

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia sebagai tempat tinggal dan melakukan aktivitas sehari-hari dengan orang disekitarnya. Hunian dalam lingkup yang lebih luas dapat disebut sebagai perumahan atau permukiman. Perumahan adalah kumpulan rumah baik di lingkungan perdesaan atau perkotaan lengkap dengan fasilitas penunjang aktivitas orang-orang di dalamnya (Kusuma, 2017).

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, kebutuhan perumahan dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Kualitas dan fungsional rumah harus diperhatikan terutama kenyamanan, keamanan, dan keberlanjutan (Kusuma, 2017). Meningkatnya kebutuhan perumahan, persaingan pengembang perumahan (*developer*) juga semakin ketat. Setiap pengembang memiliki strategi untuk menarik daya beli konsumen. Semua ketentuan – ketentuan yang mengatur kebijakan developer sudah tertera pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 pasal 5.

Banyak pelaku yang saling terkait dalam kegiatan pembangunan perumahan, mulai dari pemasok awal *developer* hingga konsumen akhir pemilik rumah. Perumahan memiliki beberapa kelas untuk menyesuaikan keinginan konsumen, mulai dari kelas rumah sederhana, menengah, menengah atas. Kebutuhan material dan jasa menyesuaikan dengan kelas perumahan tersebut. Keterlibatan berbagai pelaku yang membentuk suatu pola hubungan pada kegiatan pembangunan perumahan dapat disebut rantai pasok (Nurwega dkk, 2014).

Dalam pengembangan perumahan (*landed housing*), banyak permasalahan yang dapat terjadi selama proses pembangunan berlangsung. Diantaranya adalah harga tanah yang semakin naik, kesulitan mendapatkan lokasi, kesulitan mendapatkan pendanaan, hingga sulitnya perizinan. Rapuhnya konstruksi bangunan, fasilitas yang kurang memadai, waktu penyelesaian bangunan yang tidak sesuai jadwal yang disepakati juga sering menjadi permasalahan yang sering dieluhkan konsumen (Rossaty, 2017). Manajemen proyek yang kurang baik akan mengakibatkan hambatan dalam jalannya proyek. Banyak dijumpai kasus pembangunan *landed housing* yang terhenti ditengah jalan akibat kesalahan yang dilakukan oleh pihak pengembang dalam hal praktik manajerial.

Berdasarkan modul yang diterbitkan Kementerian PUPR (2017), manajemen rantai pasok merupakan metode yang saling terkait antara berbagai pihak yang terlibat, baik secara langsung maupun tidak langsung untuk menghasilkan suatu produk. Dimulai dari proses mendapatkan bahan utama dari supplier hingga ke proses produksi dan berakhir pada proses penyerahan produk kepada konsumen.

Indrajit dan Djokopranoto (2002) dalam Madeppungeng dkk. (2019) menyatakan bahwa salah satu faktor utama untuk memaksimalkan penerapan rantai pasok pada proyek konstruksi adalah dengan menciptakan alur informasi yang bergerak secara mudah dan akurat diantara jaringan tersebut, dan pergerakan barang yang efektif dan efisien yang menghasilkan kepuasan maksimal pada konsumen.

Sehubungan dengan penerapan manajemen rantai pasok, untuk mengetahui kinerja manajemen rantai pasok telah beroperasi dengan baik atau belum, diperlukan adanya sistem pengukuran kinerja. Pengukuran kinerja dapat melalui indikator-indikator

manajemen rantai pasok yang sudah teruji. Manajemen rantai pasok perlu diukur kinerjanya dan dimonitor secara berkala untuk mendapatkan kinerja yang baik. Dengan adanya sistem pengukuran kinerja maka diharapkan perusahaan dapat mengendalikan kinerja rantai pasok, serta dapat mengidentifikasi tingkat kesuksesan perusahaan (Sumarmi, 2019)

Berdasarkan uraian diatas, manajemen rantai pasok sangat berpengaruh terhadap peningkatan kinerja pihak-pihak yang terlibat pada pengembangan *landed housing*. Manajemen rantai pasok yang tepat diharapkan mampu memberikan manfaat kepada pengembang *landed housing* terutama di wilayah Kabupaten Jombang (Nurwega dkk, 2014). Maka peneliti mengangkat judul penelitian “Pengukuran Kinerja Manajemen Rantai Pasok Pada Pembangunan *Landed Housing*” Penelitian ini difokuskan pada pengukuran kinerja manajemen rantai pasok pembangunan *landed housing* di wilayah Kabupaten Jombang.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana sistem pengukuran kinerja manajemen rantai pasok pada pembangunan *landed housing*?
2. Bagaimana indikator kinerja manajemen rantai pasok pada pembangunan *landed housing*?
3. Bagaimana pengaruh kinerja manajemen rantai pasok pada pembangunan *landed housing*?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui sistem pengukuran kinerja manajemen rantai pasok pada pembangunan *landed housing*.
2. Mengetahui indikator kinerja manajemen rantai pasok pada pembangunan *landed housing*.
3. Mengetahui pengaruh kinerja manajemen rantai pasok pada pembangunan *landed housing*.

1.4 Batasan Masalah

1. Penentuan indikator penelitian diambil dari 3 jurnal penelitian terdahulu dan disesuaikan dengan proyek pembangunan *landed housing*.
2. Obyek penelitian yang digunakan difokuskan berlokasi di wilayah Kabupaten Jombang.
3. Penelitian ini difokuskan pada pengukuran kinerja manajemen rantai pasok perumahan.
4. Meninjau 8 lokasi perumahan.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat dalam perkembangan ilmu pengetahuan maupun segi praktis berupa penerapan manajemen rantai pasok pada pembangunan *landed housing*.