

ABSTRAK

ANALISIS *VALUE ENGINEERING* PADA PROYEK PERUMAHAN PESONA GRIYA ASRI DI KABUPATEN KUDUS

Emmi Noviyanti¹⁾
Kartono Wibowo.²⁾, M. Faiqun Ni'am.³⁾

Kebutuhan akan tempat tinggal terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Pembangunan perumahan sebagai salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap rumah tinggal. Perumahan Pesona Griya Asri di Kabupaten Kudus ini dibangun dengan tipe 36 dan tipe 45. Namun dengan luas wilayah di Kabupaten Kudus yang sempit dan ketatnya persaingan pengembang perumahan yang menawarkan perumahan di segmen yang lebih tinggi dan dengan harga yang tidak berbeda jauh, maka dapat disimpulkan bahwa perumahan ini terjadi pemborosan biaya dalam pembangunan. Oleh karena itu diperlukan suatu cara untuk mengatasi masalah tersebut yaitu dengan menerapkan *Value Engineering*.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis optimasi perhitungan rencana anggaran biaya tanpa mengurangi kualitas serta fungsi bangunan dengan metode *Value Engineering*. Teknik analisa pada *Value Engineering* penelitian ini menggunakan metode *comparative* dengan analisis biaya. Metode ini membandingkan harga keuntungan dari desain *landcape* sebelum di *redesign* dengan desain yang sudah di *redesign* yaitu mengubah denah rumah, tampak dan jumlah komposisi rumah/*site plan* sehingga diperoleh keuntungan yang maksimum. Analisa ini menggunakan tahap-tahap rencana Rekayasa Nilai, yaitu tahap informasi, tahap, kreatif, tahap analisa, tahap rekomendasi dan tahap penyajian.

Berdasarkan hasil analisis Rekayasa Nilai / *Analisis Value Engineering pada Proyek Perumahan Pesona Griya Asri di kabupaten Kudus*, didapatkan alternatif desain yang paling menguntungkan adalah menggunakan Desain C dengan perubahan unit rumah tipe 36/74 menjadi 6 unit, tipe 36/84 dari 12 menjadi 0 dan 36/111 dari 2 menjadi 0, tipe 45/84 dari 10 menjadi 26, tipe 45/111 dari 4 menjadi 3, tipe 45/148 dari 3 menjadi 0. Harga keuntungan setelah dilakukan *redesign* dari desain asli, harga produksi rumah tipe 36 harga sebesar Rp.96.224.877,00 menjadi Rp.93.086.166,00 dan harga produksi rumah tipe 45 Rp.112.844.436,00 menjadi Rp. 109.598.781,00. Besar peningkatan keuntungan yang dihasilkan setelah dilakukan *redesign* dari desain asli dan dilakukan pergantian jumlah komposisi rumah/ *site plan* sebesar Rp 407.938.977 menjadi sebesar Rp. 847.970.184.

Kata Kunci : rekayasa nilai, proyek perumahan, keuntungan, alternative desain, *comparative*, *site plan*

^{1,2,3)} Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

ABSTRACT

ENGINEERING VALUE ANALYSIS ON HOUSING PROJECTS OF PESONA GRIYA ASRI IN KUDUS DISTRICT

Emmi Noviyanti¹⁾
Kartono Wibowo.²⁾, M. Faiqun Ni'am.³⁾

The need for housing continues to increase along with the increase in population. Housing development as one of the efforts to meet the needs of the community for housing. Pesona Griya Asri Housing in Kudus Regency was built with type 36 and type 45. However, with the narrow area in Kudus Regency and intense competition from housing developers who offer housing in higher segments and at prices that are not much different, it can be concluded that This housing is a waste of costs in development. Therefore we need a way to overcome these problems, namely by applying Value Engineering.

This study aims to analyze the optimization of the calculation of the budget plan without reducing the quality and function of the building using the Value Engineering method. The analysis technique in Value Engineering in this study uses the comparative method with cost analysis. This method compares the price advantage of the landscape design before the redesign with the redesigned design, namely changing the house plan, appearance and number of house compositions / site plans so that maximum profits are obtained. This analysis uses the stages of the Value Engineering plan, namely the information stage, the creative stage, the analysis stage, the recommendation stage and the presentation stage.

Based on the results of the analysis of Value Engineering / Value Engineering Analysis on the Pesona Griya Asri Housing Project in Kudus district, the most profitable design alternative was to use Design C with a change in housing units of type 36/74 to 6 units, type 36/84 from 12 to 0 and 36/111 from 2 to 0, type 45/84 from 10 to 26, type 45/111 from 4 to 3, type 45/148 from 3 to 0. Price advantage after redesign of the original design, production price of type 36 house price amounting to Rp.96.224.877.00 to Rp.93.086.166,00 and the production price of type 45 houses Rp.112.844.436.00 to Rp. 109,598,781.00. The large increase in profits generated after the redesign from the original design and the change in the number of house compositions/site plans amounted to Rp. 407,938,977 to Rp. 847,970,184.

Keywords: value engineering, housing projects, advantages, alternative design, comparative, site plan

^{1,2,3)} Master of Civil Engineering, Faculty of Engineering, Sultan Agung Islamic University, Semarang.