

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dunia konstruksi semakin hari pesat, bahkan semua aspek kehidupan turut berkembang ditandai dengan adanya pembangunan gedung-gedung dan fasilitas lainnya yang semakin besar, megah dan sangat kompleks. Hal ini merupakan peluang bisnis sekaligus tantangan bagi masyarakat dunia usaha khususnya usaha jasa konstruksi.

Karna itu Kanwil Imigrasi Jatim dibawah Menkumham dalam hal ini mengembangkan Pelayanan *Paspor* dan *Visa* melalui Kantor Imigrasi Kelas III Non TPI (Tempat Pemeriksaan Imigrasi) Kediri bisa dikatakan sebagai pelaku usaha jasa konstruksi karena merupakan pemilik (*owner*) dari sebuah proyek.

Gedung yang lama berada dilokasi jalan Ir Sutami Kediri adalah lahan yang dipinjamkan oleh Pemerintahnya Daerah Kabupaten Kediri sebagai sarana dalam melayani masyarakat Kediri dan sekitarnya. Dilokasi tersebut lahannya sempit dan akses masuk jalannya kurang memadai.

Seiring perkembangan Pembangunan kawasan di Kabupaten Kediri akan dibangun Bandara Internasional di daerah Grogol. Untuk mendukung kawasan tersebut, berkat kebaikan dari Pemerintah daerah dalam hal ini Bupati Kediri memberikan hibah tanah seluas kurang lebih 9.800 m² untuk Pembangunan kantor Imigrasi Kelas III Non TPI dilahan bekas Kantor Penyuluhan Pertanian didaerah Bedrek Selatan Grogol Kediri.

Dari hibah tersebut Kanwil Imigrasi Jatim dibawah naungan Kementerian Hukum dan HAM menyiapkan Persiapan, Desain Kontruksi, Pelelangan, Pelaksanaan dan Pengawasan Pembangunan gedung baru yang nantinya lebih luas dan lebih representative dengan sarana cukup memadai.

Dimana proyek tersebut dibiayai oleh Kementerian PUPR selama satu tahun anggaran yaitu tahun 2019 untuk pelaksanaan pekerjaan, dengan estimasi penganggaran selama satu tahun.

Sehubungan lokasi pembangunan Gedung tersebut merupakan lahan bekas pertanian perlu diadakan pembersihan awal atau *clearing* dan masih ada lunak bagian permukaan tanah. Dari hasil tes tanah yang dilakukan melalui sondir boring terdapat tanah lunak dengan tebal $\pm 1,5$ m di bagian permukaan tanah, dimana tanah tersebut harus di kupas terlebih dahulu

dan tinggi elevasi rencana lantai 1 adalah $\pm 1,5$ m dari jalan raya, sehingga total kebutuhan urugan adalah $\pm 2,50$ m, dimana kebutuhan urugan tersebut dirasa terlalu besar dengan lahan yang akan digunakan sebesar 9.800 m². Hal ini akan membuat semakin besar biaya untuk pengurukan dan membutuhkan waktu yang lama untuk proses pemadatannya, padahal di dalam penganggaran APBN sesuai Peraturan Dalam Negeri Bahwa setiap anggaran dibatasi oleh tahun anggaran.

Berdasarkan data diatas dimana tanah keras berada pada kedalaman 9,00 m dari permukaan tanah sehingga dipilih pondasi tiang pancang, untuk urugan tanah dengan ketinggian $\pm 2,50$ m membutuhkan waktu dan biaya yang besar dan dalam pelaksanaan urugan tanah secara teknis ketika proses pengurukan harus dilakukan pemadatan perlayer kurang lebih 30 cm baru boleh nimbun diatasnya dan berulang sampai pada elevasi yang direncanakan .Karna dalam proses pengurukan ada jeda waktu untuk pemadatan dibutuhkan waktu yang cukup lama untuk proses persiapan. Supaya didapat pemadatan yang maksimal. Untuk itu diperlukan alternative desain supaya dalam satu tahun anggaran Pengembangan Gedung Kantor Imigrasi Kelas III Non TPI Kediri tersebut bisa selesai tepat Waktu , Biaya dan Mutu.

Dengan kondisi eksisting lahan bangunan Gedung Kantor Imigrasi Kelas III Non TPI Kediri yang tersebut diatas dibutuhkan inovasi dan kreatifitas untuk mencari alternative desain yang dapat mempercepat pekerjaan dan menghemat biaya yang dikeluarkan tanpa mengurangi mutu pekerjaan kontruksi. Karena Pembangunan tersebut segera dikerjakan, maka yang memungkinkan dengan melakukan *Value Engineering* dengan merubah urugan tanah dengan misalkan struktur *floating floor* dengan harapan fungsi dan estetika bangunan tidak berubah. Hal ini dilakukan dengan cara melakukan perhitungan struktur *floating floor*, tentunya dengan melakukan *Value Engineering* akan mengakibatkan perubahan biaya dan merubah jadwal waktu.

Penerapan *Value Engineering* untuk mendapatkan alternatif desain untuk mempercepat pembangunan agar di dalam satu anggaran tersebut bisa diselesaikan pembangunan Gedung Kantor Imigrasi Kediri. Sebagai pengganti urugan digunakan dengan tinggi urugan $\pm 2,50$ m digunakan *Floating Floor* (Lantai Panggung) yang secara prinsip seperti pembuatan plat beton pada gedung bertingkat, berapapun biaya dan waktu yang dihasilkan nantinya diharapkan dapat mempercepat pembangunan Gedung Kantor Imigrasi Kelas III Non TPI Kediri.

1.2 Rumusan Permasalahan

Dari latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Kegiatan apakah di proyek tersebut yang perlu dilakukan Value Engineering?
2. Apakah alternatif yang signifikan diusulkan sebagai solusi dari *Value Engineering*?
3. Berapa tingkat besarnya efisiensi biaya dan waktu pada penerapan *Value Engineering* pada Proyek Pembangunan Gedung Kantor Imigrasi Kelas II Non TPI Kediri?

1.3 Tujuan Penulisan Tesis

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Menentukan kegiatan apakah di proyek tersebut yang perlu dilakukan Value Engineering.
2. Menentukan alternatif yang signifikan diusulkan sebagai solusi dari *Value Engineering*
3. Menghitung tingkat besarnya efisiensi biaya dan waktu pada penerapan *Value Engineering* pada Proyek Pembangunan Gedung Kantor Imigrasi Kelas II Non TPI Kediri

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian adalah sebagai berikut :

1. Sebagai masukan kepada *owner* sebagai alternatif struktur bangunan yang berada di lahan bekas tanah Pertanian.
2. Sebagai Referensi Dinas Pekerjaan Umum (PU) dalam perencanaan pembangunan Gedung pada tanah lempung khususnya di wilayah Kabupaten Kediri.
3. Bagi peneliti hal ini bermanfaat untuk menambah wawasan dan sarana aplikasi teori yang diterima selama dibangku kuliah dengan menggunakan data empiris yang didapatkan dari lapangan serta pengalaman penelitian khususnya tentang perencanaan struktur *Floating floor*.
4. Sebagai referensi bagi mahasiswa yang sedang mengadakan penelitian
5. Sebagai kasanah atau literature untuk Almamater

1.5. Batasan dan Ruang Lingkup Penelitian

Agar tidak terjadi penyimpangan yang meluas dibuat batasan dan ruang lingkup penelitian sebagai berikut:

1. Peneliti menganalisis Biaya dan waktu.
2. Proyek yang diteliti adalah Pembangunan Gedung Kantor Imigrasi Kelas III Non TPI Kediri.
3. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah *Value Engineering*.

1.6. Sistematika Penulisan

Secara garis besar penelitian dibagi menjadi tiga bagian, yaitu bagian awal, bagian inti, dan bagian akhir penelitian.

1. Bagian awal terdiri atas halaman judul, halaman pengesahan, kata pengantar, daftar isi, daftar 4lter, daftar gambar dan daftar lampiran
2. Bagian inti penelitian terdiri dari tiga bab yaitu :
 - **BAB 1 : PENDAHULUAN**
Pendahuluan berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, 4lterna masalah, , manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.
 - **BAB 2 : KAJIAN PUSTAKA**
Teori-teori tentang landasan berpikir secara ilmiah. Hubungan bahan penelitian yang dijadikan landasan teori dalam penelitian
 - **BAB 3 : METODE PENELITIAN**
Berisi mengenai rancangan penelitian atau bagan alir penelitian, lokasi penelitian, ltern pengumpulan data, ltern analisis data.
 - **BAB 4 : ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN**
Berisi mengenai analisis Informasi, analisis fungsi, analisis kreatifitas, analisis evaluasi, analisis penyajian
 - **BAB 5 : KESIMPULAN DAN SARAN**
Berisi mengenai Kesimpulan dari hasil analisis menggunakan metode *Value Engineering* dan saran peneliti pada peneliti maupun Perencana untuk mengembangkan alternative desain .