

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Hari ini kebutuhan akan tempat tinggal Permintaan pasarnya sangatlah tinggi, untuk itu pemerintah membuat program sejuta rumah, dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat maka pemerintah memberikan Fasilitas perumahan bersubsidi yaitu Pembangunan Perumahan Puri Delta Asri 6 tersebut berada di Desa Magelung, Kaliwungu Selatan, Kabupaten Kendal. Pembangunan perumahan ini sebagai upaya memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap rumah tinggal. Oleh karena itu pengelolaan proyek dengan manajemen biaya yang optimal sangatlah diprioritaskan. Karena terdapat masalah masalah yang di hadapi seperti penggunaan material yang boros. Semua itu adalah untuk mencapai sebuah proyek kontruksi pembangunan perumahan yang memenuhi waktu, biaya dan mutu.

Aspek pembiayaan yang besar menjadi pusat perhatian untuk dilakukan kembali dengan tujuan untuk mencari penghematan atau keuntungan. Hal tersebut memunculkan banyak alternatif-alternatif yang di jadikan dasar untuk melakukan kajian yang sifat nya tidak mengoreksi kesalahan kesalahan yang di buat perencana maupun mengoreksi perhitungannya. Namun lebih mengarah penghematan biaya, oleh karena itu diperlukan adanya suatu rekayasa nilai (*Value Engineering*).

Menurut Ahmad Fatoni dan Suwito Tejo Rekayasa Nilai/ *Value Engineering* adalah suatu cara pendekatan yang kreatif dan terencana dengan tujuan untuk mengidentifikasi dan mengefesiansikan biaya-biaya yang membengkak. Rekayasa nilai/ *Value Engineering* di gunakan untuk mencari sesuatu Alternatif-alternatif atau ide-ide yang bertujuan untuk menghasilkan biaya yang lebih baik atau lebih rendah dari harga yang telah direncanakan sebelumnya dengan batasan fungsional dan mutu pekerjaan. Biaya yang lebih baik atau lebih rendah dari harga yang telah direncanakan, akan menghasilkan keuntungan yang lebih besar tanpa mengurangi mutu atau kualitas proyek.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Apa saja alternatif desain yang bisa dirubah untuk meningkatkan keuntungan proyek?
2. Alternatif desain yang mana yang paling menguntungkan ?
3. Berapa besar keuntungan yang bisa dihasilkan ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pekerjaan yang paling menguntungkan pada proyek Pembangunan Perumahan Delta Asri 6.
2. Untuk mengetahui alternatif desain yang terbaik dan paling menguntungkan.
3. Untuk mengetahui berapa besar peningkatan keuntungan.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini sebagai pengembangan dari teori teori yang sudah ada dan dipadukan dengan kenyataan di lapangan. Dari hasil penelitian ini akan ditarik suatu kesimpulan baru untuk dapat dikembangkan lagi diwaktu yang akan datang.

2. Bagi Perusahaan Kontraktor

Penelitian ini dapat memberikan masukan para perusahaan kontraktor. Karena hasil yang didapat dari penelitian ini didapatkan konsep konsep yang baik tentang bagaimana pelaksanaan manajemen waktu yang seharusnya. Sehingga dapat membantu dalam perencanaan suatu proyek

3. Bagi Peneliti

Penelitian ini meberikan wawasan dan pengetahuan baru bagi peneliti, sehingga dapat menambah bekal yang kelak digunakan dalam dunia pekerjaan.

## **E. Pembatasan Masalah**

Penelitian ini dilakukan terbatas pada studi Value Engineering pada proyek pembangunan proyek Pembangunan Perumahan Puri Delta Asri 6 dan tidak menghitung sdm .