang berada di tengah kota, kami yakin Apartemen Sentraland Medan ini dapat menyerap kebutuhan hunian yang lebih banyak dan lebih nyaman," Direktur Utama Perumnas Budi Saddewa Soediro. Perum Perumnas kembali meresmikan tower baru di lingkungan apartemen Sentraland, Medan. Ini jadi wajah baru usai Perumnas sukses merevitalisasi kawasan Rusun Sukaramai. Rusun Sukaramai resmi mengubah namanya menjadi Apartemen Setraland Medan usai dipugar.

Perumnas Sentraland Medan merupakan apartemen yang berlokasi di Jl.Nikel Sukaramai II, Secara keseluruhan Apartemen Sentraland Medan akan memiliki empat tower dengan 2.616 jumlah unit hunian & kios yang disediakan. Salah satu tower yang sudah siap huni, Tower Barcelona, memiliki 530 unit di mana 416 unit di antaranya diperuntukkan bagi penghuni lama rusun sukaramai yang telah mendapatkan unit hunian baru pengganti di tower ini secara cuma-cuma. Menurut Imelda Alini Pohan selaku Direktur Pemasaran Perumnas menjelaskan untuk Tower Santorini yang baru saja launching, merupakan tower kedua yang memiliki 594 unit hunian yang terdiri dari tipe studio, 1 BR dan 2BR serta 155 unit kios yang dapat digunakan bagi UMKM lokal setempat. Unit hunian pada Tower Santorini tersedia mulai dari harga Rp 400 jutaan dengan promo spesial potongan harga sebesar Rp 5 juta. Selain lokasi yang strategis, fasilitas yang mumpuni menjadi salah satu nilai jual utama Apartemen Sentraland Medan. Dengan fasilitas seperti swimming pool, jogging track, playground, shopping centre dan berbagai fasilitas lainnya dapat meningkatkan kualitas hidup penghuninya sekaligus menarik minat konsumen milenial. Apartemen Sentraland Sukaramai Medan yang berkonsep komersial, akan mengubah "wajah" Rusun (Rumah Susun) di Medan yang sebelumnya terkesan kumuh menjadi berkelas, yang akan mengurangi kesan hunian murahan. Proyek ini sekaligus menjadikan ide baru bagi Perumnas yang selama ini terfokus pada rumah susun atau perumahan murah dan tentunya menjadi nilai jual tambah bagi kota Medan yang merupakan kota Metropolitan.

Beberapa keunggulan yang ditawarkan ketika berinvestasi di apartemen sentraland medan adalah sebagai berikut :

1. Lokasi Strategis, Dikelilingi oleh beberapa Mall seperti Thamrin Plaza, Center Point, selangkah menuju pusat pasar Sukaramai, pasar Sambas dan Irian Supermarket.

2. Mobilitas Mudah, Sentraland Medan hanya berjarak 15 menit saja dari Tol Bandar Selamat sehingga memudahkan mobilitas Anda menuju Bandara atau pun ke Belawan.
3. Cicilan Ringan, Sangat tepat dijadikan hunian dan investasi penawaran Sentraland Sukaramai Medan ringan dan terjangkau untuk seluruh segmen, mulai dari Rp. 1 jutaan per bulan.
4. Potensi Sewa Tinggi, Dikelilingi oleh beberapa Universitas ternama di Medan, dekat dengan gedung perkantoran, dan Kawasan Industri mudah dijangkau via tol sangat menjanjikan potensi sewa yang tinggi

Memahami bisnis perusahaan merupakan salah satu kunci keberhasilan manajemen risiko perusahaan. Tanggung jawab tersebut tidak hanya ada di pundak direksi atau manajer, tetapi juga semua anggota organisasi. Semuanya harus menyadari bahwa pekerjaannya akan berpengaruh terhadap risiko organisasi, dan pekerjaannya berkaitan dengan fungsi lainnya dalam suatu organisasi.

Dengan memahami bisnis perusahaan diharapkan seluruh potensi yang dapat menyebabkan keraguan (risiko) dapat teridentifikasi dengan baik. Dalam proses mengklasifikasikan risiko operasional dalam pembangunan proyek property apartemen dilakukan dengan tahapan utama adalah memahami bahwa membuat apartemen sampai penjualan adalah sebuah proses, proses tersebut mulai dari :

1. Pemilihan lokasi tanah
2. Pengurusan perizinan
3. Pembangunan
4. Pejualan

Proses-proses tersebut diatas kemudian dipecah lebih lanjut dengan rincian sebagai berikut : Pertama dilakukan adalah pemilihan lokasi tanah dan setelah ditetapkan dengan pertimbangan pertimbangan dan analisis setelah itu pembebasan lahan dengan item-item risiko yang di hadapi, setelah tanah bebas secara hukum barulah dimatangkan lokasi (land clearing) sambil mengurus perizinan- perizinan yang dibutuhkan, jika misalnya kalau perizinan sudah di dapati perusahaan, developer sudah bisa untuk test pasar atau dengan kata lain sudah mulai melakukan penjualan, setelah itu sambil menjual pihak perusahaan sudah mulai membangun sesuai dengan perencanaan ataupun konsep awal dituangkan.

Manajemen pembangunan proyek apartemen yang sukses memerlukan perencanaan yang matang, pengelolaan sumber daya yang efisien, pengendalian biaya yang ketat, manajemen risiko yang baik, komunikasi tim yang efektif, pemantauan kualitas konstruksi, dan penyelesaian tepat waktu. Implementasi praktik terbaik dalam aspek-aspek ini dapat membantu meningkatkan kesuksesan proyek pembangunan apartemen. Proyek apartemen rusun tower c ini merupakan proyek lanjutan yang sebelumnya dipegang oleh swasta pada tahun 2020. Kemudian pada Mei 2023, apartemen ini dilanjutkan kembali oleh Perumnas dengan modal penuh dari BUMN. Dari data yang didapat dari hasil wawancara dengan bapak Wawan selaku staf teknik dan pengadaan yang didampingi oleh bapak Sulaiman selaku staf karyawan, mengatakan bahwa perkiraan biaya yang dikeluarkan sebesar Rp. 50.000.000.000. Biaya ini kemudian disalurkan ke bidang masing – masing dengan rincian seperti pembelian bahan baku, gaji pekerja, sewa alat dan biaya biaya lainnya.

Terhitung 5 bulan sejak proyek ini dimulai, setidaknya tercatat sebanyak 128 karyawan dibidang konstruksi dengan pembagian 18 staf dan 110 pekerja dilapangan. Pola pengendalian pekerja yang dilakukan dengan sistem kontrak. Dimana perekrutan pekerja dilakukan jika ada penambahan bangunan. Angka ini diperkirakan akan terus bertambah karena terdapat bangunan yang tambah dan perubahan desain. Pemantauan konstruksi terus dilakukan dan menemukan celah yang sebelumnya tidak diperkirakan, misalnya pada unit lantai 5. Saat ini sedang berlangsung pengerjaan pada unit lantai 5 yang sedang tahap perubahan desain. 5 unit apartemen diperkecil mengikuti kondisi tanah yang ada. “ Kami juga lagi hitung ulang biaya karna lagi nambah unit disebelah kiri” tutur Wawan saat dijumpai diruang kerjanya pada 8 oktober 2023. Ada dinding dibangun yang dibangun ulang karena intensitas hujan lebat mengakibatkan kebocoran pada beberapa unit sehingga mengharuskan dibangun didinding sebagai pemisah atau jarak tidak langsung antara hujan dan unit.

Penyelesaian tepat waktu menjadi acuan bagi setiap proyek. Begitu pula dengan pembangunan apartemen rusun tower c ini, proyek ini ditargetkan akan selesai pada Desember 2023 dengan penambahan masa pemeliharaan 3 bulan, maka proyek ini selesai pada Maret 2024. Target ini tentunya akan terealisasikan dengan dukungan dari pekerja. Proyek yang baik tercipta oleh pekerja yang baik (Kuncoro. 2022). Dukungan pekerja tercipta dilihat dari pengerjaan yang berkualitas dan

waktu operasional bekerja. Para pekerja dilapangan bekerja full time mulai dari hari senin – minggu, pukul 08.00 – 18.00 Wib, namun tak jarang sampai pukul 22.00.

Pembahasan ini perlu melibatkan sejumlah pihak, termasuk pengembang, arsitek, insinyur, pengacara, dan pihak berwenang setempat. Hal ini penting untuk memastikan bahwa proyek berjalan lancar dan sesuai dengan regulasi yang berlaku.

SIMPULAN

Dengan adanya Revitalisasi rumah susun (RUSUN) menjadi hunian apartemen perumnas sentraland medan menjadi salah satu kebijakan yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan permukiman yang dialami oleh masyarakat yang kesulitan mencari tempat tinggal khususnya di daerah perkotaan yaitu kota medan. Selain untuk menjamin terpenuhinya kebutuhan akan tempat tinggal yang layak dan terjangkau, tujuan pembangunan rumah susun ini juga untuk mengurangi dan mencegah timbulnya permukiman yang kumuh di Kota Medan. Pembangunan apartemen ini merupakan proses yang kompleks yang melibatkan sejumlah aspek, termasuk perencanaan, perizinan, desain, konstruksi, dan manajemen properti. Dan dengan adanya pembangunan apartement perumnas sentraland medan ini juga bisa meningkatkan perekonomian kota medan nantinya dikarenakan adanya investasi investasi yang mendukung sistem perekonomian kota medan.

DAFTAR PUSTAKA

- Akmal, Imelda. 2007. Menata Apartemen. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Arianie, G. P., & Puspitasari, N. B. (2017). Perencanaan manajemen proyek dalam meningkatkan efisiensi dan efektifitas sumber daya perusahaan,. Semarang
- Chiara, Joseph de dan Challender. 1986. Time Saver Standards for Building Types. Singapore: McGrawHill Book Company.
- Dimiyati, H., & Nurjaman, K. (2016). Manajemen Proyek. Bandung
- Gray, Clive., Payaman, S., Lien, K., Pfl, Maspaitella. & R.C.G, Varley. 1992. Pengantar Evaluasi Proyek. Edisi Kedua. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Jimmy S, Juwana. 2005. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta: Erlangga
- Kiswati, S., & Chasana, U. (2019). Analisis Konsultan Manajemen Konstruksi Terhadap Penerapan Manajemen Waktu Pada Pembangunan Rumah Sakit di Jawa Tengah. *Jurnal NeoTeknika*, 5(1)
- Marlina. Endy, 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta : Andi offset.
- Mutmainnah. (2023). Analisis Perencanaan Pembangunan Rumah Sakit Pratama Di Pulau Sailus Kabupaten Pangkep. *Jurnal Teknik Sipil Universitas Lamappapoleonro*, 1(2), 60-67
- Pujawan, 2008. *Ekonomi Teknik Edisi Kedua*. Surabaya : Guna Widya. Cetakan ke 3
- Setiawan, B. (2015). Memanfaatkan Primavera Project Planner dalam Mengelola Proyek Konstruksi. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Tamin, O.Z., Hidayat, H., Sjafruddin, A. (1998) Konsep Pengembangan Model Estimasi Matriks Asal-Tujuan Dinamis Dengan Memanfaatkan Data ATCS, Prosiding Simposium I Forum Studi Transportasi Perguruan Tinggi (FSTPT), Institut Teknologi Bandung, Bandung.