

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Kebutuhan rumah tinggal yang memadai dengan jangkauan yang mudah dalam kegiatan sehari-hari, dilakukan upaya oleh pihak-pihak terkait dengan melakukan pembangunan perumahan yaitu Grand Rudensia untuk memenuhi akan kebutuhan rumah tinggal yang layak dan tiap tahunnya yang semakin meningkat. Oleh karena itu pengelolaan proyek dengan manajemen biaya yang optimal sangat lah diutamakan untuk mencapai sebuah proyek pembangunan perumahan yang tepat mutu waktu dan biaya yang menguntungkan.

Faktor pembiayaan yang cukup besar dan mengejar tercapainya target keuntungan menjadikan pihak-pihak terkait melakukan perencanaan yang benar-benar efektif sehingga mendapatkan beberapa alternatif-alternatif yang dijadikan dasar untuk melakukan analisa-analisa tertentu. Salah satu alternatif yaitu mengarah pada penghematan dalam segala aspek, biaya-biaya yang dianggap tidak efisien akan dihilangkan sehingga biaya produksi proyek dapat berkurang dengan menggunakan rekayasa nilai.

Penerapan dari beberapa teknik untuk mengetahui fungsi dari suatu benda atau jasa dengan memberi nilai pada setiap fungsi yang ada serta menambah alternatif yang memungkinkan tercapainya fungsi tersebut dengan biaya yang paling ekonomis merupakan pengertian dari Rekayasa Nilai, dengan 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*).

Rekayasa Nilai / *Value Engineering* adalah penerapan ide-ide yang kreatif yang telah direncanakan dengan tujuan mengurangi biaya-biaya yang tidak perlu. Alternatif atau ide-ide yang diterapkan bertujuan untuk mengurangi biaya produksi dari sebelumnya tanpa mengurangi mutu atau kualitas proyek. Biaya produksi yang rendah dengan mutu yang sama dapat menghasilkan keuntungan yang lebih besar.

### **1.2. Perumusan Masalah**

Rumusan masalah yang penulis bahas pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Alternatif desain yang bisa dirubah?
2. Berapa biaya yang dikeluarkan ?
3. Besarnya keuntungan yang didapatkan ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Meningkatkan keuntungan dari sebelumnya merupakan Tujuan umum dari penelitian ini. Tujuan yang dicapai dari penelitian adalah sebagai berikut

1. Memperoleh alternatif desain yang paling baik.
2. Mengetahui banyaknya biaya yang dikeluarkan dalam proyek.
3. Mengetahui keuntungan yang didapatkan.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

##### **1. Bagi Ilmu Pengetahuan**

Pengembangan kesimpulan untuk waktu yang akan datang pada penelitian ini didapatkan dari teori yang sudah ada dan dipadukan dengan keadaan dilapangan.

##### **2. Bagi Perusahaan Kontraktor**

Perusahaan mendapatkan masukan ataupun alternatif lain yang menguntungkan Karena hasil yang didapat dari penelitian ini didapatkan konsep konsep yang baik tentang bagaimana desain dan komposisi rumah yang terbaik Sehingga dapat membantu dalam perencanaan suatu proyek.

##### **3. Bagi Peneliti**

Memberikan wawasan baru bagi peneliti diluar ilmu pengetahuan yang sudah diberikan dalam proses pembelajaran dalam kelas, sehingga dapat menambah bekal yang kelak digunakan dalam dunia pekerjaan.

#### **1.5. Pembatasan Masalah**

Pokok pembahasan pada penelitian ini yaitu *Value Engineering* pada Proyek Perumahan Grand Rudensia dengan batasan-batasan dibawah ini :

1. Proyek Perumahan Grand Rudensia sebagai tempat rekayasa nilai.
2. Analisa rekayasa nilai dilakukan pada struktur utama untuk melakukan perbandingan yang nantinya akan dipilih sesuai kriteria yang sesuai.
3. Rencana Anggaran Biaya dan harga satuan sesuai data yang ada.