

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok yang diperlukan oleh setiap keluarga. Bersamaan dengan bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan tempat tinggal akan terus meningkat tidak terkecuali di Kabupaten Kudus. Pembangunan perumahan merupakan salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap rumah tinggal. Oleh karena itu, diperlukan pengelolaan untuk menciptakan suatu proyek konstruksi pembangunan perumahan yang tepat waktu, biaya serta kualitas yang maksimal.

Bisnis perumahan di Kabupaten Kudus beberapa tahun ini mengalami peningkatan ditandai dengan pembangunan perumahan, mulai dari tipe perumahan RSS (Rumah Sangat Sederhana), sampai dengan rumah tipe mewah. Hal ini merupakan kesempatan bisnis bagi para pengembang yang berlomba untuk menawarkan bermacam-macam tipe rumah dan bentuk yang berbeda. Tipe dan bentuk rumah ini akan berpengaruh pada pembangunan dari rumah itu sendiri. Pengaruh yang paling terlihat adalah penggunaan bahan dan material bangunan yang menjadi perbedaan pada jenis bahan bangunan maupun kuantitas bahan bangunan yang digunakan. Kejadian yang mungkin terjadi adalah pemborosan bahan dan material bangunan yang dapat mempengaruhi harga rumah tersebut. Salah satu disiplin ilmu teknik sipil yaitu Manajemen Rekayasa Konstruksi (MRK) mempelajari tentang bagaimana cara untuk menghemat biaya pembangunan proyek. Metode tersebut dikenal dengan Rekayasa Nilai (*Value Engineering*).

Pembiayaan dalam sebuah proyek akan menjadi perhatian khusus guna mendapatkan keuntungan dan menghemat biaya. Perlu dilakukan beberapa alternatif yang dibuat sebagai dasar melaksanakan suatu kajian bersifat tidak mengoreksi perhitungan dan mencari kesalahan yang dibuat oleh perencana, tetapi mengarah untuk lebih menghemat biaya tanpa mengurangi kualitas bangunan, sehingga pemakaian rekayasa nilai (*Value Engineering*) dapat digunakan sebagai opsi dalam permasalahan tersebut.

Value Engineering merupakan usaha untuk meningkatkan nilai manfaat dalam suatu usaha dengan biaya yang lebih efisien/lebih hemat, tanpa mengurangi mutu dan segi keselamatan. (Kartono, 2014)

Perumahan Pesona Griya Asri yang dikembangkan oleh PT. Graha Sejahtera Barokah mempunyai kawasan hunian yang nyaman dengan luas area 4.200 m² terletak di dekat pusat perbelanjaan Matahari di desa Ploso kabupaten Kudus. Perumahan dengan konsep modern dan minimalis ini berada di lokasi strategis dan banyak fasilitas umum di sekitarnya. Perumahan ini mengambil segmen menengah dengan kisaran harga Rp. 203.000.000 sampai Rp. 298.000.000 dengan menyediakan berbagai tipe rumah diantaranya tipe 36 dan 45 dan dengan luas tanah yang bermacam-macam yaitu 84 m², 111 m², dan 148 m². Pada sekitar wilayah tersebut padat penduduk dan terdapat banyak kompetitor yang menyebabkan ketatnya persaingan antar pengembang perumahan yang menyediakan segmen perumahan yang lebih tinggi dengan menawarkan rentang harga yang tidak jauh berbeda. Penentuan harga jual sangat penting bagi pengembang dalam memasarkan produknya dan memperoleh keuntungan yang optimal.

Berdasarkan kondisi tersebut, pada proyek pembangunan yang sedang berjalan membutuhkan alokasi dana yang cukup besar sehingga perlu dipertimbangkan desain yang digunakan telah optimal agar harganya tetap bersaing dengan kompetitor. Oleh sebab itu, perlu meninjau kembali desain proyek pembangunan sehingga memungkinkan untuk melakukan penghematan biaya agar harga produksi dapat diturunkan dengan cara mengidentifikasi dan mengurangi biaya yang tidak diperlukan tanpa mengurangi mutu serta fungsi pada proyek.

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana keuntungan yang diperoleh apabila dilakukan *redesign* rumah tipe 36 dan 45?

2. Alternatif desain manakah yang paling menguntungkan apabila dilakukan pergantian komposisi unit rumah?
3. Berapa keuntungan total yang bisa diperoleh?

1.3 Batasan Masalah

Agar penelitian ini dapat terarah dan terencana, maka diperlukan batasan-batasan masalah guna membatasi ruang lingkup penelitian, sebagai berikut:

- a. Penerapan metode *Value Engineering* dilaksanakan pada proyek pembangunan Perumahan Pesona Griya Asri.
- b. Analisis menggunakan metode *Value Engineering* dan pembahasan dilakukan pada perubahan *site plan*, denah dan tampak bangunan.
- c. Tidak menganalisa terhadap waktu dan metode pelaksanaan.
- d. Anggaran biaya dan harga satuan diambil sesuai dengan data yang ada pada Rencana Anggaran Biaya.
- e. Penerapan *Value Engineering* tidak memperhitungkan pekerjaan luar gedung.
- f. Tidak menghitung SDM.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk memperoleh alternatif desain tipe rumah 36 dan 45 yang paling baik.
2. Untuk mengetahui alternatif desain yang paling menguntungkan.
3. Untuk mengetahui berapa keuntungan yang didapatkan.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Bagi Ilmu Pengetahuan

Penelitian ini merupakan pengembangan dari teori yang sudah ditemukan dengan memadukan kondisi di lapangan. Hasil penelitian ini

akan mendapatkan rekomendasi/kesimpulan baru untuk dapat dikembangkan lagi pada 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 perancangan suatu proyek.

3. Bagi Peneliti

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

