

ABSTRAK

REKAYASA NILAI DESAIN PERUMAHAN GRAHA PERMATA MUKTIHARJO KOTA SEMARANG

La Ode Nava Prabu Adi ^{*)}

Pratikso ^{**)}

Kartono Wibowo ^{**)}

Rumah tinggal merupakan salah satu fasilitas yang tidak dapat dikesampingkan didalam memenuhi kebutuhan pokok tiap golongan masyarakat. Kebutuhan manusia akan rumah dari waktu-kewaktu kian meningkat. Bagi para pengembang, respon yang tinggi dari masyarakat tentu memberikan suatu peluang usaha yang diharapkan mampu memberikan keuntungan dari harga jual disetiap unit perumahan yang telah terjual. Tujuan dalam penelitian untuk menentukan alternatif-alternatif desain *site plan* dan bahan *site plan* Perumahan Graha Permata Muktiharjo, menentukan desain alternatif *site plan* yang akan dipilih dan mengetahui berapakah nilai manfaat bersih yang dihasilkan dari desain *site plan* alternatif yang terpilih.

Penelitian ini mencoba untuk mengeksplorasi desain *site* maupun penggunaan bahan dalam *site* di perumahan Graha Permata Muktiharjo dengan menggunakan metode rekayasa nilai hingga menghasilkan berbagai alternatif penataan *site* dan bahan pada *site*, dari berbagai alternatif tersebut akan dapat diambil satu desain *site* serta penggunaan material dalam *site plan* yang memiliki nilai dan manfaat lebih baik dari segi ekonomi, maupun dari segi biaya. Data yang digunakan dalam penelitian yaitu data sekunder dan data primer. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi literatur serta dokumen-dokumen dari instansi terkait atau PT. Anugrah Sejati Sejahtera selaku pemilik proyek. Data Primer berupa data yang diperoleh dari obserfasi langsung pada lokasi proyek. Data dianalisa dengan menggunakan metode Rekayasa Nilai untuk mendapatkan beberapa alternatif desain *site*. Dari beberapa alternatif desain *site*, salah satu desain *site* yang memiliki nilai manfaat lebih dari segi biaya akan menjadi pilihan untuk menggantikan desain *site plan* awal.

Dari metode Rekayasa Nilai yang telah dilakukan pada Perumahan Graha Permata Muktiharjo menghasilkan dua desain *site plan*. Bahan material yang digunakan pada *site plan* awal Perumahan Graha Permata Muktiharjo sudah memenuhi standar dan dirasa sudah tidak perlu lagi untuk dilakukan rekayasa nilai. Dengan demikian, rekayasa nilai yang dilakukan hanya pada volume pekerjaan dalam fungsi-fungsi pekerjaan. Alternatif desain terpilih adalah desain *site plan* dua yang memiliki nilai manfaat lebih banyak dibanding desain *site plan* awal maupun desain *site plan* alternatif satu. Total nilai manfaat bersih yang dimiliki sebesar Empat Milyar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah (Rp.4.925.000.000,-). Nilai manfaat lebih yang dimiliki oleh desain alternatif dua lebih banyak Dua Milyar Dua Ratus Lima Belas Juta Rupiah (Rp. 2.215.000.000,-) di banding dengan desain *site plane* awal, serta lebih banyak Tiga Ratus Lima Belas Juta Rupiah di bandingkan dengan desain alternatif satu.

Kata Kunci: Rekayasa Nilai, Perumahan.

^{*)} Students

^{**)} Supervisor

ABSTRACT

VALUE ENGINEERING DESIGN OF HOUSING GRAHA PERMATA MUKTIHARJO CITY OF SEMARANG

La Ode Nava Prabu Adi ^{*)}

Pratikso ^{**)}

Kartono Wibowo ^{**)}

Home stay is one of the facilities can not be ruled out in the basic needs of each segments of the population. The human need for home from time to time is increasing. For developers, a high response from the people would provide a business opportunity that is expected to benefit from the selling price of each housing unit that has been sold. Objectives in research to determine the design alternatives site plan and site plan Housing material Perumahan Graha Permata Muktiharjo, determine the site plan design alternative to be selected and to know what is the value of net benefits resulting from the design of the selected alternative site plan.

This research tries to explore the site design and use of materials in the site in the housing Graha Permata Muktiharjo by using value engineering methods to produce various alternative arrangement of sites and materials on site, of the various alternatives will be taken of the site design and the use of materials in the site plan that has better value and benefits in terms of economy and in terms of costs. Secondary data is data obtained from the study of literature and documents from the relevant agencies or PT. Anugrah Sejati Sejahtera as the project owner. Data were analyzed using value engineering methods to get several alternatives for site. Site of several alternative designs, one design sites that have more value in terms of cost benefit would be an option to replace the initial design of the site plan.

Value Engineering of methods that have been conducted on Housing Graha Permata Muktiharjo produce two designs site plan. Materials used at the initial site plan Housing Graha Permata Muktiharjo already meet the standards and it is considered no longer need to do the engineering value. Thus, value engineering that are applied only on the volume of work in the job functions. Alternative designs are selected site plan design of the two having value more compared to the initial design of the site plan and site plan design alternatives first. The total value of net benefits held by the Four Billion Nine Hundred Twenty Five Million Rupiah (Rp.4.925.000.000, -). The value of benefits over alternative designs owned by two more The value of benefits over alternative designs owned by two more Two Billion Two Hundred Fifteen Million Rupiah (Rp. 2.215.000.000,-) compared with the early design of the site plan, as well as more Three Hundred Fifteen Million in comparison with an alternative design one (Rp. 315.000.000 ,-)

Keywords: Value Engineering, Housing.

^{*)} Students

^{**)} Supervisor