ABSTRAKSI

Terjadinya krisis ekonomi yang berkepanjangan di Indonesia menyebabkan pula perkembangan jasa konstruksi mengalami kemunduran. Sedangkan permintaan masyarakat pada sektor fisik berupa penyediaan sarana perumahan terus meningkat. Hal ini merupakan tantangan bagi para pengembang agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan tersebut. Oleh sebab itu diperlukan suatu metode untuk meningkatkan efisiensi dan penghematan, agar harga jual lebih murah tanpa mengurangi mutu dan kualitas. Salah satunya adalah dengan menggunakan metode *Value Engineering (VE)*.

Dalam Tugas Akhir ini, peneliti mengambil obyek penelitian pada proyek perumahan Pulo Mas di Cirebon. Hal ini dikarenakan dalam pengamatan di lapangan ternyata masih ada beberapa item pekerjaan yang menghabiskan biaya cukup besar, antara lain adalah pekerjaan penutup atap, rangka atap/kuda-kuda, plafond, lantai dan pondasi. Desain awal penutup atap adalah genteng beton, rangka atap digunakan kayu meranti, plafond menggunakan gypsum, lantai keramik dan pondasi menggunakan batu kali. Dalam pembangunan proyek perumahan tersebut membutuhkan dana yang cukup besar sehingga untuk memperoleh penghematan dana pembangunan maka digunakan metode *Value Engineering (VE)*.

Analisis dilakukan dengan pengumpulan data proyek, pengajuan ide-ide alternatif yakni dengan mengajukan lima alternatif untuk masing-masing item yang dianalisis. Alternatif-alternatif tersebut dianalisis dengan menggunakan penilaian untung rugi, tingkat kelayakan dan analisis matriks. Kemudian dilanjutkan dengan tahap perhitungan biayanya baik biaya awal, biaya pemeliharaan maupun siklus hidupnya.

Dari hasil analisis yang dilakukan peneliti ternyata diperoleh untuk pekerjaan penutup atap adalah genteng plentong dengan penghematan mencapai 28,05% dari desain awal, untuk pekerjaan rangka atap menggunakan gunungan batu bata dengan penghematan 34,62% dari desain awal, pekerjaan plafond menggunakan eternit kerang dengan penghematan 29,40%, pada pekerjaan lantai menggunakan plesteran batu bata dengan biaya penghematan 73,93% dan pada pekerjaan pondasi menggunakan pondasi sloof dengan penghematan mencapai 24,86%. Sehingga penghematan total seluruh item pekerjaan setelah dilakukan Value Engineering mencapai 31,18%.