

**REKAYASA NILAI PRODUK RUMAH TINGGAL MENGGUNAKAN VALUE STUDY
STUDI KASUS PERUMAHAN MONTONGSARI INDAH
WELERI – KENDAL**

NAMA : ANDIK SUTRIMO

NIM : L2H 607 008

Abstrak

Rekayasa nilai (VE) didefinisikan sebagai suatu usaha yang dilakukan secara sistematis dan terorganisir untuk melakukan analisis terhadap fungsi sistem, produk, jasa dengan maksud untuk mencapai atau mengadakan fungsi yang esensial dengan life cycle cost yang terendah dan konsisten dengan kinerja, keandalan, kualitas dan keamanan yang disyaratkan. PT. Didi Agenda adalah pengembang perumahan Montongsari Indah, ada 3 (tiga) tipe yang ditawarkan yaitu: lavender 29/72, mawar 36/88, melati 45/120. Pada rumah tipe lavender 29/72 ditemukan adanya value problem berupa ketidaksesuaian harga dibandingkan dengan performa (dinding, atap, dan instalasi) dari rumah tipe lavender 29/72 yang telah dirasakan oleh konsumen. Hal ini akan berpengaruh pada penurunan penjualan rumah tipe ini, selain dipengaruhi oleh produk substitusi maupun beberapa faktor lainnya. Sehingga perlu dilakukan suatu value analysis untuk memperbaiki value suatu rumah tinggal dengan fungsi yang sama tetapi dengan harga yang lebih murah. Setelah dilakukan suatu job plan value engineering pada rumah tipe lavender 29/72, terjadi peningkatan value dari 1,375 menjadi 1,305 melalui penurunan harga jual sebesar Rp. 1.454.000,00 dari Rp. 55.000.000,00 menjadi Rp. 52.230.000,00. Sehingga meningkatkan ekspektasi konsumen maupun calon pembeli terhadap rumah tipe ini. Nantinya diharapkan dengan peningkatan ekspektasi produk di mata konsumen ini akan berpengaruh pada penjualan produk.

Kata kunci : rekayasa nilai, value engineering, value problem, jobplan value engineering

Abstract

Value engineering (VE) is defined as a systematic effort and organized to conduct an analysis of system functions, products, services with a view to reach or hold the essential functions with the lowest life cycle cost and consistent with the performance, reliability, quality and safety is required. PT. Didi Agenda is the developer of Montongsari Indah resident, there are 3 (three) types on offer are: lavender, 29/72, 36/88 mawar, melati 45/120. At type of lavender 29/72 found any problem in the form of value pricing discrepancies compared with the performance (walls, roofs, and installation) of 29/72 lavender type that has been perceived by consumers. This will affect home sales decline in this type, but influenced by the product substitution or some other factor. So we need to do a value analysis to improve the value of a home stay with the same functionality but with a cheaper price. Having done a jobplan value engineering on the lavender type 29/72, an increase in value from 1.375 to 1.305 via reduction in the selling price of Rp.1,454,000.00 from Rp. 55,000,000.00 to Rp. 52,230,000.00. Thus increasing expectations of consumers and prospective buyers of homes of this type. Might be expected with increased consumer expectations in the eyes of these products will have an effect on product sales.

Keyword : *rekayasa nilai, value engineering, value problem, jobplan value engineering*