

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Konstruksi merupakan salah satu bisnis besar di Indonesia. Menurut Badan Pusat Statistik, jumlah perusahaan dalam bidang konstruksi naik jumlahnya sebanyak 15.056 perusahaan dalam kurun 7 tahun (2010 – 2017). Dalam kurun waktu yang sama, nilai bahan/material konstruksi mengalami kenaikan sejumlah 196.382.761,34 juta rupiah. Naiknya jumlah perusahaan berarti persaingan menjadi ketat, dan layaknya bisnis pada umumnya, semakin ketat persaingan maka setiap perusahaan bersaing untuk memberikan yang terbaik pada konsumennya. Hal ini erat kaitannya dengan biaya dan kualitas dari kontraktor, dengan banyaknya saingan maka tiap perusahaan ingin memberikan harga dan kualitas terbaik supaya dapat dipilih konsumennya.

Untuk dapat memperhatikan biaya dan kualitas pada proyek konstruksi diperlukan manajemen konstruksi. Manajemen konstruksi adalah ilmu yang meimplementasikan prinsip manajerial pada industri konstruksi. Manajemen konstruksi mencakup banyak hal dari penjadwalan, metode kerja, dan juga biaya.

Value engineering (VE) adalah salah satu teknik yang dapat digunakan untuk melakukan analisa dari komponen yang berada pada proyek konstruksi. *Value engineering* digunakan karena mengupas seluruh bagian dari suatu komponen yang dianalisis, mulai dari fungsi hingga alternatif yang akhirnya bisa

dibandingkan dengan komponen awal. Pada tahun 1986, *Value engineering* mulai diperkenalkan di Indonesia. Namun, sejak tahun 1990an sampai dengan awal tahun 2003, perkembangan VE di Indonesia tidak banyak diketahui, hanya pada tahun 2007 perkembangan VE kembali mulai terasa kembali. Hal ini dirasa karena kurangnya regulasi dari pemerintah yang menyinggung penerapan program VE. (Kaming, 2013)

Superblok adalah konsep penataan kawasan dimana isi kawasan tersebut terdapat beragam gedung atau lahan dengan berbagai macam fungsi yang semuanya dapat terintegrasi dengan baik. Keberagaman fungsi tersebut dimaksudkan untuk memenuhi berbagai macam kebutuhan masyarakat didalam superblok, misalnya dalam kawasan suatu superblok terdapat mall, apartemen, hotel dll.

Dalam penelitian ini penulis berharap mampu menambah wawasan tentang *Value engineering* dan penerapannya di Indonesia terutama superblok. Proyek superblok dipilih karena superblok memiliki beragam bangunan dengan beragam fungsi, maka *value engineering* dapat berpengaruh tidak hanya pada satu bangunan, namun semua bangunan pada satu kawasan superblok. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah proyek gedung apartemen pada salah satu superblok yang ada di kota Surabaya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijabarkan pada subab 1.1 , berikut adalah beberapa permasalahan yang akan dibahas:

1. Komponen apa yang dapat dianalisa menurut metode *value engineering*?
2. Apa alternatif desain yang dapat dijadikan pengganti?
3. Keuntungan apakah yang didapatkan bila memilih alternatif yang tersedia

1.3 Batasan Masalah

Demi memfokuskan bahasan dalam penulisan ini maka ada beberapa batasan masalah yaitu:

1. Objek dari penelitian adalah proyek yang terdapat pada salah satu superblok di Surabaya
2. Perhitungan akan dilakukan pada salah satu material atau pekerjaan saja.

1.4 Keaslian Tugas Akhir

Value engineering pernah dibahas menjadi tugas akhir. Namun berdasarkan data tugas akhir di Universitas Atma Jaya Yogyakarta, penyusun tidak menemukan tugas akhir yang membahas tentang *value engineering* pada pembangunan superblok pada kota Surabaya dengan judul “**Aplikasi Value Engineering pada Proyek Pembangunan Superblok di Surabaya**” yang pernah dilakukan sebelumnya

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan yang dicapai melalui penelitian ini adalah:

1. Mengetahui komponen yang mampu dianalisa dengan metode *value engineering*
2. Mengetahui alternatif yang bisa didapat dari komponen yang ingin di analisis
3. Mengetahui perbedaan biaya antara desain awal dan alternatif yang di dapat.

1.6 Manfaat Tugas Akhir

Penelitian ini bermanfaat untuk:

1. Dapat mengetahui langkah langkah pada teknik *value engineering* dari awal sampai akhir untuk mendapatkan alternatif yang lebih baik dari desain awal.
2. Memberikan referensi bagi pembaca perihal teknik *value engineering* yang diterapkan pada salah satu proyek superblok di Surabaya.
3. Memberikan gambaran untuk pelaku pelaksana konstruksi salah satu teknik untuk mendapatkan alternatif yang dapat diaplikasikan ke proyek lainnya.