

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Suatu proyek memiliki perencanaan yang matang agar berjalan sesuai dengan keinginan owner. Terutama dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB) harus direncanakan dengan efisien dan optimal. Terkadang dalam RAB yang telah disepakati ada suatu bagian pada proyek dengan nilai yang belum efisien. Maka dari itu untuk membuat optimal dan efisien digunakan cara *value engineering* (rekayasa nilai).

Value engineering merupakan rekayasa nilai yang digunakan untuk mengoptimalkan dan mengefisienkan biaya tanpa mengurangi kualitas fungsi dan nilai pada proyek konstruksi. *Value engineering* juga merupakan cara yang tepat untuk menjamin harga penawaran yang diajukan kontraktor pada owner. Sehingga owner menjadi puas dengan estimasi yang dilakukan dalam perhitungan.

Aspek pembiayaan yang besar menjadi pusat perhatian untuk dilakukan analisa kembali dengan tujuan untuk mencari penghematan. Hal tersebut memunculkan banyak alternatif yang dijadikan dasar pemikiran untuk melakukan kajian yang sifatnya tidak mengoreksi kesalahan-kesalahan yang dibuat perencana maupun mengoreksi perhitungannya namun lebih mengarah ke penghematan biaya yang akan diperoleh dari modifikasi terhadap elemen bagian gedung. Oleh karena itu diperlukan adanya suatu *value engineering* agar biaya-biaya dan usaha-usaha yang tidak diperlukan atau tidak mendukung dapat dihilangkan sehingga nilai atau biaya proyek tersebut dapat berkurang (Hidayat dan Ardiyanto, 2011).

Penelitian ini dilakukan pada proyek Malioboro city unit ruko Blok B. Pada RAB proyek tersebut terdapat nilai yang besar pada pekerjaan struktur, khususnya pada plat. Oleh karena itu perlu dilakukan *value engineering* agar didapatkan nilai yang lebih hemat. Alternatif yang digunakan yaitu mengganti plat

beton atau konvensional dengan plat keraton, plat precast, dan dicoba plat bondek. Setelah alternatif - alternatif tersebut digunakan dan mendapatkan nilai yang terendah, maka nilai itulah yang diambil.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas diambil rumusan masalah sebagai berikut :

Bagaimana cara melakukan *value engineering* pada pekerjaan struktur atas khususnya pada plat, agar didapatkan nilai terendah tanpa mengurangi kualitas fungsi dan mutu pada proyek Malioboro City Unit Ruko Blok B?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian di atas penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui alternatif-alternatif bahan yang digunakan sebagai analisa *value engineering* pada plat lantai Proyek Malioboro City unit Ruko Blok B.
2. Menganalisis besarnya efisiensi biaya setelah dilakukan *value engineering* pada plat lantai Proyek Malioboro city Unit Ruko Blok B.
3. Menganalisis perbedaan besarnya biaya total proyek sebelum maupun sesudah dilakukan *value engineering*.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian mempunyai manfaat diantaranya :

1. Memberikan rekomendasi alternatif – alternatif bahan dalam Rencana Anggaran Biaya, agar didapatkan efisiensi biaya tanpa mengurangi kualitas.
2. Menjamin harga penawaran yang diajukan kontraktor pada owner, sehingga owner menjadi puas dengan estimasi yang dilakukan dalam perhitungan.

1.5 Batasan Masalah

Batasan masalah yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Analisis *Value Engineering* dilakukan pada struktur atas, khususnya pada pekerjaan plat.
2. Rencana kerja *Value Engineering* terdiri atas tujuh tahap yaitu tahap informasi, tahap analisis fungsional, tahap kreatif, tahap evaluasi, tahap pengembangan, tahap penulisan, dan tahap presentasi.
3. Analisis hanya dilakukan pada komponen serta item pekerjaan yang terdapat dalam Rencana Anggaran Biaya pada Malioboro City Unit Ruko Blok B.
4. Studi ini tidak melakukan revisi atau pengkajian ulang, melainkan implementasi studi analisa value engineering terhadap desain yang sudah ada.
5. Pelaksanaan *value engineering* dilakukan pada tahap perencanaan.