

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Seiring bertambahnya jumlah penduduk, maka setiap tahun terjadi perluasan pemukiman sebagai salah satu tempat tinggal. Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer yang seharusnya dimiliki setiap individu. Pembangunan villa 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 konstruksi pembangunan perumahan yang memenuhi waktu, biaya dan mutu.

Rekayasa Nilai (*Value Engineering*) merupakan suatu penerapan dari sejumlah teknik untuk mengidentifikasi fungsi-fungsi suatu benda atau jasa dengan memberi nilai terhadap masing-masing fungsi yang ada serta mengembangkan sejumlah *alternatif* yang memungkinkan tercapainya fungsi tersebut dengan biaya total paling ekonomis. Rekayasa Nilai bermaksud membuat sesuatu yang optimal bagi sejumlah uang yang dikeluarkan dengan memakai teknik yang sistematis untuk menganalisa dan mengendalikan total biaya.

Dalam proses pekerjaan pembangunan. Hal yang harus diperhatikan adalah biaya yang dikeluarkan selama pekerjaan itu berlangsung agar optimal dan efisien, tujuannya agar menciptakan biaya serendah-rendahnya. Untuk mengoptimalkan biaya dalam proses pembangunan maka ditemukan sebuah metode Rekayasa Nilai (*Value Engineering*). Pada awalnya metode ini diterapkan dalam instansi pemerintah. Akan tetapi seiring dengan berkembangnya ilmu pengetahuan, maka pada tahun 1965 metode ini mulai diterapkan dalam konstruksi bangunan.

**Menurut Buku Kartono Wibowo (2014), *Value Engineering*** atau juga dikenal sebagai *Value Methodology* adalah cara sistematis untuk meningkatkan nilai manfaat suatu produk dan suatu kegiatan pekerjaan. Dengan mencermati fungsi dan produk atau jasa tersebut. Bisa diartikan dengan cara untuk meningkatkan nilai manfaat dalam suatu usaha dengan biaya yang lebih efisien/lebih hemat, tanpa mengurangi mutu dan segi keselamatan. (Buku Ajar Kartono Wibowo “*Manajemen Proyek*” 2014)

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang diambil dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana alternatif desain dan *site plan* yang bisa dirubah?
2. Berapa biaya yang dikeluarkan?
3. Besarnya keuntungan yang didapatkan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan umum pada penelitian ini adalah mencari alternatif desain terbaik dan yang paling menguntungkan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk memperoleh alternatif desain dan *site plan* yang paling baik.
2. Untuk mengetahui berapa biaya yang dikeluarkan.
3. Untuk mengetahui berapa keuntungan yang didapatkan.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Berikut ini adalah manfaat penelitian yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. **Bagi Ilmu Pengetahuan**

Pada penelitian ini merupakan pengembangan dari teori yang sudah ditemukan dengan memadukan kondisi di lapangan. Hasil penelitian ini akan menghasilkan kesimpulan baru untuk dapat dikembangkan lagi di waktu yang akan datang.

2. **Bagi Perusahaan Kontraktor**

Perusahaan kontraktor akan terbantu dengan penelitian ini, sebab dari penelitian ini didapatkan konsep konsep yang baik tentang bagaimana pelaksanaan manajemen keuangan yang seharusnya. Penelitian ini dapat membantu dalam perencanaan suatu proyek.

3. **Bagi Peneliti**

Penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan baru untuk peneliti, agar menjadi bekal yang dapat digunakan dalam dunia pekerjaan.

#### **1.5 Pembatasan Masalah**

Penelitian ini dilakukan terbatas pada studi *Value Engineering* pada Proyek Pembangunan Villa Rudenisa Cluster dan tidak menghitung sdm (sumber daya manusia).