

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

*Value Engineering/ VE* atau biasa disebut Rekeyasa Nilai dapat diterapkan dalam pembangunan untuk menganalisa atau mengorganisir suatu pembangunan gedung SAINTEK UINSA 2 yang mana tujuannya agar mutu/ kualitas sesuai yang telah direncanakan dengan cara mengidentifikasi manfaat/ fungsi produk atau jasa, agar jasa ataupun produk yang diberikan dengan harga paling ekonomis serta sesuai struktur pembangunan awal direncanakan.

Adapun permasalahan yang terdapat di lapangan selama pembangunan berlangsung menurut penulis adalah terjadinya kesalahan teknis yang menjebolkan saluran PDAM Surabaya pada saat pengeboran tanah untuk pondasi tiang pancang. Selain proyek pembangunan berhenti progres pengerjaannya, juga berdampak kerugian kepada masyarakat dan PDAM karena jebolnya saluran tersebut.

Menurut Zimmerman dan Hart (1982), *VE* bukanlah *A Design Review* yaitu mengoreksi kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh perencana; *A Cost Cutting Process* proses menurunkan biaya dengan mengurangi biaya satuan serta mengorbankan mutu, keandalan dan penampilan dari hasil produk yang dihasilkan ; *A Requirement Done All Design* ketentuan yang harus ada pada setiap desain, akan tetapi lebih berorientasi pada biaya yang

sesungguhnya dan analisa fungsi ; *Quality Control* kontrol kualitas dari suatu produk karena lebih dari sekedar meninjau ulang status keandalan sebuah desain.

Pada penulisan ini penulis lebih memfokuskan kegunaan metode *Value Engineering* dalam penerapan fungsi biaya pada pembangunan gedung SAINTEK UINSA 2.

*Value Engineering* jika dipahami oleh semua pihak penyelenggara konstruksi sangat berguna dalam mengoptimalkan biaya konstruksi. Memang *Value Engineering* masih belum banyak yang mengetahui khususnya dalam kegiatan konstruksi di Indonesia, akan tetapi harapan penulis untuk kedepannya supaya *Value Engineering* diterapkan pada pembangunan agar tidak ada yang menerima kerugian bagi owner, konsultan, dan kontraktor karena kesalahan pelaksanaan khususnya pada rencana biaya bangunan (RAB).

Pembangunan gedung SAINTEK UINSA 2 kurang lebih menghabiskan biaya total Rp 37.108.056.261,00.

## 1.2 Rumusan Masalah

- a. Berapa penghematan biaya setelah dilakukan *Value Engineering* pada proyek pembangunan gedung SAINTEK UINSA 2?
- b. Pada pekerjaan apa yang dapat dilakukan *VE* pada proyek pembangunan gedung UINSA 2 dan apa alternatif yang didapatkan ?

### 1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Penelitian ini dilakukan pada proyek pembangunan Gedung SAINTEK Kampus UINSA 2.
- b. Bagian pekerjaan yang ditinjau adalah pada salah satu pekerjaan yang memiliki harga tertinggi pada proyek pembangunan gedung SAINTEK UINSA 2
- c. Biaya yang dihitung hanyalah biaya awal dari item pekerjaan.
- d. Analisa tidak dilakukan untuk menganalisa kekuatan struktur maupun struktur dari bangunan gedung SAINTEK UINSA 2.

### 1.4 Tujuan Penelitian

- a. Menghitung penghematan biaya setelah dilakukan *Value Engineering* pada proyek pembangunan gedung SAINTEK UINSA.
- b. Menganalisis pada item pekerjaan yang memiliki biaya tinggi pada pembangunan gedung SAINTEK UINSA 2 dan memberikan alternatif pengganti untuk menghemat biaya pekerjaan.

## 1.5 Lokasi Penelitian

Kampus UINSA 2. Jl. Ahmad Yani, Gunung Anyar, Kec. Gunung Anyar, Surabaya, Jawa Timur.



Gambar 1. 1 Lokasi Penelitian *VE*