

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN TUGAS AKHIR	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
PERNYATAAN KEASLIAN.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR GRAFIK.....	xviii
ABSTRAK	xix

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Batasan Masalah.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	3
1.6 Sistematika Penulisan	4

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Proyek Kontruksi	5
2.1.1	Bangunan gedung.....	5
2.1.2	Rumah susun (Rusun).....	5
2.1.3	Rumah susun sewa (Rusunawa)	6
2.2	Pengertian Rekayasa Nilai	6
2.3	Konsep Value Engineering	7
2.3.1	Nilai (<i>Value</i>)	7
2.3.2	Fungsi	8
2.3.3	Biaya	8
2.4	Pembengkakan Biaya (Cost Overrun).....	9
2.5	Faktor-Faktor Penggunaan Value Engineering.....	10
2.6	Karakteristik Value Engineering.....	11
2.7	Tahapan-Tahapan Value Engineering.....	11
2.7.1	Tahap Informasi.....	12
2.7.2	Tahap Kreatif.....	16
2.7.3	Tahap Analisis.....	17
2.7.4	Tahap Pengembangan.....	18
2.7.5	Tahap Rekomendasi.....	19
2.8	Peneitian Terdahulu.....	19

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1	Tinjauan Umum.....	22
3.2	Objek Penelitian.....	22
3.3	Metode Pengumpulan Data.....	22
3.4	Metode Pengolahan Data.....	23
3.4.1	Tahap Informasi	23
3.4.2	Tahap Kreatif	24
3.4.3	Tahap Analisis.....	24
3.4.4	Tahap Rekomendasi.....	24
3.5	Metode Analisis Data.....	24
3.6	Bagan Alir.....	24

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Data Proyek Rencana Anggaran Biaya (RAB)	26
4.2 Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya	27
4.3 Analisis Value Engineering	28
4.3.1 Tahap Informasi	28
4.3.1.1 Analisis Pareto	29
4.4.1.2 Breakdown Pekerjaan Arsitektur Standar	30
4.4.1.3 Analisis Fungsi Pekerjaan Dinding	35
4.3.2 Tahap Kreatif	36
4.3.3 Tahap Analisis	39
4.3.3.1 Analisis Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) dan RAB Pekerjaan Dinding existing	39
4.3.3.2 AHSP dan RAB pekerjaan dinding dengan alternatif desain	40
4.3.3.3 AHSP dan RAB pekerjaan dinding dengan alternatif desain 2	42
4.4 Tahap Rekomendasi	44
4.5 Perbandingan Rekapitulasi Biaya Sebelum dan Sesudah Value Engineering	45

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	47
5.2 Saran	48

DAFTAR PUSTAKA	xxi
----------------------	-----

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Identifikasi Fungsi Menurut Kata Kerja dan Kata Benda.....	8
Tabel 2.2. Komponen-komponen Total Biaya.....	9
Tabel 2.3. Breakdown.....	14
Tabel 2.4. Analisis Fungsi.....	16
Tabel 2.5. Pembobotan Kriteria dengan Metode Perangkingan.....	18
Tabel 2.6. Penelitian Terdahulu	19
Tabel 4.1. Rekapitulasi RAB <i>existing</i> Proyek Rumah Susun Sewa MBR Sawah Besar Kota Semarang	28
Tabel 4.2. Tabel Identifikasi Item Pekerjaan Berbiaya Tinggi	29
Tabel 4.3. Rekapitulasi Pekerjaan Arsitektur	31
Tabel 4.4. Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pekerjaan Pasangan Dinding dan Beton Prakti	33
Tabel 4.5. Tabel Analisis Fungsi.....	35
Tabel 4.6. Pengumpulan Alternatif	36
Tabel 4.7. Kelebihan dan Kekurangan Material	38
Tabel 4.8. Spesifikasi Material.....	38
Tabel 4.9. AHSP 1M ² Pekerjaan Pasangan Dinding Bata 7,5x20x60 cm	39
Tabel 4.10. RAB Pekerjaan Dinding Existing	40
Tabel 4.11 AHSP 1M ² Pekerjaan Pasangan Pekerjaan Dinding Bata Merah 5x11x22cm.....	41
Tabel 4.12. RAB Pekerjaan Dinding dengan Alternatif Desain 1.....	42
Tabel 4.13. AHSP 1M ² Pekerjaan Pasangan Dinding Bataco Camp 1SP:1PP ...	43

Tabel 4.14. RAB Pekerjaan Dinding dengan Alternatif Desain 2.....	44
Tabel 4.15. Tabel Rekomendasi Pekerjaan Pasangan Dinding	44
Tabel 4.16. Perbandingan Rekapitulasi Biaya Sebelum dan Sesudah Value Engineering	45

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1.	Bagan Alir Penelitian	25
Gambar 4.1.	Tampak Depan Rusunawa MBR Sawah Besar Kota Semarang .	26
Gambar 4.2.	Foto Tampak depan Proyek Rusunawa MBR Sawah Besar Kota Semarang.....	27
Gambar 4.3.	Lokasi Proyek.....	27
Gambar 4.4.	Proses Pekerjaan Arsitektur Standar	32
Gambar 4.5.	Pekerjaan Dinding Existing.....	35
Gambar 4.6.	Material Bata Ringan sebagai Material Existing Dinding Proyek Rusunawa MBR Sawah Besar Kota Semarang.....	36
Gambar 4.7.	Bata Merah Sebagai Material Alternatif 1.....	37
Gambar 4.8.	Batako Sebagai Material Alternatif 2	38

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1.	Pareto.....	30
-------------	-------------	----