

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia tidak terkecuali di Kota Semarang, Jawa Tengah, membuat kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal meningkat. Kebutuhan tersebut merupakan kebutuhan dasar bagi manusia, sehingga akan selalu diupayakan untuk terpenuhi. Jika tidak terpenuhi, akan muncul masalah- masalah. Hal itu menuntut ketersediaan properti hunian yang memadai di Semarang. Berbagai pilihan pun hadir seperti aparteman, ruko dan perumahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Ditunjang daya beli masyarakat sekitar Kota Semarang yang tinggi, ditambah dengan kepadatan yang meningkat, membuat perumahan menjadi suatu alternatif tempat tinggal yang nyaman dengan segala kelebihanannya. Hal ini dikarenakan perumahan memberikan kemudahan-kemudahan dalam proses kepemilikannya. Selain itu, perumahan juga menawarkan beragam fasilitas dan desain yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Tingkatan harga perumahan juga beragam disesuaikan dengan segmentasi yang dituju, sehingga konsumen dapat menentukan perumahan mana yang sesuai (Budikusuma, 2015).

Bisnis properti perumahan di Semarang mengalami peningkatan ditandai dengan pembangunan perumahan- perumahan baik itu mulai dari tipe perumahan RSS (Rumah Sangat Sederhana), sampai rumah dengan tipe mewah yang harganya bisa mencapai milyaran rupiah. Melihat kesempatan bisnis yang ada para pengembangpun mulai berlomba-lomba untuk menawarkan rumah dengan bermacam-macam tipe dan bermacam-macam bentuk. Tipe dan bentuk yang mengikuti persaingan ini pasti akan berpengaruh dengan pembangunan dari rumah itu sendiri. Pengaruh yang paling terlihat adalah pada penggunaan bahan bangunan untuk membangunnya, bisa jadi perubahan pada jenis bahan bangunan maupun pada kuantitas bahan bangunan yang dibutuhkan. Kejadian yang mungkin

terjadi adalah pemborosan bahan bangunan yang dapat berimbas pada harga dari rumah tersebut. Dalam manajemen rekayasa konstruksi (MRK) terdapat suatu disiplin ilmu teknik sipil yang digunakan untuk mengefisienkan biaya. Metode tersebut dikenal dengan nama Rekayasa Nilai (*Value Engineering*).

Metode Analisa *Value Engineering* memiliki kelebihan, yaitu adanya upaya pendekatan yang sistematis, rapi, dan terorganisir dalam menganalisa nilai (*value*) dari pokok permasalahan terhadap fungsi atau kegunaannya namun tetap konsisten terhadap kebutuhan akan penampilan, kualitas, dan pemeliharaan dari proyek. Hal ini dapat menjamin adanya hasil akhir pekerjaan yang dapat dipertanggungjawabkan.(Dharmayanti, 2007). Oleh karena itu, *Value Engineering* adalah alternatif pilihan atau cara yang tepat dalam melakukan penghematan anggaran.

Rekayasa Nilai *Value Engineering* adalah suatu cara pendekatan yang kreatif dan terencana dengan tujuan untuk mengidentifikasi dan mengefisienkan biaya– biaya yang tidak perlu. Rekayasa nilai *Value Engineering* digunakan untuk mencari alternatif–alternatif atau ide–ide yang bertujuan untuk menghasilkan biaya yang lebih baik/lebih rendah dari harga yang telah direncanakan sebelumnya dengan batasan fungsional dan mutu pekerjaan (Rompas, 2013)

Perumahan Griya Buana Bangetayu yang dikembangkan oleh PT. Shoul Bafaza Barkah, perumahan ini dengan kawasan hunian yang sangat nyaman dan asri di area seluas kurang lebih 1,7 hektar di kawasan Bangetayu, kota Semarang. Perumahan dengan konsep asri, modern, dan minimalis ini berada di kawasan dengan lokasi strategis dan banyak fasilitas umum di sekitarnya. Perumahan ini mengambil segmen menengah dengan kisaran harga Rp 205.000.000, sampai Rp 225.000.000 berbagai tipe rumah diantaranya tipe 30, tipe 36, dan tipe 40. Namun di wilayah tersebut terdapat banyak kompetitor, diantaranya Fatro Residence, Shima Regency, dan Graha Mutiara Bangetayu yang menyebabkan ketatnya persaingan antar perumahan, ada juga perumahan di segmen yang lebih tinggi menawarkan rentang harga yang tidak berbeda jauh. Penentuan harga jual sangat

penting bagi perusahaan dalam memberikan perlindungan dari kemungkinan kerugian yang akan mengganggu pertumbuhan perusahaan.

Melihat kondisi tersebut, agar tetap dapat bersaing di pasaran maka pada pembangunan proyek yang sedang berjalan yang membutuhkan alokasi dananya cukup besar perlu dipertimbangkan lagi apakah desain yang digunakan telah optimal. Oleh sebab perlu meninjau kembali desain proyek sehingga memungkinkan untuk melakukan penghematan biaya agar harga jual dapat diturunkan lagi dengan cara mengidentifikasi dan mereduksi biaya-biaya yang tidak perlu tanpa mengurangi tingkat mutu, keandalan, serta fungsi pada proyek.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan dengan latar belakang tersebut di atas dengan mencoba menerapkan metode *Value Engineering*, maka:

1. Adakah alternatif terbaik yang dapat mengganti desain awal?
2. Berapa perbedaan biaya total rencana dan setelah dilakukan rekayasa nilai?
3. Berapa penghematan biaya yang diperoleh dari penerapan *Value Engineering* pada penutup atap, pekerjaan dinding dan pekerjaan kusen?

1.3 Batasan Masalah

Agar penelitian ini mengarah pada latar belakang dan permasalahan yang telah dirumuskan maka diperlukan batasan-batasan masalah guna membatasi ruang lingkup penelitian, sebagai berikut:

- a. Aplikasi *Value Engineering* akan dilaksanakan pada proyek pembangunan rumah sederhana Griya Buana Bangetayu tipe 40
- b. Perhitungan penghematan biaya menggunakan metode *Value Engineering* dan pembahasan dilakukan pada pekerjaan pasangan dinding dan acian, penggantian penutup atap dan pekerjaan kusen.
- 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.

1.4 Tujuan dan Manfaat

Penelitian ini bertujuan:

- a. Menemukan alternatif terbaik yang dapat mengganti desain awal pekerjaan.
- b. Mengevaluasi perbedaan biaya total rencana dan setelah dilakukan *Value Engineering*.
- c. Menganalisa penghematan biaya yang diperoleh dari penerapan Rekayasa Nilai

Adapun Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

- a. Memberi informasi tentang Aplikasi Rekayasa Nilai *Value Engineering* untuk mendapatkan alternatif material yang dimungkinkan.
- b. Memberikan informasi serta menambah pengetahuan kepada masyarakat bahwa dengan penerapan Rekayasa Nilai *Value Engineering* dapat menghemat biaya tanpa mengurangi mutu atau kualitas produk atau proyek.

1.5. Sistematika Penulisan

Rancangan sistematika penulisan secara keseluruhan pada penelitian ini terdiri dari 5 bab, yang mana uraian masing-masing bab adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini, dijelaskan segala hal tentang penyusunan laporan tugas akhir ini. Bab ini berisi subbab diantaranya latar belakang laporan, maksud dan tujuan laporan, pembatasan masalah, metode penyusunan laporan serta sistematika laporan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini mencakup segala hal yang dapat dijadikan sebagai dasar bagi pengambilan tema penelitian, penentuan langkah pelaksanaan dan metode penganalisaan yang diambil dari beberapa pustaka yang ada yang memiliki tema sesuai dengan tema penelitian ini. Di dalam bab II juga dicantumkan beberapa penelitian serupa dengan penelitian ini yang telah dilakukan sebelumnya untuk melihat perbandingan tujuan, metode dan hasil analisa yang ada.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini, dijelaskan tentang metode dan langkah-langkah yang digunakan dalam pengambilan data di lapangan, serta metode penyajian dan analisa data yang akan dipakai untuk mengolah data yang nantinya didapatkan.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan data-data untuk dilakukan analisis dan pembahasan, analisis digunakan dengan menghitung ulang desain dan rencana anggaran biaya alternatif desain struktur. Dan berisi tentang perhitungan biaya dan waktu dengan menggunakan metode *Value Engineering* dengan bantuan program *Microsoft Excel* berdasarkan data asli proyek.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.