

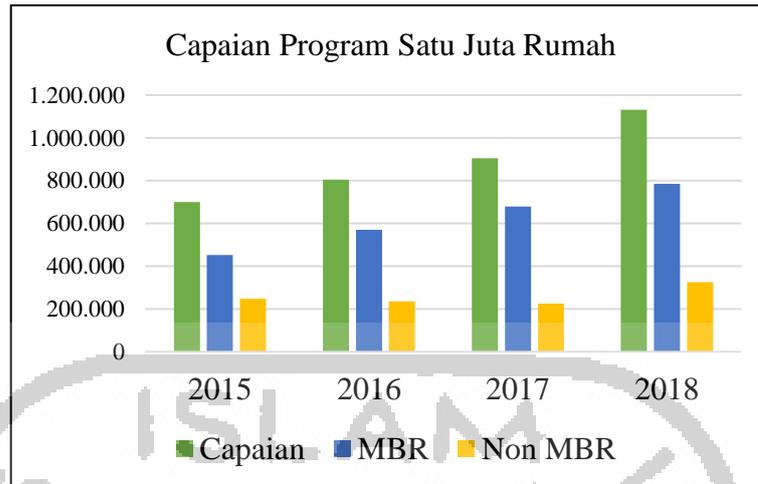
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh tiap-tiap individu. Di Indonesia, masalah tempat tinggal dan perumahan sangat memegang peranan penting karena kebutuhan akan tempat tinggal yang terus meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk yang ada. Sejak tahun 2015, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan telah menargetkan pembangunan rumah sebanyak satu juta unit per tahun guna menangani permasalahan permintaan tempat tinggal yang terus meningkat. Program ini diberi nama Program Satu Juta Rumah yang difokuskan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan non MBR dengan proporsi 70% dan 30% bagi non MBR.

Demi terwujudnya program tersebut banyak sekali cara yang dilakukan Kementerian PUPR, diantaranya dengan menggandeng pemerintah daerah, pengembang swasta, perbankan, hingga swadaya dari masyarakat. Seiring berjalannya program satu juta rumah sejak tahun 2015, pencapaian target dari program ini pun semakin meningkat menjadi 1,25 juta unit rumah per tahun. Terwujudnya dan tercapainya target satu juta rumah ini tak lepas dari berbagai kerjasama dengan berbagai pihak hingga bidang penelitian dan perkembangan teknologi. Salah satu strategi program satu juta rumah dengan menerapkan perkembangan teknologi baru yaitu penggunaan metode Rumah Instan Sehat (RISHA), Pre Fabrikasi, dan Rumah Unggul Sistem Panel (RUSPIN).



Gambar 1. 1 Capaian Program Satu Juta Rumah Tahun 2015-2018

Sumber: Ditjen Penyediaan Perumahan (2019)

Dengan adanya pembangunan yang berkelanjutan ini memberikan peluang bagi banyak orang. Ditunjang pendapatan yang semakin meningkat sehingga memberikan kesempatan untuk memenuhi kebutuhan utama, salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Dari sinilah bermunculan berbagai pengembang swasta dibidang properti sehingga memunculkan berbagai peluang bagi para pemasok material dalam pembangunan properti. Pembangunan yang gencar tersebut tidak terlepas dari pembelian material konstruksi. Menurut Eksekär & Rudberg (2015) 60-80% dari nilai pekerjaan konstruksi melibatkan pembelian material, sehingga dapat disimpulkan sebagian besar nilai proyek dialokasikan untuk pembelian material. Nilai yang besar pada pembelian material konstruksi menjadikan tingkat strategis pada material tersebut perlu dikaji untuk dapat mengambil langkah yang tepat tentang pengadaannya.

Dalam proses pengadaan material antara pemasok dan pengembang perumahan memiliki beberapa pola, yang pertama yaitu pengembang memberikan spek material kepada main kontraktor, selanjutnya main kontraktor melakukan pemasokan material berdasarkan permintaan (*call of order*) (BPMIGAS, 2011). Yang kedua yaitu pola pengadaan material dimana pengembang perumahan langsung menunjuk pemasok material (*supply by owner*) sebagai pemasok bagi main kontraktor yang ditunjuk (Juarti, 2008). Selain itu ada pula pola pengadaan material yang menggabungkan kedua pola tersebut dengan pengadaan material tertentu yang pemasoknya langsung ditunjuk oleh

pengembang (*supply by owner*) dan ada pula material dimana pengembang hanya memberikan spek dari material tersebut (*call of order*).

Beberapa material memiliki tingkat kompleksitas yang berbeda seperti keterlibatan dalam pengambilan keputusan atau layanan dari pemasok yang berbeda-beda. Oleh karena itu, keputusan pembelian menjadi hal penting untuk mendapatkan hasil proyek yang lebih baik. Menurut Bildsten (2016) keberhasilan proyek ditentukan sebagian besar dengan membuat keputusan pembelian yang paling tepat, dan memiliki kemampuan untuk mengoordinasikan pemasok yang berbeda. Nilai material yang besar dalam pengadaan menjadi suatu hal yang penting ketika kontraktor membeli tanpa melihat bagaimana posisi material dalam tingkat strategisnya. Beberapa material ada yang tidak dalam posisi strategis, namun ada juga yang memiliki risiko yang cukup tinggi ketika dibeli atau berada pada risiko yang tidak kritis namun tidak memberikan nilai yang lebih pula. Hal ini perlu menjadi pertimbangan tersendiri pada pengambilan keputusan.

Menurut Kraljic (1983) material strategis mempunyai definisi bahwa material tersebut memiliki nilai yang besar dan dalam jangka waktu yang lama ketersediaan material berpengaruh pada pelaksanaan proyek konstruksi. Pengelolaan material strategis yang baik dapat meningkatkan produktivitas dan efisiensi biaya, dimana kedua hal tersebut adalah komponen inti dari konstruksi yaitu pada biaya, mutu, dan waktu. Material strategis penting ditetapkan oleh kontraktor dalam pengelolaan logistik untuk mendukung pelaksanaan proyek yang dikerjakannya dalam jangka waktu yang panjang.

Untuk melihat bagaimana peranan pembelian strategik (*strategic purchasing*) dan penerapan manajemen pemasok khususnya pengembangan pemasok (*supplier development*) di dalam dunia bisnis, peneliti mengambil studi kasus pada pengembang perumahan *Argo Residence* di Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali yang memiliki banyak pemasok dan dinamika hubungan dengan pemasoknya sejalan dengan tuntutan pembelian strategik menarik untuk diteliti.

Sehubungan dengan kondisi yang ada pada *Argo Residence* permasalahan pembelian yang dihadapi pada proses pembangunan seperti keterlambatan kedatangan material dan

biaya pembangunan yang tidak sesuai dengan perhitungan biaya awal yang dikarenakan penggunaan material yang tidak efisien. Konsekuensinya bagi perusahaan yaitu pertama, keterlambatan material akan berdampak pada perencanaan produksi yang telah dijadwalkan (Ala-Risku & Kärkkäinen, 2006). Kedua, keterlambatan akan berdampak pada bertambahnya biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan. Beberapa biaya dapat secara langsung dihitung, sebagian lainnya tidak tampak namun memberikan dampak yang besar bagi performansi perusahaan dalam jangka panjang (Darvik & Larrson, 2010). Hingga kini *Argo Residence* masih belum menetapkan kebijakan yang tepat untuk menanggulangi kedua masalah tersebut. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka peneliti termotivasi untuk menyusun suatu strategi pembelian guna mengkaji material strategis yang dibutuhkan pada *Argo Residence* di Boyolali dengan cara melakukan penerapan *Kraljic's Purchasing Portfolio Model*. Hasil yang diharapkan dari penelitian ini berupa rekomendasi strategi pengelolaan material strategis untuk perusahaan dan penerapan manajemen pemasok khususnya pengembangan pemasok (*supplier development*) di dalam dunia bisnis konstruksi guna membina relasi dengan pemasok.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang diatas, permasalahan yang diangkat untuk dilakukan penelitian adalah:

1. Bagaimana strategi yang tepat dalam pengadaan bahan baku material konstruksi perumahan?
2. Bagaimana cara pengembangan pemasok yang dapat dilakukan terhadap *supplier* material konstruksi perumahan?

1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah merupakan ruang lingkup untuk memisahkan aspek tertentu sehingga memudahkan penelitian agar berjalan lebih efektif dan efisien. Berikut adalah batasan masalah yang sesuai dengan tujuan utama penelitian:

1. Penelitian dilakukan pada proses pembangunan rumah subsidi pada *Agro Residence* Boyolali tipe 27
2. Perhitungan dilakukan berdasarkan satu couple rumah subsidi *Argo Residence* tipe 27.
3. Perhitungan biaya disesuaikan dengan spesifikasi material berdasarkan pengembang *Argo Residence*.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah yang telah disusun adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui strategi yang tepat dalam pengadaan bahan baku material konstruksi perumahan.
2. Mengetahui cara pengembangan pemasok yang dapat dilakukan terhadap *supplier* material konstruksi perumahan

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat:

1. Memberikan pengetahuan dan informasi tentang strategi pengadaan bahan baku serta cara mengembangkan pemasok material konstruksi yang tepat.
2. Menambah wawasan, pengetahuan, serta kemampuan dalam mengaplikasikan ilmu – ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan dan memecahkan permasalahan yang ada di lapangan.
3. Diharapkan dapat digunakan sebagai referensi pada penelitian selanjutnya.

1.6 Sistematika Penelitian

Penulisan penelitian ini ditulis berdasarkan kaidah penulisan ilmiah sesuai dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang deskripsi pendahuluan kegiatan penelitian, memuat latar belakang dilakukannya penelitian tugas akhir, perumusan masalah, tujuan yang ingin dicapai, batasan dalam melakukan penelitian, manfaat yang dapat dihasilkan, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN LITERATUR

Pada bab ini berisi uraian mengenai teori-teori dan referensi berupa buku, jurnal, serta hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan masalah penelitian yang digunakan sebagai acuan dalam penyelesaian masalah.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi uraian kerangka dan alur penelitian, objek penelitian yang akan diteliti, data yang diperlukan, dan metode serta alat yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Bab ini berisi tentang data yang didapatkan selama penelitian dan bagaimana cara menganalisa data tersebut. Hasil pengolahan data ditampilkan dalam bentuk tabel maupun grafik. Bab ini merupakan acuan untuk pembahasan yang akan ditulis pada bab selanjutnya.

BAB V PEMBAHASAN

Bab ini berisi pembahasan hasil dari pengolahan data yang dilakukan dan menguraikan hasil penelitian dengan tujuan penelitian. Sehingga menghasilkan rekomendasi atas permasalahan dalam penelitian.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan tahapan terakhir dalam penelitian yang berisikan kesimpulan terhadap analisis yang dibuat dan rekomendasi atau saran-saran atas hasil yang dicapai dalam permasalahan yang ditemukan selama penelitian, sehingga perlu dilakukan rekomendasi untuk dikaji pada penelitian berikutnya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN