

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Rumah berfungsi sebagai hunian tempat tinggal yang didirikan oleh manusia guna melindungi diri dari gangguan iklim seperti panas dan hujan. Sebagai tempat bernaung, rumah layak huni menjadi sebuah kebutuhan dasar setiap manusia serta diharap aman dan nyaman untuk ditinggali. Sejak zaman dahulu, manusia selalu hidup berdampingan dengan sesamanya, begitu pula dengan hunian tempat tinggal yang saat ini biasa disebut dengan hunian perumahan.

Berbagai perumahan saat ini memiliki berbagai penawaran, mulai dari lokasi, ukuran, tipe, fasilitas, dan harga. Hunian yang aman, nyaman dan murah tentu banyak dicari oleh sebagian orang yang sedang mencari tempat tinggal, terlebih semenjak pandemi beberapa orang tentu memiliki masalah finansial yang harus dihemat seminimal mungkin untuk mengurangi beban pengeluaran. Faktor utama yang dapat mempengaruhi harga dari sebuah hunian perumahan yakni lokasi dan ukuran dari lahan hunian tersebut, tetapi biaya akhir dari sebuah hunian dapat di tekan bila pembangunan hunian tersebut dilaksanakan secara efektif serta efisien dan memanfaatkan bahan bangunan secara tepat guna.

Sebelum membangun sebuah rumah tinggal perlu untuk mengetahui seberapa besar biaya yang harus dikeluarkan dalam membangun sebuah rumah. Dalam suatu proyek pembangunan rumah dibutuhkan manajemen konstruksi pembangunan yang terarah, mulai dari pelaksanaan pembangunan hingga pemanfaatan sumber daya yang efektif dan efisien yang bertujuan untuk menemukan alternatif dengan pertimbangan kekuatan, biaya dan waktu terbaik.

Alternatif yang dapat digunakan untuk mengefisiensikan dan mengefektifkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) yaitu *Value Engineering* (VE) atau Rekayasa Nilai. *Value Engineering* (VE) merupakan sebuah pendekatan yang terorganisir dan sasarannya adalah untuk pengoptimalan biaya dan kinerja dari sebuah fasilitas atau sistem, namun tetap konsisten dengan ketentuan untuk penampilan, kualitas dan pemeliharaan dari proyek tersebut tanpa mengurangi mutu serta mengutamakan keselamatan. (Santoso et al., 2020)

Penelitian ini menggunakan data dari “PEMBANGUNAN UNIT HUNIAN PERUMAHAN AZZAHRA RESIDENCE TYPE KOS KAV. 13” oleh “PT PRIMA

BERKAH NUSANTARA” yang terletak di Jl. Akordion, Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur.

Hunian ini berkonsep Islami dengan beberapa model, seperti tipe 50, tipe 65 dan tipe 70, tetapi data yang akan diolah dalam penelitian kali ini adalah hunian dengan tipe kos yang memiliki ukuran dengan panjang 10 meter dan lebar 6 meter atau seluas 60 m².

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah bagaimana proses *value engineering* pada pekerjaan perumahan tipe kos azzahra residence ?

1.3. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini perlu dilakukannya pembatasan masalah dengan tujuan agar lebih fokus pada pokok permasalahan yang dibahas, yaitu :

1. Data RAB konstruksi didapatkan dari PT Prima Berkah Nusantara (PBN)
2. RAB pada elemen konstruksi dihitung menggunakan analisa pareto untuk menemukan seberapa banyak item pekerjaan yang akan dianalisis.
3. *Value Engineering* dilakukan pada struktur dengan biaya tertinggi sesuai analisa pareto.
4. Bila bobot kriteria kekuatan lebih dari 10%, akan dilakukan permodelan struktur dengan aplikasi SAP2000 untuk mengetahui nilai kekuatan.
5. Perhitungan RAB alternatif pekerjaan berdasarkan pedoman Analisis Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) SNI 2008.

1.4. Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan tugas akhir ini adalah untuk mengetahui proses *value engineering* pada pekerjaan perumahan tipe kos azzahra residence.