

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Proyek Konstruksi

Proyek pada hakekatnya adalah proses mengubah sumber daya, dan dana tertentu secara terorganisasi menjadi hasil pembangunan yang mantap sesuai dengan tujuan dan harapan-harapan awal dengan menggunakan anggaran dana serta sumber daya yang tersedia dalam jangka waktu tertentu (Dipohusodo, 1996).

Proyek konstruksi merupakan suatu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilakukan dan umumnya berjangka waktu pendek. Dalam rangkaian kegiatan tersebut, terdapat suatu proses yang mengolah sumber daya proyek menjadi suatu hasil kegiatan berupa bangunan. Proses yang terjadi dalam rangkaian kegiatan tersebut melibatkan pihak-pihak yang terkait baik secara langsung maupun tidak langsung (Erviyanto, 2002).

2.2 Pembangunan Perumahan

Kebijakan perumahan dan permukiman Indonesia tahun 2000-2020 antara lain adalah lokasi perumahan dikembangkan dengan memperhatikan jumlah penduduk dan penyebarannya, tata guna tanah, kesehatan lingkungan, tersedianya fasilitas sosial, serta keserasian dengan lingkungan (Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1999).

Menurut Kuswara (2004) dalam kajiannya mengungkapkan bahwa perumahan dan permukiman merupakan tempat aktivitas yang memanfaatkan ruang terbesar dari kawasan budidaya. Pengelolaan pembangunan perumahan harus

memperhatikan ketersediaan sumberdaya pendukung serta keterpaduannya dengan aktivitas lain.

Pembangunan perumahan melibatkan beberapa stakeholder, mulai dari developer, konsultan perencana, kontraktor, perbankan, pemerintah, serta masyarakat. Pembangunan perumahan di suatu daerah ataupun lokasi dapat berjalan dengan begitu secara tidak langsung juga akan mendorong pergerakan majunya perekonomian masyarakat dan daerah.

Perumahan terbagi menjadi dua tipe yaitu:

A. Rumah Tapak (*Landed House*)

Rumah tapak adalah rumah yang bangunannya menapak langsung dengan tanah. Rumah tapak ada yang berupa rumah berlantai lebih dari satu atau rumah bertingkat, rumah tapak ada yang berupa rumah tunggal yang bangunannya terpisah dari bangunan rumah lainnya atau berupa rumah gandeng/deret yaitu rumah yang dindingnya bergandengan dengan rumah lainnya. Ciri utama rumah tapak selain bangunannya yang menapak langsung dengan tanah, hak kepemilikan rumah bersifat tunggal.

B. Rumah Susun

Meskipun banyak istilah yang digunakan untuk menyebut hunian vertical atau hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, namun dalam peraturan perundang-undangan Indonesia hanya satu istilah yang dikenal yaitu rumah susun yang terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang rumah susun. Berdasarkan undang-undang tersebut, rumah susun didefinisikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu

lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal.

Secara umum dikenal tiga jenis perumahan berdasarkan target konsumen yang ingin diraih, yaitu rumah kelas atas (rumah mewah), rumah kelas menengah, rumah kelas sederhana. Pemerintah mencanangkan program hunian berimbang (model:2:3) yang harus dilaksanakan oleh pengembang, yaitu setiap pembangunan 1 kelas rumah mewah harus diikuti 2 unit rumah kelas menengah dan 3 unit rumah kelas sederhana. Dengan adanya program semacam itu, diharapkan kesenjangan sosial di masyarakat di masyarakat dapat diperkecil.

2.3 Rantai Pasok (Supply Chain Management)

Rantai pasok atau *Supply Chain Management* adalah kegiatan pengelolaan kegiatan-kegiatan dalam rangka memperoleh bahan mentah menjadi barang dalam proses atau barang setengah jadi dan barang jadi kemudian mengirimkan produk tersebut ke konsumen melalui sistem distribusi (Heizer and Render, 2004).

Rantai pasok terbentuk dari sebuah perhubungan organisasi, sumber dan proses yang menciptakan serta mengirimkan produk dan jasa kepada pemakai akhir. Sebuah rantai pasok mencakup semua fasilitas, fungsi dan aktifitas yang terlibat dalam produksi dan pengiriman sebuah produk atau jasa dari para supplier ke konsumen (Russel dan Taylor 2007).

2.3.1 Pelaku-Pelaku Rantai Pasok

Kegiatan pengembang perumahan melibatkan banyak pelaku yang saling berhubungan, mulai dari pemasok paling awal hingga konsumen paling akhir yaitu pemilik rumah.

1. Developer (perusahaan pengembang perumahan)

Perusahaan pengembang perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar diatas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana dan fasilitas-fasilitas sosial yang dibutuhkan oleh masyarakat penghuninya (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974).

2. Kontraktor

Kontraktor adalah suatu organisasi konstruksi yang memberikan layanan pekerjaan pelaksanaan konstruksi berdasarkan perencanaan teknis dan spesifikasi yang telah ditetapkan. Kontraktor secara kontinu dan langsung akan mempunyai hubungan garis komando terhadap owner yang tugasnya mewujudkan keinginan dari owner (KPU, 2013).

3. Subkontraktor

Menurut KBBI Subkontraktor adalah kontraktor yang menerima pekerjaan pemborongan dari kontraktor lain yang lebih bonafide. Subkontraktor adalah orang

yang dipekerjakan oleh kontraktor umum atau kontraktor utama untuk melakukan tugas tertentu sebagai bagian dari proyek secara keseluruhan.

4. Pemasok (*Supplier*)

Supplier bertugas mendistribusikan material yang diperoleh kepada pengguna. Dari jenis material yang didistribusikan *supplier* dapat dibedakan menjadi *supplier* komponen bangunan dan *supplier* material alam. Pemasok atau *supplier* memegang peranan penting dalam menjamin ketersediaan barang pasokan yang dibutuhkan oleh pemilik/pelaksana proyek.

5. Pemilik Rumah (Konsumen Akhir)

Pada rantai pasok pembangunan perumahan, pemilik rumah merupakan pelaku paling hilir (*end-costumer*) Karena produk akhir pengembang perumahan akan diserahkan kepada pemilik rumah.

2.4 Konsep Supply Chain Pengembang Perumahan

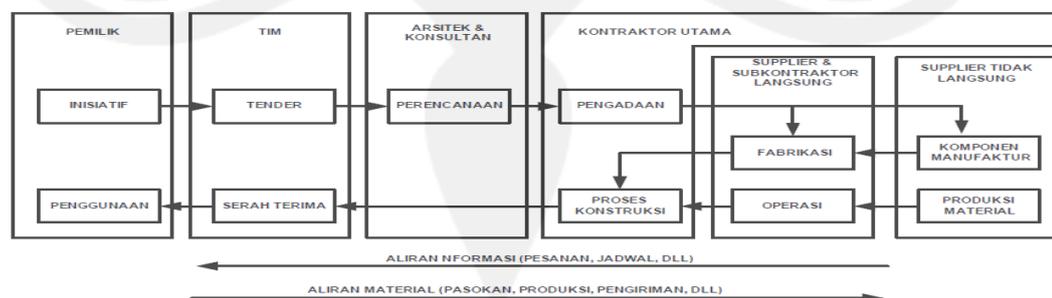
Konsep *supply chain* pada proyek sebagai suatu perluasan konsep dalam manajemen hubungan antara suatu perusahaan tertentu dengan pihak lainnya, yang berawal dari konsep pembelian (*purchasing*), pengadaan (*procurement*) yang sudah ada hampir pada setiap perusahaan, begitu juga pada kontraktor pelaksana (Elving, 2003).

Supply chain merupakan suatu konsep yang relative baru, yang awal perkembangannya berasal dari industry manufaktur. Konsep *supply chain* berhubungan erat dengan lahirnya *lean production* yang berakar dari pemikiran *lean thinking* yang telah merubah merubah paradigma dalam industri manufaktur. Tuntutan terhadap efisiensi memaksa perusahaan membentuk organisasi yang lebih

sederhana, mendorong perusahaan untuk lebih fokus pada bisnis intinya, dan menyerahkan aktifitas pendukungnya pada pihak lain. Perkemangan ini mengakibatkan produk atau jasa yang dihasilkan oleh suatu bisnis, bukan lagi merupakan output dari suatu individu, namun merupakan output dari suatu rangkaian organisasi, yang disebut *supply chain* (Maylor, 2003).

Permodelan *supply chain* konstruksi dalam industri perumahan, yang menempatkan kontraktor utama sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam melakukan pengadaan dari pihak-pihak lain untuk berperan dalam proses produksi.

Hubungan kerjasama antara pihak-pihak yang terlibat dalam pengembangan perumahan akan memberikan dampak yang signifikan terhadap produktivitas dan efisiensi pengembang dalam mengembangkan suatu perumahan. Untuk itu hubungan kerjasama antara pihak-pihak yang terlibat dalam rantai pasok pengembang perumahan harus diatur dengan tepat, yaitu dengan pola rantai pasok yang tepat. Dengan desain pola rantai pasok yang tepat, diharapkan setiap pihak yang terlibat mampu memberikan kontribusi yang besar bagi produktivitas dan efisiensi setiap pekerjaan pengembang perumahan.



Sumber: Penelitian Susilawati dan Wirahadikusumah (2006)

Gambar 2.1 Konfigurasi Umum Dari Supply Chain Pada Bangunan Perumahan

(Vrijhoef & Koskela, 2000)

Berdasarkan gambar di atas, terlihat bahwa rantai pasok terlihat bahwa rantai pasok pengembang perumahan terbentuk karena adanya keterlibatan berbagai pihak, mulai dari pemilik rumah, pengembang, konsultan desain, kontraktor perumahan, serta pemasok dan subkontraktor. Pemilik rumah memiliki peran dalam pembentukan rantai pasok pengembang perumahan, Karena inisiatif adanya pengembang perumahan berdasarkan kebutuhan pemilik terhadap rumah. Pemilik rumah merupakan konsumen paling akhir dari rantai pasok pengembang perumahan, karena setelah kegiatan pengembang selesai dilaksanakan maka rumah akan diserahkan kepada pemilik rumah.

Menurut Susilawati, Dijelaskan bahwa pada dasarnya *supply chain* merupakan sekumpulan *supplier* dan *customer* yang terhubung, setiap *customer* pada gilirannya akan menjadi *supplier* bagi organisasi hilir selanjutnya. Rangkaian hubungan *customer-supplier* tersebut terjadi dalam suatu rentang proses perubahan material alam hingga produk akhirnya mencapai pengguna akhir, bagaikan suatu rangkaian mata rantai yang terhubung secara linier (Hanfield dan Nichols, 1999).