

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan merupakan kegiatan yang tidak akan pernah ada berhentinya dan akan terus meningkat. Kota Surakarta mempunyai proyek bangunan yang semakin meningkat. Hal ini ditunjukkan oleh data Produk Domestik Regional Bruto 2009-2013 naik dengan rata-rata 10,39% dengan status kepemilikan rumah tinggal dengan luas tanah diatas 54 m² sebesar 53,59% pada tahun 2014. (Badan Pusat Statistik Surakarta, 2014)

Rencana Anggaran Biaya (RAB) merupakan salah satu komponen utama dalam sebuah proyek karena merupakan dasar untuk penawaran sistem pembiayaan dan kerangka *budget* yang akan dikeluarkan. Untuk membangun sebuah benda, apalagi sebuah hunian untuk pribadi maupun investasi membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Karena itu kontraktor harus menghitung dan meninjau rincian jenis pekerjaan, volume pekerjaan, maupun harga borongan pekerjaan tersebut dengan teliti. Hal ini bertujuan untuk menekan biaya lebih efisien dan kedua belah pihak baik kontraktor maupun konsumen tidak ada yang dirugikan. *Job Plan Value Engineering (VE)* merupakan salah satu metode pendekatan yang dapat membantu mencapai efisiensi tersebut.

Rancang Bangun Sejahtera adalah salah satu kontraktor yang sering diminta untuk membuat RAB dan tidak jarang calon konsumen bernegosiasi berlarut – larut karena tawaran dan keinginan sering tidak sesuai *budget*. Selain hal tersebut kendala keterlambatan proyek juga pernah terjadi karena angsuran pembayaran dari konsumen tidak lancar sesuai tempo pekerjaan proyek. Oleh karena itu identifikasi prioritas *value* dari proyek pembangunan dibutuhkan agar suatu proyek dapat berjalan lebih baik.

1.2. Rumusan Masalah

Dalam penelitian tugas akhir ini saya merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana *value-value* dalam proyek konstruksi yang sesuai dengan konsumen?
2. Bagaimana prioritas *value* yang sesuai dengan konsumen?
3. Bagaimana perbandingan RAB sebelum dengan sesudah dilakukan analisis *Job Plan VE*?

1.3. Batasan Masalah

Dalam penelitian tugas akhir ini saya menentukan batasan masalah sebagai berikut:

1. Pembahasan masalah hanya pada prioritas *value* konsumen berdasar hasil pengumpulan data melalui kuisisioner.
2. Obyek yang diteliti adalah RAB dari Rancang Bangun Sejahtera di kota Surakarta dan sekitarnya.
3. Biaya pekerjaan diasumsikan tetap.
4. Perhitungan RAB dilakukan oleh Rancang Bangun Sejahtera.
5. Jumlah responden sebanyak 30 orang yang terdiri dari kontraktor dan konsumen dari berbagai segmen.

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian tugas akhir ini mempunyai tujuan - tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui *value* yang sesuai dengan spesifikasi dari konsumen.
2. Mengetahui prioritas *value* dalam proyek berdasarkan *voice of consumer*.
3. Mengetahui seberapa besar pengaruh analisis *Job Plan VE* terhadap perkiraan biaya proyek berupa perbandingan RAB awal terhadap RAB usulan sesuai prioritas *value* dari konsumen.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian tugas akhir ini diharapkan memberi manfaat sebagai berikut:

1. Memperluas wawasan dan mengetahui prioritas *value* konsumen dalam proyek di kota Surakarta.
2. Bagi kontraktor dapat membantu untuk menyusun komponen biaya sebagai dasar RAB untuk wilayah kota Surakarta.
3. Bagi pembaca sebagai referensi untuk menentukan prioritas *value* dalam proyek.

1.6. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini memuat dasar teori dan tinjauan pustaka yang digunakan untuk melandasi penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini memuat obyek penelitian, teknik pengumpulan data, metode dan analisis, dan kerangka pemecahan masalah.

BAB IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Bab ini memuat data yang diperoleh dari obyek penelitian, analisis data, dan pemecahan masalah dengan proses pengolahan data dengan menggunakan metode – metode yang menjadi dasar teori.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat kesimpulan penelitian yang telah dilaksanakan dan saran perbaikan terhadap obyek penelitian.