

## ABSTRAK

Rumah Susun Pulogebang dan Penggilingan Jakarta Timur dibangun untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat ekonomi menengah ke bawah dan penataan kawasan kumuh di Provinsi DKI Jakarta. Rusun ini dibangun di atas tanah seluas 27000 m<sup>2</sup> dengan 636 unit hunian tipe 36 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 16 lantai dan 3 *tower*. Rumah Susun ini dibangun dengan standar yang hampir mendekati level apartemen, hal ini dilihat dari sisi material yang digunakan (sebagian besar menggunakan *grade A*), desain interior, desain eksterior yang modern serta fasilitas yang disediakan, seperti : sarana olah raga, taman bermain, CCTV 24 jam, tempat parkir, dan fasilitas lainnya. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup para penghuni.

Proyek Rumah Susun Pulogebang ini dikerjakan dengan sistem kontrak *design and build*, dimana sistem kontrak ini masih jarang diterapkan di Indonesia, Karena kurang dikenal oleh para pemangku kepentingan dan belum adanya regulasi yang secara khusus mengatur rincian pelaksanaan kontrak *design and build* (juklak dan juknis belum ada). Sistem kontrak ini berbeda dengan kontrak yang umum digunakan di Indonesia, yaitu pekerjaan desain dan konstruksi digabung menjadi satu kontrak, pihak kontraktor hanya diberikan data-data dasar yang disiapkan oleh pihak pengguna jasa.

Walaupun belum ada undang-undang yang secara khusus mengatur secara detail sistem kontrak ini, namun dasar hukum berikut ini dapat dijadikan sebagai rujukan penerapan sistem kontrak *design and build*, yaitu :

- a. Undang-undang Jasa Konstruksi No. 18 Tahun 1999
- b. PP No. 9 Tahun 2000
- c. Perpres No. 54 Tahun 2010
- d. Permen PUPR No 19 Tahun 2015

Pertimbangan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk pembangunan Rusun Pulogebang dan Penggilingan dengan menggunakan kontrak *design and build* adalah

- a. Mengurangi biaya perencanaan;

Berdasarkan studi penelitian yang dilaksanakan oleh *Pennsylvania State University* bekerjasama dengan *Construction Industry Institute* terhadap 351 proyek di 37 negara bagian *USA*, disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

- Metode *design & build* memberikan keuntungan terhadap total biaya proyek sebesar 6% bila dibandingkan dengan metode tradisional;
  - Metode *design & build* memberikan biaya *cost overrun* akibat adanya perubahan pekerjaan yang berkurang sebesar 5,2% dibanding dengan metode tradisional;
  - Metode *design & build* memberikan waktu penyelesaian proyek secara total lebih cepat 33% dibanding metode tradisional.
- b. Dari sisi Pengguna Jasa (Pemda Provinsi DKI) lebih *simple* Karena tidak banyak melakukan pengadaan dan membuat kontrak (Kontrak Perencanaan, Kontrak Konstruksi dan Kontrak Pengawasan) dan tidak terlalu banyak ikut terlibat dalam proses konstruksi;
- c. Penyelesaian pekerjaan yang lebih cepat karena kolaborasi manajemen proyek untuk menyelesaikan pekerjaan lebih cepat dan mengurangi masalah yang potensial;
- d. Lebih sedikit tuntutan hukum ; Pemilik pekerjaan (*Owner*) dapat mengurangi atau bahkan menghilangkan tuntutan hukum dengan celah garansi yang tertutup;

Dalam kerja praktek yang kami laksanakan di Proyek Pembangunan Rumah Susun Pulogebang dan Penggilingan Jakarta Timur kami meninjau pelaksanaan kontrak kerja dengan sistem kontrak *design and build* serta konsep Rumah Susun dengan *grade* sedikit lebih tinggi dibandingkan dengan Rumah Susun pada umumnya.