

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring dengan laju perkembangan ekonomi yang semakin cepat di era global maka sektor properti juga mengalami perkembangan yang sama. Khusus dalam hal penyediaan sarana usaha sekaligus tempat tinggal ruko (rumah toko) dalam bisnis ini menjadi kebutuhan bagi masyarakat dalam mengembangkan kegiatan ekonomi. Untuk itu penyediaan suatu ruko (rumah toko) murah yang terjangkau masyarakat sangat dibutuhkan.

Fenomena di atas tidak hanya cukup demikian, yaitu tersedianya suatu ruko (rumah toko) yang murah tetapi juga berkualitas menjadi tuntutan masyarakat. Pemilik atau pengembang dengan adanya fenomena itu dikondisikan untuk mengikuti perkembangan yang ada.

Dari segala permasalahan yang ada maka diperlukan suatu jawaban bagaimana cara mengatasi penyediaan sarana tempat usaha sekaligus tempat tinggal yang murah tetapi tetap berkualitas. Dalam hal ini aplikasi metoda *Value Engineering* diharapkan terjadi penyelesaian suatu masalah penghematan biaya sehingga didapatkan suatu harga ruko (rumah toko) yang murah yang terjangkau masyarakat tetapi mutu dan kualitas masih dipertahankan.

Metoda *Value Engineering* menjadi suatu pilihan karena dalam pembangunan suatu proyek terjadi suatu masalah yaitu terdapat banyak pilihan mengenai material dan tenaga kerja sementara dana terbatas adanya. Dengan

menggunakan metoda *Value Engineering* dimana di negara-negara sudah digunakan dalam dasawarsa terakhir cukup membuktikan bahwa dengan aplikasi *Value Engineering* ternyata biaya proyek dapat dihemat (Mansour, 1991).

Dalam aplikasi *Value Engineering*, analisis dilakukan dengan memberikan alternatif atau penggantian komponen-komponen yang ada di proyek. Analisis ini tentunya tetap melihat banyak faktor yang mempengaruhi dan fungsi dari komponen itu. Untuk itu diperlukan suatu obyek proyek yang biasa dianalisis, sebagai sampel adalah proyek pembangunan Rumah Toko Sinar Plaza Jl. A. Yani Cilacap.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah untuk menganalisis dengan menerapkan *Value Engineering* pada proyek pembangunan ruko (rumah toko) Sinar Plaza Jl. A. Yani Cilacap. Sehingga dapat dilakukan penghematan biaya tanpa mengurangi mutu atau kualitas serta fungsi bangunan dan anggaran biaya dapat digunakan secara optimal dan efisien.

C. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian yang dilakukan diharapkan dapat bermanfaat untuk :

1. Memberi informasi tentang Aplikasi *Value Engineering* untuk mendapatkan alternatif material yang dimungkinkan.

2. Memberikan informasi serta menambah pengetahuan kepada masyarakat bahwa dengan penerapan *Value Engineering* dapat menghemat biaya tanpa mengurangi mutu atau kualitas produk atau proyek.
3. Menambah wawasan, ilmu pengetahuan dan pengalaman bagi penulis tentang penggunaan Aplikasi *Value Engineering* pada suatu proyek.

D. Batasan Masalah

Batasan masalah dari penulisan tugas akhir ini adalah :

1. Aplikasi *Value Engineering* akan dilaksanakan pada proyek ruko (rumah toko) Sinar Plaza Jl. Jenderal A. Yani Cilacap.
2. Perhitungan penghematan biaya menggunakan metode *Value Engineering* dan pembahasan hanya dibatasi pada salah satu komponen yang akan dipilih yaitu plat lantai.
3. Rencana kerja *Value Engineering* terdiri atas lima tahap yaitu Tahap Informasi, Tahap Kreatif, Tahap Analisis, Tahap Pengembangan, dan Tahap Presentasi.
4. Analisa hanya dilakukan pada komponen serta item pekerjaan yang terdapat dalam Rencana Anggaran Biaya pada pembangunan ruko (rumah toko) Sinar Plaza Jl. A. Yani Cilacap.
5. Studi ini tidak melakukan revisi atau pengkajian ulang, melainkan implementasi studi analisa *Value Engineering* terhadap desain yang sudah ada.
6. Pelaksanaan *Value Engineering* dilakukan pada tahap *final design*.
7. Waktu pelaksanaan tidak dievaluasi dalam penelitian.

E. Keaslian Penelitian

Dalam Tugas Akhir penerapan metode *Value Engineering* dengan melakukan berbagai alternatif material yang mungkin untuk dilakukan dan penghematan biaya sepanjang pengetahuan penulis, dengan judul Aplikasi *Value Engineering* Pada Proyek Ruko (rumah toko) belum pernah dilakukan penelitian oleh peneliti yang lain. Tetapi penggunaan *Value Engineering* telah banyak dilakukan oleh peneliti lain diantaranya:

1. Kesiapan Penerapan *Value Engineering* Pada Pembangunan Infrastruktur Di Nanggroe Aceh Darussalam oleh M. Fauzan (2005).
2. Analisa Rekayasa Nilai Pada Struktur Atap Pembangunan Laboratorium Fakultas Teknik Industri Universitas Islam Indonesia Yogyakarta oleh Iwan Agus Diansyah dan Hendri (1997).
3. Aplikasi *Value Engineering* pada Proyek Perumahan oleh Herry Prihanto (1997)
4. Optimasi Biaya pada Pembangunan Gedung (studi kasus pada pembangunan masjid kampus terpadu UMY) oleh Affandi (2005)