

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tidak stabilnya nilai tukar mata uang Rupiah terhadap Dollar AS, menyebabkan terjadinya krisis ekonomi yang berkepanjangan di Indonesia beberapa tahun ini. Salah satunya diakibatkan oleh situasi politik dalam negeri yang tidak menentu dan tidak adanya jaminan keamanan dari pihak pemerintah sehingga menyebabkan para pelaku bisnis baik dalam maupun luar negeri enggan untuk menanamkan modalnya di Indonesia.

Sebagaimana uraian di atas hal itu menyebabkan pula perkembangan dunia jasa konstruksi mengalami kemunduran. Sedangkan permintaan masyarakat pada sektor fisik, berupa penyediaan sarana perumahan terus meningkat. Menurut Komarudin dalam bukunya “Menelusuri Pembangunan dan Pemukiman”, diperkirakan kebutuhan rumah di Indonesia dari tahun 1989 sampai tahun 2000 adalah sebanyak 31,9 juta unit atau 2,9 juta unit pertahun. Sedangkan perhitungan yang dilakukan oleh Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat menunjukkan angka kebutuhan rumah 2,4 juta unit pertahun. Sementara itu kemampuan pemerintah sendiri sangat terbatas sehingga usaha pembangunannya lebih diarahkan oleh sektor swasta (pengembang), sedangkan pemerintah lebih banyak

sebagai motivator saja. Hal ini merupakan tantangan bagi para pengembang (developer) agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan tersebut.

Pelaksanaan proyek perumahan Pulo Mas di Cirebon membutuhkan dana yang cukup besar sedangkan dana yang tersedia sangat terbatas. Dalam mengelola dana yang terbatas tersebut diperlukan suatu usaha untuk meningkatkan efisiensi dan penghematan. Salah satu alternatifnya adalah dengan menggunakan metode *Value Engineering*, yang diharapkan dapat memberikan penghematan biaya dalam pelaksanaan proyek perumahan Pulo Mas di Cirebon tanpa mengurangi mutu dan kualitas dari bangunan tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam proyek perumahan Pulo Mas di Cirebon masalah yang terjadi adalah keterbatasan dana yang tersedia untuk pelaksanaan pembangunannya sehingga diperlukan suatu metode efisiensi dan penghematan. Pada tugas akhir ini permasalahan yang dibahas adalah bagaimana peranan *Value Engineering* dalam mengurangi biaya proyek serta aplikasi metode *Value Engineering* pada proyek perumahan Pulo Mas di Cirebon sehingga dapat memberikan penghematan biaya total proyek tersebut.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah untuk mendapatkan alternatif material atau bahan, yang dimungkinkan dapat memberikan penghematan terhadap biaya pembangunan perumahan Pulo Mas di Cirebon serta menunjang

fungsi yang diperlukan tanpa mengurangi mutu dan kualitas bangunan dengan cara mengaplikasikan metode *Value Engineering*.

1.4 Batasan Masalah Penelitian

Dalam tugas akhir ini, batasan masalah penelitian meliputi pembahasan-pembahasan pada hal sebagai berikut :

1. Analisis hanya dilakukan pada lima komponen rumah yaitu pada pekerjaan atap, rangka atap/kuda-kuda, plafond, lantai, dan pondasi.
2. Penelitian ini hanya dibatasi pada proyek perumahan Pulo Mas di Cirebon dengan type 36.
3. Pemilihan bentuk desain dan bahan alternatif tidak ditentukan oleh pemilik proyek (pengembang).
4. Studi ini tidak melakukan revisi atau pengkajian ulang, melainkan implementasi studi analisa *Value Engineering* terhadap desain yang sudah ada.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penulisan ini adalah untuk memahami kegunaan penerapan *Value Engineering* pada suatu proyek dalam mengurangi biaya yang tidak diperlukan tanpa mengurangi kualitas dan mutu bangunan tersebut sehingga nantinya dapat dihasilkan harga rumah yang murah serta berkualitas dan terjangkau oleh masyarakat khususnya di daerah Cirebon.

1.6 Metode Penelitian

Rencana kerja yang akan dipakai dalam studi ini adalah dengan menggunakan metode *Standart-five phase job plan*, dengan alasan bahwa rencana kerja ini cukup sederhana dan umum dipakai secara luas, yaitu :

a. Tahap Informasi (*Information Phase*)

Pada tahap ini akan dikumpulkan data atau informasi tentang proyek perumahan tersebut sebanyak mungkin yang akan diperlukan untuk aplikasi *Value Engineering*. Informasi tentang proyek yang dikumpulkan tersebut diantaranya adalah :

1. latar belakang proyek.
2. kondisi lapangan (topografi, kondisi tanah, lingkungan proyek).
3. elemen-elemen disain (komponen konstruksi).
4. informasi biaya proyek (rencana anggaran biaya).
5. disain proyek (gambar dan perhitungannya).
6. fasilitas-fasilitas yang tersedia.
7. batasan-batasan yang ditentukan untuk proyek.

Teknik-teknik yang digunakan dalam tahap informasi :

1. Mengumpulkan semua fakta dan informasi secara lengkap.

Dalam hal ini kita harus melakukan survei langsung pada lokasi proyek dan mengadakan wawancara baik dengan pemilik maupun pelaksana proyek, untuk mendapatkan informasi tentang proyek tersebut.

2. Membuat diagram FAST (*Function Analysis System Technique*)

Setelah semua fakta dan informasi terkumpul, susunlah secara teratur dan sistematis. Kemudian tentukan fungsi-fungsi dan tentukan fungsi dasarnya dengan menggunakan diagram FAST, yaitu suatu diagram yang menggambarkan secara terorganisir fungsi-fungsi suatu proyek dan hubungannya antara yang satu dengan yang lainnya.

3. Membuat buku kerja lembar kerja.

Semua mengenai informasi proyek maupun diagram FAST dibuat dalam lembar kerja.

b. Tahap Kreatif (*Creative Phase*)

Bertujuan untuk memotivasi orang untuk berfikir dan membangkitkan segala alternatif untuk memenuhi fungsi utama. Kreatifitas seseorang atau tim sangat berperan dalam mendapatkan alternatif-alternatif yang dibutuhkan.

c. Tahap Penilaian/Analisis (*Judgement Phase*)

Tujuannya untuk mengevaluasi semua alternatif dari tahap sebelumnya (tahap kreatif). Evaluasi dilaksanakan untuk menentukan pilihan terbaik yang mempunyai potensi besar dalam penghematan. Metode penilaian yang digunakan dalam tugas akhir ini ada tiga, yaitu :

1. Analisis untung rugi.
2. Analisis tingkat kelayakan
3. Analisis matriks.

d. Tahap Pengembangan (*Development Phase*)

Pada tahap ini diambil dua alternatif yang terbaik hasil dari tahap penilaian. Kemudian akan dikembangkan mengenai perhitungan biayanya, yaitu biaya awal, biaya siklus hidup dan biaya penghematan yang terjadi.

e. Tahap Rekomendasi/Presentasi (*Recommendation Phase*)

Pada tahap ini usulan yang telah dibuat melalui tahap pengembangan seterusnya dipresentasikan pada pihak-pihak yang berkepentingan, seperti owner, konsultan dan kontraktor.

Pada kasus ini, karena titik berat pada tugas akhir untuk menempuh jenjang sarjana maka presentasi ini dilakukan pada sidang tugas akhir dihadapan para dosen pembimbing dan dosen penguji berupa suatu studi secara keseluruhan lengkap dengan dasar teorinya.

