BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

I. Pengertian

Analisis nilai atau *value analysis* adalah uraian kajian nilai dari suatu proyek atau produk yang telah ada atau telah didesain, dan menganalisa produk tersebut untuk melihat jika proyek tersebut dapat ditingkatkan (Zimmerman, Hart, 1982), sedangkan menurut L.D Miles (1972) memberikan pengertian bahwa analisa nilai atau *value analysis* adalah sistem pemecahan masalah yang diterapkan dengan menggunakan seperangkat teknik yang khusus, ilmu pengetahuan, dan keahlian. pengetahuan, dan keahlian.

L.D Miles tidak membedakan pengertian antara analisis nilai (value analysis) dengan rekayasa nilai (value engineering) keduanya merupakan sistem solusi dari permasalahan biaya yang didukung oleh teknik tertentu dan teori ilmiah untuk mencapai biaya yang lebih rendah. Rekayasa nilai mempunyai beberapa teknik yang cukup sangat membantu sebagaimana alat bantu atau *tool kit* dari analisa nilai. Teknik yang digunakan pada rekayasa nilai adalah sebagai berikut : analisis fungsi, pemikiran kreatif, rancangan kerja rekayasa nilai, biaya siklus hidup, matrik evaluasi, teknik sistem analisa fungsi, biaya dan harga.

Tiga istilah yang telah berkembang pada dunia *value engineering* atau VE, tiap istilah digunakan untuk menguraikan metodologi dan prosedur. Program-program nilai telah digambarkan pada kesempatan yang berbeda sebagai *value engineering*, *value analysis*, dan *value management*. Jika digunakan pada dunia nilai, ketiga istilah tersebut akan digambarkan dalam penerapan dari teknik-teknik nilai. Pengertian program-program nilai tersebut adalah sebagai berikut :

1. *value engineering* ; menguraikan kajian nilai atas proyek atau produk yang sedang dikembangkan dan menganalisa dari biaya dari proyek yang sedang dikembangkan
2. *value analysis* ; menguraikan kajian nilai dari proyek atau produk yang telah dibangun atau didesain dan menganalisa produk untuk melihat apakah produk itu dapat ditingkatkan.
3. *value management* ; mengenali metodologi dan teknik-teknik yang digunakan pada kerja nilai, tetapi tidak membedakan antara rekayasa bangunan atau fasilitas dan analisis dari sebuah produk.

Beberapa studi kasus yang dapat digunakan sebagai acuan atau referensi dalam menganalisa suatu proyek dengan menggunakan metode analisis nilai dan rekayasa nilai antara lain :

1. penelitian Yeono dan G. Gunadi T.K (1990).

Penelitian tersebut mengambil topik tentang analisis nilai pada pekerjaan atap dengan judul *Penerapan Analisa Nilai Pada Proyek Bank Dagang Negara Cabang Semarang* (*Kasus Desain Atap*). Kesimpulan yang dibuat dari studi

tersebut adalah terjadi penghematan rata-rata sebesar 31.5 % dari biaya desain awal.

2. penelitian S. Subagyo dan R.J Marpaung (1997)

Topik yang diambil oleh kedua peneliti ini adalah tentang *Value Engineering* atau VE yang diterapkan pada drainase perumahan Alamando Dago Permai di Bandung dengan judul *Penerapan Rekayasa Nilai Pada Drainase Perumahan.* Hasil yang diperoleh dari studi tersebut ialah terjadi penghematan rata-rata sebesar 14.6 % dari biaya desain awal.