

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Perkembangan teknologi konstruksi, manajemen dan informasi yang semakin pesat yang disertai dengan persaingan yang bebas dewasa ini menuntut kita melakukan efisiensi di segala bidang. Hal ini juga terkait dengan biaya konstruksi yang merupakan suatu persyaratan yang utama yang harus dilakukan pada kondisi sekarang ini, dimana biaya konstruksi semakin lama semakin tinggi dan cenderung berubah dengan cepat. Oleh karena itu, kontraktor dituntut untuk dapat menekan biaya konstruksi seminimal mungkin. Dengan melakukan salah satu teknik dalam hal mengendalikan biaya yaitu *value engineering*, maka biaya konstruksi akan berkurang tanpa mengorbankan kualitas dan fungsi dari proyek. *Value Engineering (VE)* dilakukan agar mendapatkan hasil yang optimal untuk sejumlah uang yang dikeluarkan dengan memakai teknik yang sistematis untuk menganalisa dan mengendalikan total biaya proyek.

Secara definisi, *Value Engineering*, juga dikenal dengan *Value Management* atau *Value Analysis*, adalah suatu pendekatan tim yang profesional dalam penerapannya, berorientasi fungsi dan sistematis yang digunakan untuk menganalisa dan meningkatkan nilai suatu produk, disain fasilitas, sistem, atau servis – suatu metodologi yang baik untuk memecahkan masalah dan atau mengurangi biaya namun meningkatkan persyaratan kinerja atau kualitas yang ditetapkan¹. *Value Engineering* adalah teknik terefektif yang diketahui untuk

¹ Yusuf Latief. *Kuliah Value Engineering*. Kekhususan Manajemen Konstruksi Program Studi Teknik Sipil Program Pascasarjana Bidang Ilmu Teknik Universitas Indonesia.2006. Hal 2

mengidentifikasi dan menghapuskan biaya yang tidak perlu (*unnecessary cost*) dalam disain, pengujian, fabrikasi, konstruksi produk²

Studi *Value Engineering* pekerjaan arsitektur pada proyek Rusunami Pulogebang yang tepat dan dilakukan dengan pendekatan pasar akan memberi dampak yang sangat baik dalam menghemat biaya produksi sekaligus memperhatikan risiko yang mungkin terjadi. Berdasarkan pengalaman, VE dapat meningkatkan kualitas dan sangat menguntungkan bagi pembangunan konstruksi di Indonesia pada saat ini khususnya dan pembangunan konstruksi di dunia pada umumnya.

Dalam penelitian ini yang dibahas adalah studi *Value Engineering* pada proyek Rusunami Pulogebang. Hal ini dikarenakan proyek Rusunami ini memiliki potensi pasar yang besar ditamnah lagi berbagai *developer* sedang berlomba-lomba untuk melakukan kajian mengenai kelayakan pelaksanaan proyek ini karena diperkirakan memiliki potensi daya tarik investasi yang sangat tinggi. Walaupun memiliki potensi yang sangat besar, tetapi tingkat resiko investasi pada proyek ini masih terlalu tinggi. Hal ini disebabkan oleh banyaknya faktor risiko yang perlu dipertimbangkan karena melibatkan peran pemerintah yang belum mengeluarkan peraturan baku berkaitan dengan proyek ini yang mempengaruhi pencapaian kebutuhan perusahaan (*corporate needs*) dan kebutuhan pengguna fasilitas (*consumer needs*) dan juga berbagai *critical succes factor* lainnya yang perlu dipertimbangkan.

Oleh karena itu, skripsi ini bertujuan untuk mendapatkan Rencana Anggaran Biaya yang paling optimal bagi proyek Rusunami tersebut khususnya Rusunami Pulogebang sebagai studi kasusnya. Hal ini dikarenakan Rusunami Pulogebang merupakan proyek Rusunami yang pertama kali diresmikan sebagai proyek percontohan pembangunan Rusunami di tengah kota. Namun, sampai saat ini masih terdapat permasalahan mulai dari okupansi yang rendah hingga pelaksanaan proyek yang tidak sesuai dengan perencanaan pada awal proyek.

² Ibid Hal 2

1.2 DESKRIPSI PERMASALAHAN

Saat ini kebutuhan akan hunian yang layak, sehat dan terjangkau bagi masyarakat sangatlah tinggi dan kian mendesak. Untuk itu, perlu disiasati pembiayaan proyek yang optimal sehingga dapat memberikan keuntungan bagi tiap stakeholder yang terlibat. Dalam hal ini kontraktor dapat memperoleh keuntungan yang tinggi tanpa mengorbankan kualitas dan fungsi dari proyek tersebut dan juga investor dapat membuat skema pendanaan yang sesuai.

Salah satu cara dalam mensiasati hal tersebut diperlukan penelitian studi VE pekerjaan arsitektur pada proyek Rusunami Pulogebang. Pekerjaan arsitektur merupakan bagian dari Rencana Anggaran Biaya yang memiliki kontribusi berimbang dengan pekerjaan struktur sehingga dapat memberikan penghematan biaya yang cukup besar apabila dilakukan studi VE.

1.3 SIGNIFIKANSI MASALAH

Perencanaan pembiayaan proyek yang tidak optimal untuk pemenuhan rusunami sebagai hunian yang layak, sehat dan terjangkau bagi masyarakat, maka akan mengakibatkan hal-hal sebagai berikut :

- Tingginya resiko investasi pada proyek
- Tingginya pendanaan proyek

Kedua hal diatas akan menyulitkan pengambilan keputusan untuk melakukan investasi pada proyek ini baik untuk kontraktor maupun investor. Pada akhirnya, kebutuhan tersebut tidak terpenuhi dikarenakan tidak adanya ketertarikan untuk berinvestasi pada proyek tersebut.

Untuk itu diperlukan studi *Value Engineering* untuk mendapatkan Rencana Anggaran Biaya yang optimal. Hal ini menjadi penting karena kita dapat melihat seberapa besar penghematan biaya yang dihasilkan khususnya dari pekerjaan arsitektur.

1.4 RUMUSAN MASALAH

Berikut adalah beberapa pertanyaan yang akan dikaji dalam skripsi ini :

1. Berapa besar biaya yang optimal dan harus dipenuhi untuk berinvestasi pada proyek Rusunami ?
2. Komponen biaya apa saja yang harus dilakukan studi *value engineering* sehingga didapatkan Rencana Anggaran Biaya yang paling optimal yang sesuai dengan keinginan pasar ?
3. Faktor risiko apa saja yang mungkin muncul akibat dilakukan studi *value engineering* pada proyek Rusunami tersebut?
4. Respon risiko apa yang dilakukan?

1.5 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk melakukan studi VE yang tepat sehingga mendapatkan Rencana Anggaran Biaya yang paling optimal bagi proyek Rusunami tersebut.

1.6 BATASAN PENELITIAN

Mengingat waktu penelitian yang terbatas dan agar penelitian dapat terarah pada tujuan yang telah ditetapkan, maka penelitian ini dibatasi hanya kepada hal-hal berikut :

- Objek penelitian adalah proyek Rusunami dengan acuan Proyek Pembangunan Rusunami Pulogebang PT Primaland Development. Hal ini dikarenakan Rusunami Pulogebang merupakan proyek Rusunami yang pertama kali diresmikan sebagai proyek percontohan pembangunan Rusunami di tengah kota. Namun, sampai saat ini masih terdapat permasalahan mulai dari okupansi yang rendah hingga pelaksanaan proyek yang tidak sesuai dengan perencanaan pada awal proyek.
- Sudut pandang yang digunakan hanya sudut pandang investor sebagai pengembang dan kontraktor
- Studi *Value Engineering* hanya untuk pekerjaan arsitektur. Pekerjaan arsitektur merupakan bagian dari Rencana Anggaran Biaya yang memiliki kontribusi berimbang dengan pekerjaan struktur sehingga dapat

memberikan penghematan biaya yang cukup besar apabila dilakukan studi VE.

1.7. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat sebagai berikut :

- Untuk kontraktor : Mendapatkan RAB yang optimal yang didasari oleh studi VE sehingga diharapkan dapat meningkatkan peluang pasar terhadap bisnis pracetak khususnya untuk pemenuhan Rusunami.
- Untuk penulis : Menambah pengetahuan dan wawasan mengenai perkembangan metode konstruksi, khususnya proyek *precast* ini.
- Untuk bidang IPTEK : Mendapatkan biaya proyek yang optimal untuk proyek Rusunami.
- Untuk proyek *precast* : Mendapatkan solusi biaya yang murah untuk proyek serupa.