

Tanzil Maharsi
NPM 04 03 01 068 2
Departemen Teknik Sipil

Dosen Pembimbing
Dr. Ir. Yusuf Latief, MT
Ir. Eddy Subiyanto, MM, MT

**STUDI *VALUE ENGINEERING* PEKERJAAN ARSITEKTUR PADA
PROYEK RUSUNAMI DENGAN PENDEKATAN PASAR**

ABSTRAK

Proyek Rusunami merupakan proyek rumah susun yang ditujukan untuk kalangan menengah bawah sebagai realisasi kepedulian pemerintah dalam penyediaan hunian yang layak, sehat dan terjangkau bagi masyarakat. Konstruksi bangunan ini menggunakan konstruksi beton bertulang yang terdiri dari 6 sampai 20 lantai. Dalam proses pembangunannya, pelaksana proyek menggunakan metode pracetak untuk konstruksi kolom, balok, pelat lantai dan tangga.

Berangkat dari hal diatas maka kontraktor atau investor diharapkan dapat menekan biaya seminimal mungkin dalam rangka pemenuhan kebutuhan Rusunami tersebut disesuaikan dengan kerangka kebijakan pemerintah. Hal ini mutlak dilakukan tanpa harus mengorbankan kualitas dan fungsi dari proyek. Walaupun potensi yang sangat besar tetapi risiko investasi pada proyek ini masih terlalu tinggi. Oleh karena itu, skripsi ini bertujuan untuk melakukan studi *value engineering* pekerjaan arsitektur proyek Rusunami Pulogebang yang dilakukan dengan pendekatan pasar.

Dalam penulisan tugas akhir ini penyusun menggunakan data historis dan informasi lainnya mengenai proyek Rusunami Pulogebang sehingga muncul gambaran mengenai besaran Rencana Anggaran Biaya proyek. Optimalisasi Rencana Anggaran Biaya proyek dilakukan berdasarkan data sekunder yang diperoleh serta data primer (RAB Rusunami Pulogebang), hasilnya akan dilakukan analisa kuantitatif. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan besaran Rencana Anggaran Biaya proyek yang sesuai dengan desain kriteria yang berorientasi terhadap pasar hingga metode konstruksinya.

Dengan adanya Rencana Anggaran Biaya yang didasari pada studi *value engineering* pekerjaan arsitektur yang tepat dan dilakukan dengan pendekatan pasar, maka akan didapatkan suatu Rencana Anggaran Biaya yang baik yang pada akhirnya dapat mempengaruhi skema pendanaan dan perolehan keuntungan yang ditetapkan investor dan kontraktor ke depan.

Kata Kunci : Proyek Rusunami Pulogebang, Rencana Anggaran Biaya, Studi *Value Engineering*, Pekerjaan Arsitektur, Pendekatan Pasar.

Tanzil Maharsi
NPM 04 03 01 068 2
Civil Department of Engineering

Counsellor
Dr. Ir. Yusuf Latief, MT
Ir. Eddy Subiyanto, MM, MT

MARKET BASED ARCHITECTURAL VALUE ENGINEERING RESEARCH FOR RUSUNAMI PROJECT

ABSTRACT

Rusunami project is a project which take place as a result of government's policy in order to assist the middle low financially viable community level in the urban area. The construction of this project has been conducted using reinforced concrete method applied to most of the building's section which stands from 6 to 20 stories. In the construction process carried out by the contractor, the building is being built using precast method in several section of the building's element such as slabs, columns, and stairs.

Departing from the statement above, thus contractor or investor is expected to minimize the project's cost in order to reach the government's policy objectives for the community. This stage of action is a *must do* state without sacrificing the quality and function of each of the element involved in the building structural properties. Therefore this research is made to signify a market based architectural value engineering for this project.

The research is using historical data and other information related to Pulogebang rusunami Project in order to illustrate the condition of the project's construction cost structure. Optimalization of this cost structure is conducted based on the actual secondary data provided by the developer of this project, quantitative analysis will be applied to the result of the data which has been processed. This step is taken to signify the worth of the cost structure that has already been synchronized with the market's criteria for the product they desire.

With the presence of a Construction cost structure that has already been implied with a correct market based architectural value engineering, hence the actual cost structure can be modified in order to maximize the worth of the project's investment value which can be illustrate in the financing schem in the next research that will be conducted separately.

Key word :Rusunami Project , The Plan of Project Cost Budgeting , Value Engineering Study, Based on Market.