

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Manajemen Konstruksi

Arti manajemen konstruksi apabila dipisahkan menjadi dua kata, maka perlu diketahui arti dari masing-masing kata tersebut.

Manajemen dapat diartikan sebagai kemampuan untuk memperoleh suatu hasil dalam rangka pencapaian tujuan melalui kegiatan sekelompok orang. Dengan pengertian ini tujuan perlu ditetapkan terlebih dahulu, sebelum melibatkan sekelompok orang yang masing-masing mempunyai kemampuan atau keahlian dalam rangka mencapai suatu hasil tertentu, atau dengan kata lain, manajemen pada hakekatnya berfungsi untuk melaksanakan semua kegiatan yang perlu dikerjakan dalam rangka pencapaian tujuan untuk batas-batas tertentu. Sedang arti konstruksi ialah semua kegiatan yang berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan membangun suatu bangunan. Secara garis besar bangunan dapat dikelompokkan menjadi tiga jenis bangunan, yaitu bangunan pergedungan, bangunan sipil, dan bangunan instalasi.

Dengan demikian manajemen konstruksi dapat diartikan, bagaimana suatu pekerjaan pembangunan dikelola agar diperoleh hasil sesuai dengan tujuan dari pebangunan tersebut, dengan melibatkan sekelompok orang yang masing-masing mempunyai kemampuan / keahlian tertentu. (Djojowiriono ,1984)

Manajemen bahan konstruksi dapat diartikan sebagai pengelolaan bahan yang akan digunakan untuk pelaksanaan konstruksi dengan cara atau metode tertentu

agar diperoleh suatu penanganan bahan yang baik meliputi segi waktu, biaya, kualitas, ataupun spesifikasi dan jumlah bahan, sehingga proses konstruksi dapat berjalan tanpa adanya kendala dari sektor bahan. (Sofian, 2001 :6)

2.2 Pengertian Pengadaan dan Bahan Konstruksi

Pengadaan merupakan proses kegiatan untuk pemenuhan atau penyediaan kebutuhan dan pasokan barang atau jasa.

Bahan konstruksi (*construction material*) meliputi semua bahan yang akan digunakan untuk pelaksanaan kegiatan membangun suatu bangunan. Bahan konstruksi yang digunakan dalam proses pembangunan suatu proyek dapat dibedakan menjadi dua, yaitu : bahan yang kelak akan menjadi bagian tetap dari struktur (*permanent material*), seperti semen, batu bata, tulangan baja, dan lain sebagainya. Sedangkan bahan yang dibutuhkan kontraktor dalam proses pembangunan proyek tetapi tidak akan menjadi bagian dari struktur (bahan sementara), seperti papan untuk *bekisting*, bambu perancah, dan lain-lain. (Sofian, 2001 :7)

Menurut Sofian, 2001 : 7 dalam manajemen bahan konstruksi terdapat berbagai proses yang harus dilaksanakan dengan baik. Secara umum, terdapat 3 tahap penting dalam proses manajemen bahan konstruksi, yaitu :

- A. Pengadaan atau pembelian bahan, yang meliputi :
 1. Perencanaan pembelian, merupakan perencanaan bahan yang akan dibeli, antara lain, berupa spesifikasi, kuantitas, waktu pengadaan, dan biaya bahan.

2. Pembelian bahan (*material purchasing*), berupa pencarian informasi bahan yang akan dibeli, dan pemilihan pemasok atau supplier, serta melakukan transaksi pembelian.
3. Pengiriman atau pengantaran bahan ke lokasi proyek atau tempat penyimpanan bahan.

B. Penerimaan Bahan

Merupakan tahap transisi, ditandai dengan selesainya proses pembelian bahan dan bahan akan disimpan dan siap digunakan untuk kegiatan konstruksi.

C. Penyimpanan bahan sampai bahan diserahkan ke lini pelaksanaan proyek, meliputi :

1. Penyimpanan bahan
2. Pengeluaran bahan dan penyerahan ke lini pelaksanaan proyek.

2.3 Manajemen Persediaan Bahan Konstruksi

Manajemen persediaan material merupakan salah satu bagian dari sistem logistik yang ditujukan untuk pelaksanaan proyek pada pengadaan material sesuai rencana kebutuhan.

Manajemen material ditujukan untuk mendukung agar dapat menjamin penyelesaian pelaksanaan proyek konstruksi secara efektif dan efisien. Adapun tujuan manajemen material meliputi :

1. Pembelian dengan harga yang baik

Manajemen material bertujuan membeli material dengan harga yang baik.

Harga yang baik itu tidak selalu harga yang murah di pasaran. Harga tersebut adalah harga yang sudah termasuk diskon dan transportasi hingga sampai di proyek

2. Persediaan Material

material datang pada saat yang tepat dengan jumlah dan kualitas yang sesuai dengan rencana biaya yang sekecil – kecilnya.

3. Kelancaran Pengiriman

Menyangkut aktivitas pekerjaan yang berhubungan langsung dengan waktu dan biaya. Kegiatan yang berkaitan dengan tujuan tersebut upaya mengikat *supplier* untuk melaksanakan sesuai jadwal yang telah disepakati.

4. Hubungan dengan *Supplier*

Hubungan yang baik dengan vendor akan memberikan peningkatan pelayanan pada kontraktor.

5. Penyimpanan Material

Penyimpanan material merupakan suatu kegiatan untuk melakukan pengaturan persediaan material di empat penyimpanan. Penerimaan material haruslah sesuai dengan spesifikasi pesanan yang telah ditentukan.

6. Pemakaian Material

pada dasarnya pemakaian material yang dibutuhkan dapat dipenuhi sesuai dengan waktu yang dibutuhkan.

7. Jenis Dan Kualitas Material.

Banyak yang terjadi pada saat pengiriman material oleh *supplier*, tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditentukan dan banyak terjadi kerusakan material. Maka tugas manajemen material untuk dapat menentukan kualitas *supplier*.

8. Sistem Administrasi

Menyediakan pelayanan administrasi logistik yang efektif dan efisien.

2.4 Kontrol Terhadap Proses Manajemen Bahan Konstruksi

Kontrol dilakukan sejak perencanaan pembelian, seperti kontrol terhadap biaya, spesifikasi, dan waktu, pada saat pembelian, seperti kontrol terhadap bentuk informasi bahan yang akan dibeli dan *supplier* bahan, sampai dengan kontrol material di lapangan, seperti kontrol terhadap penyimpanan bahan, dan kontrol terhadap proses pengeluaran bahan sampai diserahkan ke pelaksanaan konstruksi.

Kontrol dilakukan agar setiap proses manajemen bahan konstruksi dapat dijalankan sesuai dengan prosedur yang ada, sehingga kualitas, kuantitas, waktu pengadaan, dan biaya material benar-benar sesuai dengan rencana, atau bahkan dapat lebih baik. Langkah-langkah dan hal-hal yang diperlukan untuk mengontrol proses manajemen bahan konstruksi sebaiknya disusun dengan baik, sehingga dapat dijalankan tanpa adanya kendala dalam pelaksanaannya dan dapat dihasilkan suatu penanganan bahan konstruksi yang baik sehingga secara umum dapat melancarkan pelaksanaan kegiatan proyek.

Beberapa faktor –faktor manajemen bahan konstruksi meliputi :

1. Kontrol terhadap perencanaan pembelian

Kontrol terhadap perencanaan pembelian bahan konstruksi meliputi perencanaan spesifikasi bahan, perencanaan waktu pengadaan, dan perencanaan biaya yang akan dikeluarkan untuk pembelian bahan.

2. Kontrol terhadap pembelian bahan

Tindak lanjut dari kegiatan perencanaan bahan adalah pembelian. Hal-hal yang perlu dilakukan dalam proses pembelian bahan meliputi pencarian informasi dipasaran tentang bahan yang akan dibeli, pemilihan pemasok bahan/ *supplier*, dan transaksi pembelian.

3. Kontrol terhadap pengiriman bahan konstruksi

Pengiriman atau pengantaran bahan konstruksi dapat dilakukan oleh pihak *supplier* ataupun dilakukan sendiri oleh bagian manajemen bahan, sesuai dengan perjanjian yang tertera pada kontrak pembelian. Pengiriman bahan sangat berpengaruh pada mutu dan waktu persediaan bahan, oleh karena itu kontrol terhadap proses pengiriman bahan harus dilakukakn dengan baik untuk memastikan pengiriman yang sesuai jadwal dan cara pengiriman yang tidak mengurangi mutu bahan. Pengawasan terhadap pemeliharaan mutu bahan pada saat pengiriman sampai bahan diterima, merupakan salah satu usaha kontrol terhadap proes pengiriman bahan yang perlu untuk dilakukan.

4. Kontrol terhadap kualitas bahan

Untuk mendapatkan kualitas bahan konstruksi yang memadai sehingga dapat dihasilkan bangunan yang berkualitas, bahan yang akan digunakan

untuk proses pembangunan harus dikontrol kualitasnya. Kontrol terhadap kualitas bahan dapat dilakukan dengan :

1. Pengembangan manajemen kualitas sebuah perusahaan
2. Kontrol terhadap proses produksi bahan yang akan dibeli dan digunakan
3. Kontrol terhadap pemeriksaan dan pengujian bahan konstruksi

Kontrol dapat dilakukan oleh bagian pengadaan dan bagian pengawasan dilapangan. Kontrol yang baik terhadap kualitas bahan merupakan senjata utama dalam mewujudkan suatu manajemen bahan konstruksi yang handal untuk menciptakan keberhasilan pelaksanaan proyek dan pengembangan suatu jasa konstruksi.

2.5 Faktor Pemilihan *Supplier*

Pemilihan *supplier* didefinisikan sebagai proses untuk menemukan *supplier* yang mampu menyediakan pembeli dengan hak kualitas produk dengan harga yang tepat, tepat jumlah dan pada waktu yang tepat. Pemilihan *supplier* yang tepat merupakan faktor penting yang mempengaruhi berakhirnya hubungan pembeli – pemasok. Jika proses ini dilakukan dengan benar, dapat mendapatkan kualitas yang lebih tinggi, dan juga lebih lama relasi yang abadi dicapai.

Pemilihan *supplier* biasanya mempertimbangkan biasanya kualitas dari produk, *service/* pelayanan dan ketepatan waktu pengiriman adalah hal yang penting, meskipun ada beberapa faktor lain yang harus dipertimbangkan.

Faktor utama yang dipertimbangkan oleh suatu perusahaan ketika memilih supplier adalah : (William J Stevenson ,2002 : 701)

1. Harga

Faktor ini biasanya merupakan faktor utama, apakah terdapat penawaran diskon, meskipun hal itu kadangkala tidak menjadi hal yang penting.

2. Kualitas

Suatu perusahaan mungkin akan membelanjakan lebih besar biayanya untuk mendapatkan kualitas barang yang baik.

3. Pelayanan

Pelayanan yang khusus kadang kala dapat menjadi hal yang penting dalam pemilihan supplier. Penggantian atas barang yang rusak, petunjuk cara penggunaan, perbaikan peralatan dan pelayanan yang sejenis, dapat menjadi kunci dalam pemilihan satu supplier daripada yang lain.

4. Lokasi

Lokasi supplier dapat berpengaruh pada waktu pengiriman, biaya transportasi, dan waktu respon saat ada order/pesanan yang mendadak atau pelayanan yang bersifat darurat. Pembelian pada daerah setempat/lokal dapat menumbuhkan gctodwil/ (pengaruh baik) dalam suatu hubungan sefia dapat membantu perekonomian daerah sekitar.

5. Kebijakan persediaan *supplier*

iika *supplier* dapat memelihara kebijakan persediaannya dan menjaga spate pat.t yang dimilikinya, hal ini dapat membantu dalam kasus kebutuhan bahan baku yang mendadak.

6. Fleksibilitas

niat yang baik dan kemampuan supplier dalam merespon perubahan permintaan dan memenuhi perubahan desain pesanan dapat menjadi faktor yang penting dalam pemilihan supplier

Pemilihan *supplier* pada perusahaan sangat penting, hal ini dikarenakan *supplier* memegang peranan penting dalam ketersediaan bahan baku (S Widiyanesti 2012). Bahan baku dibutuhkan agar perusahaan dapat menjalankan aktivitasnya sebagai penyedia jasa konstruksi.

Menurut Gary W Dickson (1966) dalam I Nyoman Pujawan dan Mahendrawathi (2010:155) , mengemukakan beberapa kriteria untuk pemilihan dan evaluasi *supplier*. Dengan banyak kriteria-kriteria yang ada dalam pemilihan *supplier* , namun keputusan dalam penentuan kriteria yang akan digunakan dalam suatu perusahaan ditentukan oleh perusahaan itu sendiri.

Beberapa faktor pemilihan *supplier* :

1. Pelayan / *Service*
2. Kualitas Material
3. Harga dan pemberian potongan
4. Waktu pengiriman
5. Ketepatan pemesanan
6. Lokasi Proyek
7. Citra / nama baik *supplier*
8. Fleksibilitas
9. Kebijakan persediaan *supplier*