BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Surabaya merupakan kota terbesar kedua setelah Jakarta sekaligus sebagai salah satu pusat bisnis properti terbesar di Indonesia. Hal tersebut mendorong pemerintah kota Surabaya untuk gencar melakukan pembangunan, mulai dari pembangunan infrastruktur jalan dan jembatan juga marak akan pembangunan pusat perbelanjaan, apartemen, hotel, sampai rumah kos dan *homestay*. Adanya fasilitas yang memadai tentunya akan mendorong para pelaku ekonomi maupun para pengguna jasa lebih tertarik untuk singgah dan menginap di kota Surabaya.

Selama kurun waktu sepuluh tahun terakhir, ada banyak sekali hotel-hotel baru yang sedang dibangun, hususnya di kawasan protokol, perkantoran dan bisnis. Data BPS Kota Surabaya (2016) menunjukkan setidaknya ada 10 hotel berbintang yang sedang dibagun sejak awal tahun 2016. Salah satunya adalah proyek pembangunan SBH Darmo. Pembangunan hotel tersebut dibawahi langsung oleh manajemen Swiss-belHotel International. Pelaksanaan proyek hotel SBH Darmo saat ini sudah menyelesaikan tahap pekerjaan struktur, sehingga *owner* berencana melakukan desain ulang pada beberapa item pekerjaan arsitektur, sehingga hotel SBH Darmo dapat memenuhi kriteria standar hotel bintang empat.

Meskipun saat ini di Surabaya sedang dibangun berbagai macam bangunan komersial, namun ada banyak juga bangunan yang tidak selesai dibangun hingga

saat ini. Hal tersebut dikarenakan kurangnya perencanaan sebelum pada tahap pelaksanaan. Oleh karena itu, pengendalian biaya proyek merupakan hal yang sangat penting dalam pembangunan suatu proyek konstruksi. Berbagai permasalahan seperti penggunaan material yang boros, tenaga kerja yang kurang terampil dan penyelesaian proyek yang tidak tepat waktu, telah menyebabkan terjadinya pemborosan biaya yang tidak sesuai dengan perencanaan awal. Hal tersebut mendorong banyak ahli pada bidang konstruksi untuk menekankan pentingnya penggunaan rekayasa nilai (*value engineering*) untuk mengidentifikasi dan mengefisiensikan biaya–biaya yang tidak perlu.

Rekayasa nilai (*value engineering*) merupakan sebuah teknik dalam manajemen menggunakan pendekatan sistematis untuk mencari keseimbangan fungsi terbaik antara biaya, keandalan dan kinerja sebuah proyek (Dell'Isola, 1975). Rekayasa nilai juga merupakan sebuah pendekatan yang bersifat kreatif dan sistematis untuk mengurangi atau menghilangkan biaya-biaya yang tidak diperlukan. Hal tersebut muncul karena seringkali biaya yang tidak diperlukan terjadi dalam suatu perencanaan proyek (Zimmerman dan Hart, 1982). Rekayasa nilai digunakan untuk mencari alternatif atau ide yang bertujuan untuk menghasilkan biaya yang lebih baik atau lebih rendah dari harga yang telah direncanakan sebelumnya dengan batasan fungsional dan mutu pekerjaan (Asrini Tarore, Mandagi dan Cakra., 2013).

Metode rekayasa nilai (*value engineering*) dipilih karena mempunyai kelebihan dalam hal mengendalikan biaya dengan menggunakan pendekatan dengan cara menganalisis nilai terhadap fungsinya tanpa menghilangkan kualitas

serta reabilitas yang diinginkan. Penerapan *value engineering* diharapkan dapat memberikan dampak positif berupa efisiensi biaya dan waktu, dimana pelaksanaan proyek konstruksi pada pembangunan hotel SBH Darmo ini sudah mengalami keterlambatan dari rencana awal. Selanjutnya, penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan item pekerjaan yang memungkinkan dilakukan *value engineering*, mendapatkan alternatif pengganti yang dapat dipilih untuk menggantikan item pada desain awal, mengetahui besar penghematan biaya yang diperoleh, serta mengetahui seberapa besar pengaruh *value engineering* pada tahap pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan hotel SBH Darmo di Surabaya.

1.2 Perumusan Masalah

Perumusan masalah yang diajukan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah alternatif terbaik yang dapat digunakan untuk mengganti desain awal pada item pekerjaan terpilih berdasarkan rekayasa nilai (*value engineering*)?
2. Berapa penghematan biaya dan pengaruh waktu yang diperoleh dari penerapan rekayasa nilai (*value engineering*) pada pembangunan proyek gedung hotel SBH Darmo di Surabaya?

1.3 Batasan Masalah

Batasan-batasan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Rekayasan nilai dilakukan pada pekerjaan arsitektur pada pembangunan proyek gedung hotel SBH Darmo di Surabaya berdasarkan desain awal yang dibuat oleh konsultan perencana.
2. Penerapan rekayasan nilai dilakukan pada pekerjaan *finishing* lantai, dinding, toilet, *façade* tampak bangunan, pekerjaan pintu, jendela, kubikal toilet dan plafon.
3. Anggaran biaya dan harga satuan diambil sesuai dengan data yang ada pada RAB (rencana anggaran biaya).

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mendapatkan alternatif terbaik yang dapat mengganti desain awal pada item pekerjaan terpilih berdasarkan rekayasa nilai (*value engineering*).
2. Menganalisis penghematan biaya dan pengaruh waktu yang diperoleh dari penerapan rekayasa nilai (*value engineering*) pada pembangunan proyek gedung hotel SBH Darmo di Surabaya.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti

   Penelitian ini dapat mendorong peneliti untuk menerapkan teori-teori yang diperoleh selama masa perkuliahan serta memberikan tambahan pengetahuan dan pengalaman pada dunia kerja yang sesungguhnya.

2. Bagi konsultan pelaksana proyek hotel SBH Darmo

   Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan bagi plaksana proyek mengenai penggunaan metode penerapan *value engineering*, memberikan koreksi perhitungan biaya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dana pembangunan.

3. Bagi civitas Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengenalkan serta menambah wawasan pembaca mengenai penerapan rekayasa nilai (*value engineering*) pada proyek konstruksi.