

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Jasa Konstruksi

Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi adalah jenis usaha jasa konstruksi yang menyediakan layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, yang dibedakan menurut bentuk usaha, klasifikasi dan kualifikasi usaha jasa pelaksana konstruksi (LPJK, 2008).

2.2 Manajemen Proyek Konstruksi

Menurut Wulfram I. Ervianto (2004), Manajemen Proyek Konstruksi adalah semua perencanaan, pelaksanaan, pengendalian dan koordinasi suatu proyek dari awal (gagasan) sampai selesainya proyek untuk menjamin bahwa proyek dilaksanakan tepat waktu, tepat biaya, dan tepat mutu. Sumber daya dalam proyek konstruksi dapat dikelompokkan menjadi *manpower, material, machines, money, method*.

2.3 Rencana Anggaran Biaya

Rencana anggaran biaya (RAB) bisa diartikan sebagai besarnya biaya yang diperkirakan akan digunakan dalam pekerjaan suatu proyek konstruksi yang disusun berdasarkan gambar dan bagian-bagian pekerjaan.

2.4 Perencanaan Proyek

Perencanaan adalah salah satu fungsi manajemen proyek yang sangat penting, yaitu memilih dan menentukan langkah-langkah kegiatan yang akan

dating, yang diperlukan untuk mencapai sasaran

Unsur-unsur perencanaan yang berkaitan dengan manajemen proyek adalah jadwal, prakiraan, sasaran, prosedur, dan anggaran material. Tidak semua perencanaan mengandung semua unsur tersebut. Suatu perencanaan yang baik memerlukan keterangan yang jelas mengenai unsur-unsur yang menjadi bagian dari perencanaan, sehingga seluruh bagian organisasi dan personil yang terlibat mengetahui arah tindakan yang dituju (Dipohusodo, 1996).

2.5 Pelaksanaan dan Pengendalian Proyek

Tahap pelaksanaan di lapangan dimulai sejak ditetapkannya pemenang lelang, dan diawali dengan menerbitkan Surat Perintah Kerja serta penyerahan lapangan dengan segala keadaannya kepada kontraktor.

Jadwal rencana detail berlaku sebagai kerangka induk untuk dijabarkan lebih rinci lagi dalam bentuk jadwal pengadaan material, alat-alat dan tenaga kerja, penagihan, pembayaran, prestasi, dan penyusunan arus kas. Kemudian perlu ditetapkan pedoman praktis mekanisme dalam rangka mewujudkan sistem pengelolaan, koordinasi, pengendalian dan pemeriksaan pekerjaan kontraktor sampai sedetail mungkin (Soeharto,1995).

Pada kenyataannya, masalah-masalah persediaan material masih sering terjadi pada pelaksanaan suatu proyek konstruksi. Permasalahan yang timbul terutama menyangkut kuantitas, waktu pemesanan, dan biaya yang ditimbulkan. Menurut Iman Soeharto (1995), masalah yang sering muncul antara lain :

1. Terjadi kehabisan persediaan material menyebabkan penyelesaian pekerjaan tertunda sehingga membuat waktu pelaksanaan proyek

bertambah dan biaya total proyek meningkat.

2. Kerugian membayar upah pekerja dan sewa peralatan akibat tertundanya pekerjaan.
3. Material banyak yang datang tetapi baru sedikit yang digunakan menyebabkan terjadinya penumpukan sehingga biaya penyimpanan dan pemeliharaan meningkat.
4. Material mengalami kerusakan atau penurunan kualitas karena penyimpanan yang lama.

2.6 Material

Material adalah item (barang) yang dibeli atau dibuat, serta disimpan untuk keperluan kemudian, baik untuk dipakai, diproses lebih lanjut atau dijual. Manajemen material adalah "suatu sistem yang mengkoordinasikan aktivitas-aktivitas untuk merencanakan dan mengawasi volume dan waktu terhadap pengadaan material melalui penerimaan/perolehan, perubahan bentuk, dan perpindahan dari bahan mentah, bahan yang sedang dalam proses dan bahan jadi" (Ervianto, 2004).

Menurut Iman Soeharto (1995), pada proyek-proyek konstruksi, material dan peralatan merupakan bagian terbesar dari proyek yang nilainya bisa mencapai 50% - 60% dari total biaya proyek. Hampir serupa seperti yang dikatakan A.F. Kerridge (1987) bahwa biaya material nilainya dapat menghabiskan 60% dari biaya proyek konstruksi, tetapi dalam penanganannya tidak mendapat perhatian yang semestinya.

2.7 Faktor-faktor Penyebab terjadinya Pembengkakan Biaya Material pada Proyek Konstruksi Gedung

Faktor-faktor yang paling mempengaruhi terjadinya pembengkakan biaya material pada proyek konstruksi gedung adalah adanya kenaikan harga material, harga/sewa peralatan yang tinggi, kerusakan material, terjadinya fluktuasi upah tenaga kerja, pengendalian biaya yang buruk di lapangan, ketidaktepatan estimasi biaya, dan adanya kebijaksanaan keuangan yang baru dari pemerintah (Fahirah, 2005).

Terdapat cukup banyak faktor penting dalam biaya material yang harus benar-benar diperhatikan agar tidak terjadi penyimpangan yang akan berujung pada membengkaknya biaya material. Adapun menurut Budi Suanda (2013), beberapa faktor yang harus diperhatikan dalam pengelolaan biaya material agar tidak terjadi pembengkakan biaya adalah sebagai berikut :

1. Kejelasan gambar dan spesifikasi material
2. Akurasi estimasi biaya material
3. Kondisi kontrak pembelian
4. Keterlambatan proses procurement termasuk schedule pengiriman material
5. Kemampuan penyelesaian konflik dan dispute, serta negosiasi
6. Koordinasi antar bidang
7. Tingkat biaya non-teknis
8. Ketersediaan material
9. Lokasi sumber material

10. Kualitas material
11. Ketepatan pembayaran material
12. Kebijakan perusahaan dalam pembelian
13. Strategi procurement
14. Perubahan kondisi material selama proses pengiriman
15. Penyimpangan biaya pengiriman material
16. Tingkat kerusakan material selama proses penyimpanan
17. Kapasitas stok material di lokasi site
18. Ketepatan dan ketaatan memenuhi metode pelaksanaan atau kualitas prosedur kerja
19. Pemborosan pemakaian material
20. Penggunaan dan pemotongan yang tidak efisien.
21. Ketepatan dan kehati2an dalam proses handling
22. Tingkat rework pekerjaan
23. Adanya percepatan waktu pelaksanaan
24. Sistem evaluasi dan pengendalian biaya material
25. Tingkat pengawasan material di lokasi proyek
26. Tingkat pencurian dan penipuan
27. Perubahan kondisi perekonomian negara
28. Kondisi cuaca
29. Tingkat persaingan supplier.