

ELEMEN-ELEMEN SIGNIFIKAN  
DENGAN TEKNIK PENGURUSAN NILAI  
(KAJIAN KES)

SESMIWATI

Tesis ini dikemukakan  
sebagai memenuhi syarat penganugerahan  
Ijazah Sarjana Muda Ukur Bahan

Fakulti Alam Bina  
Universiti Teknologi Malaysia

APRIL 2008

## **ABSTRAK**

Pengurusan nilai adalah sistem yang sistematik untuk menghapuskan kos-kos yang tidak perlu tanpa mengabaikan kehendak klien, fungsi, kualiti yang dikehendaki. Dengan menghapuskan kos-kos yang tidak perlu tersebut dapat meningkatkan nilai untuk wang dimana pengurusan nilai tidak hanya mengutamakan kos permulaan tetapi juga kos operasi dan penyenggaraan. Pengurusan nilai berbeza dengan pengurangan kos secara tradisional atau kawalan kos. Kos yang tidak perlu tersebut dapat dikenal pasti dari elemen kos signifikan dengan menggunakan prinsip pengagihan pareto 80/20. Oleh itu, klien akan mendapatkan anggaran yang realistik dan kualiti yang optima. Kajian penyelidikan telah dijalankan untuk mengenalpasti elemen signifikan yang dapat mengotimakan kos projek pembinaan dengan menggunakan prinsip pareto dengan kajian kes adalah projek bangunan pejabat kerajaan. Berdasarkan pada penyelidikan didapati bahawa elemen signifikan pada bangunan pejabat kerajaan iaitu cerucuk, asas (termasuk rasuk bumi), kerangka, lantai atas, atap (termasuk kemasan), dinding dalam dan partition, pintu dan tingkap dan kemasan lantai. Elemen signifikan ini merupakan elemen yang berkos tinggi yang mana penjimatan dapat dilakukan dan 20% elemen tersebut mempunyai julat 39%-48% daripada total kos pembinaan.

## ABSTRACT

Value management is a systematic system to eliminate unnecessary costs by fulfils client's requirements in terms of their function and quality. This process will improve the value for money because the value management exercise not only considering initial cost of project but also the operation and maintenance cost. Value management is more comprehensive technique compare to traditional cost reduction. Unnecessary costs can be identified from the significant cost element using Pareto Law 80/20. So, client will get realistic estimate and maintain the quality. These researches were conducted using case study approval for government administrative building projects. In conclusion, those significant elements are piling, foundation (including ground beam), frame, upper floor, roof (including finishes), internal wall and partition, doors and windows and floor finishes. 20% of those significant elements contribute to 39%-48% of total construction cost and by doing this exercise; the cost for significant elements can be reduced.