

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman merupakan indikator penting dalam menyangga peradaban manusia. Ini karena kondisi masyarakat dalam bermukim dapat menjadi tolak ukur kesejahteraan masyarakat. Pemerintah juga menjadikan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sebagai program nasional untuk mewujudkan rumah layak huni bagi setiap keluarga di Indonesia. Pengesahan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun merupakan bukti keseriusan politik pemerintah, khususnya dalam pembangunan perumahan di daerah-daerah yang ketersediaan lahannya terbatas.

Di samping itu, wilayah kota padat penduduk terjadi penyempitan lahan diakibatkan pertumbuhan penduduk semakin besar dan proses transmigrasi, sehingga daya dukung lahan di kota semakin kecil untuk menampung pertumbuhan penduduk, baik oleh pertumbuhan penduduk di kota itu sendiri maupun karena adanya urbanisasi. Golongan ini biasanya berasal dari masyarakat yang memiliki perekonomian di bawah rata-rata (terkait pekerjaan) maka sebahagian besar pemukiman di wilayah kota terdiri dari masyarakat dari kalangan ekonomi lemah. Dengan keterbatasan ini membuat masyarakat tidak memiliki kemampuan dan pilihan untuk membangun rumah tinggal sebagai tempat hunian yang layak sehingga mendorong masyarakat untuk menciptakan berbagai solusi untuk mensiasatinya. Salah satunya terciptanya perkampungan urban, baik itu berupa rumah sendiri maupun rumah kontrak. Kawasan pemukiman ini biasanya serba padat, letaknya tidak teratur, fasilitas pendukungnya tidak tersedia dengan baik, bangunan dan persyaratannya tidak memenuhi standar kelayakan.

Dari masalah-masalah yang timbul maka dibutuhkan suatu kebijaksanaan yang mampu menghadirkan solusi baru bagi kalangan ekonomi lemah yang berorientasi pada lingkungan dan penyediaan fasilitas pendukung yang lebih layak. Salah satu upaya pemerintah yaitu dengan pembangunan rumah susun pada wilayah padat penduduk.

Dari segala permasalahan yang ada maka diperlukan suatu jawaban bagaimana cara mengatasi penyediaan sarana tempat tinggal yang murah tetapi tetap berkualitas dalam kondisi lahan yang terbatas. Dalam hal ini aplikasi metode *Value Engineering* diharapkan dapat menjadi penyelesaian suatu masalah penghematan biaya sehingga didapatkan suatu harga pekerjaan pembangunan konstruksi yang murah dan terjangkau tetapi mutu dan kualitas masih dipertahankan.

Metode *Value Engineering* menjadi suatu pilihan karena dalam pembangunan suatu proyek terjadi suatu masalah yaitu terdapat banyak pilihan mengenai material dan tenaga kerja sementara dana sangat terbatas. Dengan menggunakan metode *Value Engineering* di mana di negara-negara sudah digunakan dalam dasawarsa terakhir cukup membuktikan bahwa dengan aplikasi *Value Engineering* ternyata biaya proyek dapat dihemat.

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 objek proyek yang bisa dianalisis, sebagai sampel adalah Proyek Pembangunan Rumah Susun Pemerintah Kota Makassar.

1.2. Rumusan Masalah

Sebagai salah satu alternatif metode dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas penggunaan biaya sebagaimana diuraikan di atas, maka dibuat rumusan masalah sebagai berikut:

- a. menentukan komponen biaya yang berpotensi dilakukan penghematan biaya dengan menggunakan aplikasi metode *Value Engineering* pada Proyek Rumah Susun Pemerintah Kota Makassar, sehingga diperoleh biaya yang paling efisien ?
- b. Bagaimanakah perbandingan biaya setelah dilakukan *Value Engineering* tanpa mengurangi mutu, fungsi dan kualitas bangunan ?

1.3. Lingkup Penelitian

Agar penelitian ini dapat lebih mengarah pada latar belakang dan permasalahan yang telah dirumuskan, maka dibuat batasan masalah guna membatasi ruang lingkup penelitian, antara lain :

- a. Pengambilan data berasal dari hasil Proyek Pembangunan Rumah Susun Pemerintah Kota Makassar.
- b. Perhitungan penghematan biaya menggunakan metode *Value Engineering*.
- c. Rencana kerja *Value Engineering* terdiri dari lima tahap yaitu Tahap Informasi, Tahap Analisis Fungsional, Tahap Kreativitas dan Inovasi, Tahap Evaluasi, dan Tahap Rekomendasi.
- d. Analisis hanya dilakukan pada komponen struktur bawah yang terdapat dalam Rencana Anggaran Biaya pada Proyek Pembangunan Rumah Susun, Pemerintah Kota Makassar sesuai dengan data yang dimiliki.
- e. Studi ini tidak melakukan revisi atau pengkajian ulang, melainkan pengamatan studi analisis *Value Engineering* terhadap desain proyek yang sudah ada.
- f. Pelaksanaan *Value Engineering* dilakukan pada tahap setelah *Final Construction*.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah untuk menganalisis dengan menerapkan *Value Engineering* pada Proyek Pembangunan Rumah Susun Pemerintah Kota Makassar. Sehingga dapat dilakukan penghematan biaya tanpa mengurangi mutu atau kualitas serta fungsi bangunan dan anggaran biaya dapat digunakan secara optimal dan efisien.

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penulisan tugas akhir ini adalah:

- a. Bagi penuls dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam penghematan biaya pada suatu proyek konstruksi khususnya dalam penggunaan sistem *Value Engineering*.

- b. Sebagai bahan pertimbangan dan masukan bagi perusahaan konstruksi dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan kebijakan pelaksanaan proyek.
- c. Dapat merencanakan suatu pekerjaan struktur yang efektif dan efisien.
- d. Memberikan metode penghematan biaya dari suatu alternatif yang digunakan.