

11/9/99

**STRATEGI ORDER PEMASARAN PERENCANAAN DAN PENGAWASAN
CV. SAPTA KARYA CONSULTANT
UJUNG PANDANG**



PERPUSTAKAAN PUSAT UNIV. HASANUDDIN	
Tgl terima	6 - 9 - 1999
Asal dari	FAK. EKONOMI
Banyaknya	1 (SATU) EKS
harga	HADIAH
No Inventaris	99 06 26 113
No. Mas	

**OLEH
ANDI MUTIA JUSTISIA INDRA CHANDRA
NIM : A211 97 522**

**JURUSAN MANAJEMEN FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
UJUNG PANDANG
1999**

**STRATEGI ORDER PEMASARAN PERENCANAAN DAN PENGAWASAN
CV. SAPTA KARYA CONSULTANT
UJUNG PANDANG**

OLEH

ANDI MUTIA JUSTISIA INDRA CHANDRA

Skripsi Sarjana Lengkap Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen Pada Fakultas Ekonomi
Universitas Hasanuddin
Ujungpandang



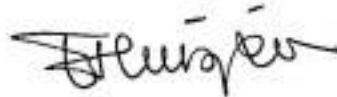
Disetujui Oleh :

Pembimbing I



Drs. A. AZIS BERU, MS.

Pembimbing II



Dra. ERLINA PAKKI, MA.



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, berkat atas karunianya jualah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan penulisannya.

Pilihan judul Strategi Order Pemasaran Perencanaan dan Pengawasan CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang, karena melihat berlangsungnya era pembangunan di negeri ini, khususnya "Pembangunan Bangunan Gedung Negara", keterlibatan Usaha Jasa Konstruksi adalah sangat potensial.

Usaha Jasa Konstruksi yang operasionalnya terdiri atas Jasa Konsultan dan Jasa Kontraktor bagaikan dwimakna dalam pembangunan fisik. Yang satu berperan perencana dan yang lain berperan pelaksana, keduanya terpadu berperan serta dalam sejumlah disiplin ilmu pengetahuan keteknikan, ilmu pengetahuan sosial, seperti ilmu ekonomi, administrasi, komunikasi, hidrologi, sosiologi, antropologi, psikologi.

Penulis menyadari bahwa penelitian belumlah memadai, sehingga penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Namun mungkin ada juga manfaatnya sebagai bahan referensi bagi Usaha Jasa Konsultan dan lain-lain yang terkait dengan usaha ini.

Penulis dengan rendah hati mengajukan skripsi ini kepada Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi.

Pada kesempatan ini, penulis menghaturkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak DR. H. Djabir Hamzah, MA. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin, serta Bapak Drs. H. Anwar Guricci, SE, DESS. selaku Ketua Jurusan Manajemen.
2. Bapak Drs. A.Aziz Beru, MS dan Ibu Dra. Erlina Pakki, MA selaku pembimbing I dan pembimbing II, yang memberikan nasehat, arahan dan bimbingan.
3. Seluruh karyawan CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang yang telah memberikan data deskriptif dan autentik selama berlangsungnya penelitian.
4. Bapak/Ibu Dosen beserta Staf Akademik Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin yang telah menuangkan ilmunya serta memberikan layanannya selama perkuliahan.
5. Ayahanda Andi Indra Chandra dan Ibunda Andi Nursiah yang tak henti-hentinya memberi motivasi pada penulis.
6. Saudara-saudaraku, sahabat-sahabatku dan khususnya buat A'A yang penuh antusias dan turut mendorong penulis agar menyelesaikan studi tepat pada waktunya.
7. Semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan namanya satu persatu yang telah turut mendorong menggerakkan semangat belajar penulis.

Akhirnya penulis mendoakan kiranya Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan taufiq dan hidayah-Nya kepada kita semua. Amin.

Ujungpandang, 1 Agustus 1999

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
BAB. I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan	4
1.4. Hipotesa Kerja	5
BAB II. METODE PENELITIAN	
2.1. Obyek Penelitian	6
2.2. Lokasi Penelitian	6
2.3. Metode Pengumpulan Data	6
2.4. Jenis dan Sumber Data	7
2.5. Metode Analisis	8
2.6. Sistematika Pembahasan	9
BAB III. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
3.1. Sejarah Singkat Perusahaan	10
3.2. Bidang Kegiatan Usaha.....	16
3.3. Pengalaman Kerja.....	20

BAB IV. LANDASAN TEORI

4.1. Pengertian Pemasaran	24
4.2. Pengertian Perencanaan dan Pengawasan	26
4.3. Pengertian Proyek.....	27
4.4. Komponen Proyek.....	32
4.5. Realisasi Proyek.....	39

BAB V. ANALISIS STRATEGIS ORDER PEMASARAN PERENCANAAN DAN PENGAWASAN CV. SAPTA KARYA CONSULTANT

5.1. Manajemen Produk Perencanaan	45
5.2. Stratedi Order Pemasaran	54
5.3. Meramal Potensi Pasar Total.....	62

BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan	65
6.2. Saran-Saran.....	67

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perusahaan jasa konstruksi di Indonesia praktis boleh dikatakan telah berperan sejak dimulainya Rencana Pembangunan Lima Tahun (Repelita), sejalan dengan masa pemerintah rezim yang berkuasa. Utamanya dalam pembangunan fisik, kecenderungan didominasi keterlibatan "Sumber Daya Manusia" (SDM) bidang keahlian berbagai disiplin ilmu keteknikan.

Berkaitan dengan hal tersebut, Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, demi terciptanya ketertiban dalam pembangunan fisik bagi setiap perusahaan "Jasa Konstruksi", yaitu : Kontraktor, Konsultan, diterbitkan Surat Izin Jasa Konstruksi (SIUJK).

Pada setiap penerbitan atau pemberian SIUJK bagi masing-masing Kontraktor dan Konsultan, ditawarkan sejumlah keahlian keteknikan tertentu, demikian pula tenaga tugas penuh dan tenaga tidak tugas penuh. Ada 16 bidang keahlian tercantum yaitu : 1. Teknik Air, 2. Teknik Aritektur, 3. Teknik Fisika, 4. Teknik Geodesi, 5. Teknik Geologi, 6. Teknik Industri, 7. Teknik Kelautan, 8. Teknik Kimia, 9. Teknik Listrik, 10. Teknik mesin, 11. Teknik Penyehatan/Lingkungan, 12. Teknik Perminyakan, 13. Teknik Pertambangan, 14. Teknik Planologi, 15. Teknik Sipil, 16. Teknik Tanah. Demikian pula untuk tenaga tugas penuh dan tenaga tidak tugas penuh dari 16 bidang keahlian itu, dicantumkan : S1,S2,S3. Tidak boleh

tidak, justru pembangunan fisik beresiko tinggi, tingkat berat dengan sejumlah tertentu undang-undang dan peraturan-peraturan mengenai konstruksi dan ketentuan-ketentuan administrasi yang diatur oleh setiap Departemen pemberi order pekerjaan Jasa Kontraktor atau Jasa Konsultan.

Pada saat ini belum banyak tenaga siap pakai sehingga harus terlebih dahulu melalui proses magang dan pelatihan baik dalam hal perencanaan maupun pengawasan. Biasanya atas kerja sama antar Ikatan Nasional Konsultan Indonesia (INKINDO) dengan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia yang diselenggarakan di dalam negeri dan di luar negeri.

Pemilihan Konsultan adalah salah satu keputusan yang sangat penting yang dibuat oleh Pemilik Proyek atau Pemberi Order. Suksesnya setiap proyek sering tergantung pada mendapatkan keahlian teknik yang paling mampu, berpengalaman dan mempunyai reputasi.

Keberhasilan jasa-jasa konsultan tergantung pada cukupnya waktu yang digunakan oleh orang benar-benar berkualitas. Dengan demikian, metode pemilihan tidak boleh menekan fee sampai ke titik dimana kantor konsultan teknik tidak mampu menguasai orang-orang yang berkualitas untuk periode yang cukup. Ketidacukupan fee akan mengarah kepada pengurangan mutu jasa dengan cara mengurangi jam kerja terhadap proyek atau menugasi personil yang kurang bermutu dan bergaji lebih rendah, dan bila persaingan didasarkan pada harga/fee, maka masing-masing konsultan akan dapat mengantisipasi dengan menyediakannya tingkat-tingkat mutu jasa yang sangat berbeda.

Perusahaan konsultan teknik sangat dianjurkan mengidentifikasi jasa-jasa sejeles mungkin, mengidentifikasikan perusahaan-perusahaan konsultan yang potensial, memilih perusahaan konsultan yang paling layak dan mendiskusikan lingkup proyek/pekerjaan dengan perusahaan konsultan yang terpilih dan menegosiasikan syarat-syarat perjanjian dan harganya.

Selain dari itu, diatur kriteria pemilihan konsultan, terdiri dari : standar-standar, kemampuan teknis, kemampuan manajerial, tersedianya sumber daya, ketidakberpihakan profesional, kewajaran struktur fee, dan integritas profesional.

Salah satu syarat yang tidak boleh diabaikan dalam memperoleh order Perencanaan / Pengawasan, ialah mekanisme prosedur. Sekalipun sebuah biro konsultan telah memenuhi persyaratan teknis dan administrasi, jika salah prosedur niscaya akan salah segala-galanya. Justru hal inilah yang menjadi titik berat perlunya disiapkan suatu sistem manajemen pemasaran CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang, guna mendapatkan order secara kontinu.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan masalah pokok sebagai berikut :

1. Bagaimana sistem strategi order pemasaran perencanaan dan pengawasan yang diterapkan CV. Sapta Karya Ujungpandang, agar prospeknya lebih baik ditahun-tahun mendatang.

2. Apakah dengan sistem strateg order pemasaran perencanaan dan pengawasan yang baru itu, memungkinkan memperoleh keuntungan yang memadai.
3. Berapakah ramalan tingkat penjualan produk desain bangunan yang ada dengan penggunaan cara yang umum untuk mengukur potensi pasar total.

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan

a. Tujuan Penulisan skripsi adalah :

- Untuk mengetahui sejauh mana penerapan sistem order pemasaran perencanaan dan pengawasan CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang.
- Untuk mengetahui apakah dengan sistem tersebut dalam pelaksanaannya cukup favorable (menguntungkan) serta feasible (dapat dikerjakan dengan mudah).

b. Kegunaan Penulisan skripsi adalah :

- Sebagai bahan masukan bagi perusahaan dalam mengambil kebijakan pengelolaan industri konstruksi, khususnya produk desain bangunan.
- Sebagai bahan referensi bagi yang bergerak pada bidang keahlian / profesi keteknikan perusahaan industri, jasa kontraktor dan jasa konsultan.

2. Apakah dengan sistem strateg order pemasaran perencanaan dan pengawasan yang baru itu, memungkinkan memperoleh keuntungan yang memadai.
3. Berapakah ramalan tingkat penjualan produk desain bangunan yang ada dengan penggunaan cara yang umum untuk mengukur potensi pasar total.

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan

a. Tujuan Penulisan skripsi adalah :

- Untuk mengetahui sejauh mana penerapan sistem order pemasaran perencanaan dan pengawasan CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang.
- Untuk mengetahui apakah dengan sistem tersebut dalam pelaksanaannya cukup favorable (menguntungkan) serta feasible (dapat dikerjakan dengan mudah).

b. Kegunaan Penulisan skripsi adalah :

- Sebagai bahan masukan bagi perusahaan dalam mengambil kebijakan pengelolaan industri konstruksi, khususnya produk desain bangunan.
- Sebagai bahan referensi bagi yang bergerak pada bidang keahlian / profesi keteknikan perusahaan industri, jasa kontraktor dan jasa konsultan.

2. Apakah dengan sistem strategi order pemasaran perencanaan dan pengawasan yang baru itu, memungkinkan memperoleh keuntungan yang memadai.
3. Berapakah ramalan tingkat penjualan produk desain bangunan yang ada dengan penggunaan cara yang umum untuk mengukur potensi pasar total.

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan

a. Tujuan Penulisan skripsi adalah :

- Untuk mengetahui sejauh mana penerapan sistem order pemasaran perencanaan dan pengawasan CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang.
- Untuk mengetahui apakah dengan sistem tersebut dalam pelaksanaannya cukup favorable (menguntungkan) serta feasible (dapat dikerjakan dengan mudah).

b. Kegunaan Penulisan skripsi adalah :

- Sebagai bahan masukan bagi perusahaan dalam mengambil kebijakan pengelolaan industri konstruksi, khususnya produk desain bangunan.
- Sebagai bahan referensi bagi yang bergerak pada bidang keahlian / profesi keteknikan perusahaan industri, jasa kontraktor dan jasa konsultan.

1.4. Hipotesa Kerja

Berpatokan pada masalah yang dikemukakan di atas, maka penulis mengemukakan hipotesa sebagai berikut :

- Diduga bahwa sistem order pemasaran perencanaan dan pengawasan CV. Sapta Karya Consultan Ujungpandang belumah efektif, dalam arti masih perlu resistem manajemen, khususnya pemasaran.

BAB II

METODE PENELITIAN

2.1. Obyek Penelitian

Penelitian dilakukan pada CV. Sapta Karya Consultant Perencana dan Pengawas Teknik Bangunan, Jalan Hati Gembira no. 25, Telepon (0411) 852732 Ujungpandang. Perusahaan ini adalah sebuah perusahaan Swasta Nasional yang bergerak dibidang Industri Konstruksi, yaitu dalam hal Jasa Konsultan.

2.2. Lokasi Penelitian

Mengingat mekanisme pelaksanaan pekerjaan CV. sapta Karya Consultant, sebagai konsultan yang operasionalnya mengenai Perencana dan Pengawasan Teknik Bangunan, adalah sebaiknya lokasi penelitian dipilih 2 buah lokasi bangunan yang representatif yang telah dikerjakan, yaitu :

1. Perencanaan teknik bangunan, dan
2. Pengawasan teknik bangunan.

Keduanya akan ditinjau secara seksama sejauh mana penerapan kaidah-kaidah perencanaan dan pengawasan yang seharusnya berlaku.

2.3. Metode Pengumpulan Data

Agar suatu hasil penelitian dijamin keotentikannya, penulis melakukan pengumpulan data dengan dua macam penelitian :

1. Penelitian lapangan (field research), yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengadakan observasi langsung pada perusahaan untuk memperoleh sejumlah data yang diperlukan.
2. Penelitian pustaka (library research), yaitu penelitian yang dilakukan dengan membaca sejumlah rujukan buku dan literature yang ada kaitannya dengan masalah yang akan dibahas secara teoritis.

2.4. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data, terdiri atas :

- Data kuantitatif, berupa data dalam bentuk angka.
- Data kualitatif, berupa data dalam bentuk bukan angka, yaitu informasi berupa lisan maupun tulisan.

b. Sumber data, terdiri atas :

- Data primer, yaitu data yang diperoleh melalui observasi (pengamatan) dan interview (wawancara langsung), baik dengan pimpinan maupun dengan karyawan perusahaan tentang berbagai hal yang relevan dengan masalah yang akan dibahas.
- Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari berbagai literature seperti : buku, majalah, makalah, artikel, yang ada hubungannya dengan obyek yang diteliti.

2.5. Metode Analisis

Dalam pembahasan skripsi ini, penulis menggunakan metode analisis sebagai berikut :

- a. "Menggunakan konsep manajemen proyek dalam hubungannya dengan penerapan sistem order pemasaran perencanaan dan pengawasan.
- b. Menganalisa ramalan tingkat penjualan produk desain bangunan yang ada dengan penggunaan cara yang umum untuk mengukur potensi pasar total:¹"

$$Q = nqp$$

Dimana :

Q = Potensi pasar total

n = Jumlah pembeli produk tertentu pada suatu pasar dengan asumsi tertentu

q = Jumlah yang dibeli oleh pembeli

p = Harga per unit rata-rata

2.6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

Bab I : Merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, tujuan dan kegunaan penulisan dan hipotesa kerja.

¹ Phillip Kotler., Manajemen Pemasaran : Analisis, Perencanaan, Implementasi dan Pengendalian, Edisi6, Jakarta, Erlangga, 1993, Jilid I, hal. 350

- Bab II : Merupakan metode penelitian yang menguraikan perihal obyek penelitian, pengumpulan data, jenis dan sumber data, dan sistematika pembahasan.
- Bab III : Merupakan gambaran umum perusahaan yang menjelaskan sejarah singkat perusahaan, bidang kegiatan usaha, dan pengalaman kerja.
- Bab IV : Merupakan landasan teori yang membahas pengertian pemasaran, order pemasaran, strategi pemasaran, perencanaan dan pengawasan, pengertian proyek, komponen proyek dan realisasi proyek yang menerangkan mekanisme proyek.
- Bab V : Merupakan analisis strategi order pemasaran, manajemen produk perencanaan, strategi order pemasaran dan meramal potensi pasar total.
- Bab VI : Merupakan penutup yang terdiri atas kesimpulan dan saran-saran.

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

3.1. Sejarah Singkat Perusahaan

CV. Sapta Karya Consultant ialah sebuah Perusahaan Swasta Nasional yang didirikan sejak tahun 1983 berdasarkan Akte Pendirian Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah Emcy Mulyani SH. Jalan Sultan Hasanuddin No.34 Telp. 22524 Ujungpandang, Nomor 22 Tanggal 7 Nopember 1983, telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I Ujungpandang pada hari Selasa tanggal 8 Nopember tahun 1983 Nomor 510/1983/F.C.

Kemudian mengalami perubahan pada tahun 1988 berdasarkan Akte Pendirian Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah Sitseke Limowa SH, Jalan Pattimura No.6 Telp. 4643-22587 Ujungpandang, Akte tanggal 11 April 1988 Nomor 54 telah didaftarkan di dalam daftar yang bersangkutan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I Ujungpandang pada hari Kamis tanggal 14 April 1988 Nomor 80/1988/F.C.

Lalu untuk kedua kalinya mengalami perubahan pada tahun 1993 berdasarkan Akte Pendirian Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah Sitske Limowa SH, Jalan Pattimura No. 6 Telp. 4643-22587 Ujungpandang, Akte tanggal 27 September 1993 No. 249 telah di daftarkan di dalam daftar yang bersangkutan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I Ujungpandang pada hari Rabu tanggal 20 Oktober tahun 1993.



Adapun perusahaan ini bersifat kekeluargaan, dengan alamat :

- 1). Kantor - Jalan Hati Gembira No. 25 Telepon (0411) 852732, Ujungpandang.
- 2). Studio - Jalan Malengkeri III Blok A No.2 Telpon (0411) 884027 Ujungpandang.

Hal tersebut dapat dilihat pada tabel 3.1 Susunan Pemilik Modal sebagaimana tertera di bawah ini :

Tabel 3.1

**SUSUNAN PEMILIK MODAL
CV. SAPTA KARYA CONSULTANT
UJUNG PANDANG**

No.	Nama Pemilik Modal/Saham	Alamat	Jumlah (Ribuan RP)	Pro-sentase
1.	Andi Indra Chandra	Jl. Hati Gembira No.25 UP	30.000	30%
2.	Andi Nursiah	Jl. Hati Gembira No. 25 UP	20.000	20%
3.	Dra. Andi Ima Kesuma	Jl.Buldozer Blok N/5 UP	10.000	10%
4.	Andi Tenri	Jl.Sukamulia No.38 UP	10.000	10%
5.	Ir. Andi Ono	Jl.Malengkeri III/Blok A/2 UP	10.000	10%
6.	Andi Iskandar	Jl. Hati Gembira No.25 UP	10.000	10%
7.	Andi Nilakandi, Bsc	Jl.Hati Gembira No.25 UP	10.000	10%

Sumber : CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang, 1999.

Lebih lanjut perhatikan pula Tabel 3.2 Daftar Personalia praktis didominasi pemilik modal, karena perusahaan Komanditer (CV) memang bersifat kekeluargaan



Adapun perusahaan ini bersifat kekeluargaan, dengan alamat :

- 1). Kantor - Jalan Hati Gembira No. 25 Telepon (0411) 852732, Ujungpandang.
- 2). Studio - Jalan Malengkeri III Blok A No.2 Telpon (0411) 884027 Ujungpandang.

Hal tersebut dapat dilihat pada tabel 3.1 Susunan Pemilik Modal sebagaimana tertera di bawah ini :

Tabel 3.1

**SUSUNAN PEMILIK MODAL
CV. SAPTA KARYA CONSULTANT
UJUNG PANDANG**

No.	Nama Pemilik Modal/Saham	Alamat	Jumlah (Ribuan RP)	Pro-sentase
1.	Andi Indra Chandra	Jl. Hati Gembira No.25 UP	30.000	30%
2.	Andi Nursiah	Jl. Hati Gembira No. 25 UP	20.000	20%
3.	Dra. Andi Ima Kesuma	Jl.Buldozer Blok N/5 UP	10.000	10%
4.	Andi Tenri	Jl.Sukamulia No.38 UP	10.000	10%
5.	Ir. Andi Ono	Jl.Malengkeri III/Blok A/2 UP	10.000	10%
6.	Andi Iskandar	Jl. Hati Gembira No.25 UP	10.000	10%
7.	Andi Nilakandi, Bsc	Jl.Hati Gembira No.25 UP	10.000	10%

Sumber : CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang, 1999.

Lebih lanjut perhatikan pula Tabel 3.2 Daftar Personalia praktis didominasi pemilik modal, karena perusahaan Komanditer (CV) memang bersifat kekeluargaan

Tabel 3.2

**DAFTAR PERSONALIA
CV. SAPTA KARYA CONSULTANT
UJUNG PANDANG**

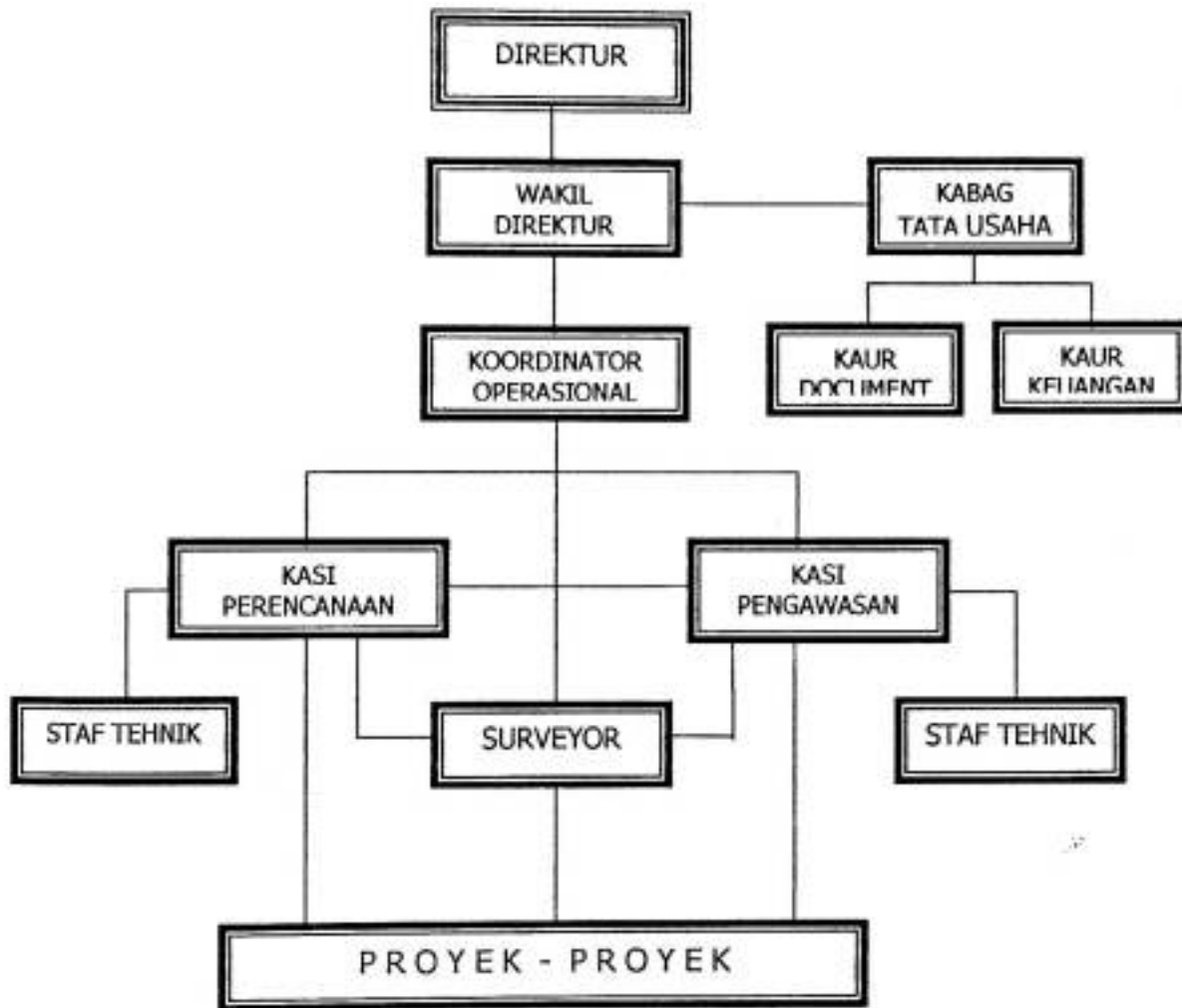
N a m a	Umur (th)	PENDIDIKAN	JABATAN	PROFESI/ KEAHLIAN	Masa Kerja (th)
A. Indra Chandra	65	STO Afd Bouwkunde Smrg	Direktur	Manajemen Disain	40
Ir. A. Ono	30	D3 FT Ars Unhas dan S1 FT Ars Pepabri UP.	Wakil Direktur	Desain/ Suverpisi	6
Ir. Chairil Ibrahim	41	S1 FT Ars Unhas UP	Kordinator	Desain/ Suverpisi	9
Ir. Achmad	32	S1 FT Plan Unive 45 UP	Stf Teknik	Desain/ Suverpisi	7
Hamzah, BAE	31	D3 FT Ars Unhas UP	Stf Teknik	Desain/ Suverpisi	7
Sudi Poncosudarmo	37	STM Sarg Purerejo	Stf Teknik	Penyusunan/ survey	16
Drs. A. Ima Kesuma	34	S1 FPIS IKIP UP	Kabag Tata Usaha	Adm Ktr/keu	6
A. Iskandar	28	D3 FE Unhas UP	Kaur Dokumen	Pemasaran/ Komputer	4
A. Nilakandi, Bsc	22	D3 FE Unhas UP	Kaur Keuangan	Akuntansi/ Komputer	2

Sumber : CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang, 1999.

Tidak termasuk tenaga teknik rekrutmen, staf teknik partimer, yang diperbantukan apabila pekerjaan bertumpuk .

Selanjutnya akan diperlihatkan skema struktur Organisasi CV. Sapta Karya Consultant, sederhana strukturnya, tetapi dalam praktek, motivasi pembidangan tugas personalia efektif dan efisien. Hal ini diperlihatkan pada diskripsi pekerjaan (Job Description) sebagai berikut :

**SKEMA
STRUKTUR ORGANISASI
CV. SAPTA KARYA CONSULTANT
UJUNG PANDANG**



Keterangan : — Hubungan Langsung

Sumber : CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang

Deskripsi Pekerjaan

1. Direktur

- Bertindak selaku penanggung jawab organisasi perusahaan baik ke dalam maupun keluar.
- Memimpin/memegang kendali perusahaan sehari-hari serta melakukan negosiasi dengan pemberi order pekerjaan perencanaan/pengawasan teknik bangunan.

2. Wakil Direktur

- Dalam hal Direktur berhalangan, wakil Direktur bertindak sebagai pelaksana Tugas Direktur.
- Secara horisontal memegang kendali administrasi, secara vertikal penanggung jawab operasional perusahaan.

3. Kepala Bagian Tata Usaha

- Membawahi Kepala Urusan Dokumen dan Kepala Urusan Keuangan.
- Sehari-hari melaksanakan tugas ketatausahaan yaitu : surat menyurat, menyiapkan naskah kontrak, personalia, dokumentasi dan keuangan.

a. Kepala Urusan Dokumen

- Menyimpan setiap arsip kegiatan perusahaan berupa : persuratan, kontrak pekerjaan, gambar-gambar, hasil survei, foto-foto, dan sebagainya.

- Melakukan penggandaan/penjilidan buku kontrak pekerjaan, dokumen perencanaan, dokumen tender, laporan pengawasan dan sebagainya.

b. Kepala Urusan Keuangan

- Mengurus keuangan perusahaan baik mengenai pemasukan maupun pengeluaran.
- Sehari-hari bertindak selaku Bendaharawan perusahaan yang menyelenggarakan administrasi dan pembukuan keuangan.

4. Koordinator Operasional

- Membawahi Kepala Seksi Perencanaan dan Kepala Seksi Pengawasan.
- Melakukan koordinasi operasional seluruh lingkup pekerjaan Jasa Konsultan serta bertanggungjawab penuh terhadap pelaksanaannya.

5. Kepala Seksi Perencanaan

- Melakukan perencanaan terhadap seluruh lingkup pekerjaan Jasa Konsultan bidang perencanaan teknik bangunan meliputi gambar, bestek dan anggaran.
- Memberikan penjelasan administrasi dan teknik terhadap para kontraktor pada waktu diadakan pelelangan/tender bangunan.

6. Kepala Seksi Pengawasan

- Melakukan pengawasan terhadap seluruh lingkup pekerjaan Jasa Konsultan bidang pengawasan teknik keanggotaan, meliputi realisasi konstruksi fisik, lengkap dengan pelaporan pelaksanaan.

- Memberikan petunjuk pelaksanaan konstruksi fisik kepada kontraktor pemegang tender yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung negara.

7. Staf Teknik Perencanaan

- Bertugas sebagai Drafter/Designer yang diperbantukan pada seksi perencanaan.
- Melakukan perbaikan/pengesahan gambar pada DPU Cipta Karya Propinsi / Kabupaten.

8. Staf Teknik Pengawasan

- Bertugas sebagai Drafter/Designer yang diperbantukan pada seksi pengawasan.
- Melakukan perbaikan / pengesahan laporan pada DPU Cipta Karya Propinsi / Kabupaten.

9. Surveyor

- Melakukan survei dan pengukuran pada lokasi bangunan serta membuat laporan hasil survei kepada koordinator Operasional serta pada Kepala Seksi Perencanaan dan Kepala Seksi Pengawasan.
- Mengkonsultasikan mengenai tapak, iklim, topografi, situasi lokasi serta harga bahan dan upah kepada koordinator Opeasional.

3.2. Bidang Kegiatan Usaha

Sebelum mengemukakan bidang kegiatan usaha CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang terlebih dahulu dikemukakan lingkup pekerjaan khusus Bidang Pekerjaan Umum, terdiri 7 macam jenis pekerjaan, yaitu : a. bangunan gedung dan pabrik, b. teknik lingkungan, c. jalan dan jembatan, d. jaringan, e. bendungan dan waduk, f. sungai rawa dan pantai, dan g. perumahan dan pemukiman.

Jasa Konsultan identik dengan perpaduan antara keahlian dan bisnis. Kedua perspektif tersebut merujuk pada pendapat, bahwa akumulasi keahlian yang dimiliki para cerdik-pandai akan melahirkan nilai tambah yang terukur disektor finansial. Justru karena itulah Jasa Konsultan menjadi tempat terhormat bagi kaum intelektual keteknikan.

Selanjutnya dijelaskan persyaratan untuk memperoleh "Surat Izin Jasa Kontruksi" (SIUJK) yang dikeluarkan Departemen Pekerjaan Umum Propinsi Sulawesi Selatan, sebagai berikut :

1. Akte Pendirian Perusahaan dari Notaris.
2. Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dari Pemerintah setempat, dalam hal ini Walikota/Bupati kdh Tk. II.
3. Tanda Daftar Perdagangan (TDP) dari Departemen Perindustrian & Perdagangan Kotamadya / Kabupaten Daerah Tk. II.
4. Keterangan Bank dari salah satu Bank Negeri / Swasta yang terpercaya.
5. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dari kantor Pelayanan Pajak Ujungpandang Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak.

Kelima persyaratan tersebut di atas dilampirkan ketika diajukan berkas "formulir isian" untuk memperoleh SIUJK, antara lain nama-nama personil keteknikan yang akan menjadi staf perusahaan. Apabila diterima, setiap tenaga teknik dicatat/diinventarisasi. Hal ini dilakukan untuk menjaga tidak terjadi perangkapan tugas pada perusahaan lain. Sebagai jaminan keahlian/ketrampilan oleh Kantor Wilayah Departemen Pekerjaan Umum Propinsi Sulawesi Selatan diterbitkan "Nomor Kartu Tenaga Teknik" (NKTT). Praktis hanyalah pemegang NKTT yang boleh berpraktek.

Meskipun demikian, untuk memperoleh order perencanaan / pengawasan bangunan negara dari proyek-proyek yang dikelola departemen dan atau nondepartemen, lebih lanjut diperlukan lagi Tanda Daftar Rekanan (TDR) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan. Sebelum terbit TDR terlebih dahulu mengajukan permohonan prakualifikasi dengan sejumlah isian formulir tertentu.

Namun ke-6 persyaratan Akte, SITU, TDP, Keterangan Bank, NPWP masih perlu tambahan persyaratan yaitu melengkapi kartu Tanda Anggota Ikatan Nasional Konsultan Indonesia (INKINDO) bagi perusahaan Jasa Konsultan, Tanda Anggota Gabungan Pengusaha Seluruh Indonesia (GAPENSI) bagi perusahaan Jasa Kontraktor dan Tanda Anggota Kamar Dagang & Industri (KADIN) Sulawesi Selatan.

Berpatokan pada persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi maka betapa rumitnya prosedur untuk mendirikan sebuah perusahaan Jasa Kontruksi, Konsultan dan Kontraktor. Bahkan ada beberapa departemen yang mengeluarkan rekomendasi

pada mana tanpa rekomendasi dari instansi yang bersangkutan sekalipun mempunyai TDR, sebuah perusahaan Jasa Konstruksi tidak akan memperoleh pekerjaan. Hal-hal inilah yang masih menghambat sehingga banyak waktu dan dana yang terbuang percuma.

CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang, sejak berdiri pada tahun 1983 hingga kini, menurut data yang diperoleh dari dokumen arsip, jumlah order pekerjaan pertahun bervariasi. Jikalau diukur dari tingkat eksploitasi, pengeluaran dan pendapatan, terlihat minimnya laba. Salah satu faktor penyebab ialah dari tahun ke tahun kian bertambah usaha jasa konstruksi sementara jumlah proyek cenderung berkurang sehingga terjadi persaingan yang tidak sehat. Demi kelanjutan usaha, ada diantara mereka terpaksa membanting harga (fee).

Sudah tentu hal yang demikian melanggar kode etik profesi. Bagi yang menjadi anggota INKINDO wajib memesgng teguh : "Mendapatkan tugas, berdasarkan standar keahlian profesional tanpa melalui periklanan, menawarkan komisi atau mempergunakan pengaruh yang tidak pada tempatnya. Bekerjasama sebagai Konsultan hanya dengan Rekan Konsultan atau tenaga ahli yang memiliki integritas yang tinggi."

Dalam pada itu menyangkut bidang kegiatan usaha CV. Sapta Karya Consultant, berdasarkan TDR yang diperoleh dari Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan, No. 163/UP/TT/III/K/1998 dinyatakan diterima sebagai rekanan untuk unit-unit kerja Propinsi Sulawesi Selatan untuk bidang usaha : JASA KONSULTASI dengan lingkup pekerjaan sebagai berikut :

Tabel 3.3.

**KLASIFIKASI LINGKUP PEKERJAAN
CV. SAPTA KARYA CONSULTANT
UJUNG PANDANG**

Bidang dan Sub Bidang Pekerjaan	Klasifikasi menurut Lingkup Pekerjaan						
	Perencanaan Umum	Jasa Suvei	Studi kelayakan	Perencanaan Teknik	Pengawasan	Manajemen	Pene-litian
	1	2	3	4	5	6	7
Bidang Pekerjaan Umum :							
a. Bangunan gedung pabrik	c	c	c	c	c	-	c
b. Teknik Lingkungan	c	c	c	c	c	-	c
c. Jalan dan Jembatan	c	c	c	c	c	-	c
d. Jaringan	c	c	c	c	c	-	c
e. Bendungan dan waduk	c	c	c	c	c	-	c
f. Sungai, rawa dan pantai	c	c	c	c	c	-	c
g. Perumahan dan permukiman	c	c	c	c	c	-	c

Catatan : Kualifikasi Gol.C dapat mengerjakan proyek sampai fee Rp. 50 Juta, DIP-nya ± Rp. 1.3 Milyar.

Dengan kata lain titik berat profesi ialah cipta karya, bina marga dan pengairan. Demikianlah sejak berdirinya (1983), menurut Ir. Andi Ono IC, Wakil Direktur yang menangani "Manajemen Teknik" bahwa: " Jika diinventarisasi secara keseluruhan order pekerjaan baik Perencanaan Teknik Bangunan dan Pengawasan Teknik Bangunan sudah cukup banyak, lebih dari seratus jumlahnya. Tidak saja order pemerintah pihak perusahaan asing seperti : JICA, Meinhardt, dan sebagainya. tetapi juga dari pihak swasta nasional belum terhitung sejumlah maket yang dibuat, antara lain : 1. Maket Gedung DPRD Propinsi Sulawesi Selatan, 2. Maket BLKI Ujungpandang, 3. Maket Gedung PAM Panaikang Ujungpandang, 4. Maket Kota Percontohan DPU Propinsi Sulawesi Selatan, 5. Maket Lingkungan Sehat & Rumah Sehat Departemen Sosial Propinsi Sulawesi Selatan, 6. Maket Kompleks Industri

Persuteraan Sutera Bili-Bili Kabupaten Gowa, 7. Maket Bendungan Bila DPU Propinsi Sulawesi Selatan, 8. Maket Pusat Niaga Daya Ujungpandang.

3.3. Pengalaman Pekerjaan

Setelah dilakukan penelitian secara saksama, maka berdasarkan arsip buku kontrak/perjanjian pekerjaan perencanaan/pengawasan, penulis hanya mengumpulkan data 5 (lima) tahun terakhir yaitu tahun 1993/94 s/d 1998/99. Ada beberapa pekerjaan perencanaan/pengawasan yang tidak sempat dimasukkan, seperti Politani dan SPRG Depkes, berhubung karena dipinjam oleh Mahasiswa Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur yang sementara menjalani kerja pratek. Secara deskriptif autentik perhatikanlah daftar berikut ini :

Tabel 3.4.
**DAFTAR PENGALAMAN PEKERJAAN PERENCANAAN
 DAN PENGAWASAN TEKNIK BANGUNAN
 TAHUN 1993/1994 – 1998/1999**

NO.	PERENCANAAN DAN PENGAWASAN	PEMBAGIANPROYEK	DIP THN	SPK/SK (NO)	BIAYA PEKERJAAN (Rp)
1	2	3	4	5	6
01.	Perenc. Pemb. BN & PP Sinjai 2 bh, Kab. Sinjai	Pemb. Sarana Kehid. Beragama Sul-Sel, Depag.	1994/95	P. 009/PLt.V/I/07/94	4.233.000,00
02.	Pengaw. Pemb. BN & PP Sinjai 2 bh, Kab.Sinjai	Pemb. Sarana Kehid. Beragama Sul-Sel, Depag.	1994/95	P. 009/PLt.VI/I/09/94	2.124.920,00
03.	Perencanaan Pemb. MAN wt. spg.Kb. Soppeng	Mad. Aliyah & mad. Aliyah keagamaan Depag.	1994/95	P.171/PLt. VI/03/08/94	5.810.070,00
04.	Perencanaan Pemb. MAN wt. spg.Kb. Soppeng	Peningk. SMP. Depdikbud Sul-Sel	1994/95	24/KPYS/SPK/PR/SMP-SS/94	3.320.040,00
05.	Perenc. Pemb. 4.Pkt @ 3 RKB SMPN JP Kab. Jeneponto	Perum Rakyat dan Penat. bangunan Dep. PU.	1994/95	01/SPK/Cn.2/94	17.841.000,00
06.	Perenc. Penata Bangunan	Penyed. Air Bersih Dep. PU. Sul-Sel	1994/95	04.05.06.07.18.24/SPK-PRC AN/APBN.I/P2APB-SS/94	10.500.000,00
07.	Perenc. Sarana Air Bersih 6 Lokasi Bone 1, SPG 1, Wajo 1, Mamuju 1, Gowa 1.	Pendat dan Penat Perkota DTR. Kodya UP.	1994/95	09/050/P/DT/DTK/94	30.000.000,00
08.	Perenc. Patok,GSP	Pemb. Ged. SLTP. Depdikbud Sul-Sel	1994/95	14/KPTS/SPK/PR/SLTP.SS/M URNI-IV/95	17.426.000,00
09..	Perenc. Pemb. RB/RKB SMPN Pare-pare Kodya Pare-Pare	Peningk. Pengurais Depag, Sul-Sel	1995/96	P.160/PLt.VII/II/027.95	5.704.000,00
10.	Pernc. Pemb. Ged. MAN Wt. Binamu Kab. Jeneponto	Peningk. Pengurais. Depag. Sul-Sel	1995/96	P.160/PLt.VII/II/029.95	6.161.340,00
11.	Pengawasan Pemb. Ged. MAN Wt. Binamu Kab. Jeneponto	Prasarana Fisik Kandepag Bone Depag	1995/96	P.148/PLt.VII/II/07.95	3.056.000,00
12.	Perenc. Pemb. Rehab.Ged. Kandepag Kab. Bone	Prasarana Fisik Kandapeg Bone Depag	1995/96	P.148/PLt.VII/II/09.95	2.643.532,00
13.	Pengaw. Pemb. Rehab.Ged. Kandepag Kab. Bone	Peningk. Pengurais Tk. Menengah Sul-Sel Depag.	1995/96	P.160/PLt.VII/II/08.95	1.129.600,00

1	2	3	4	5	6
14.	Perenc. Pemb. Ged. MAN Bulukumba kab. Bulukumba	Peningk. Pengurais Tk. Menengah Sul-Sel Depag	1995/96	P.160/PLT.VII/II/09.95	5.503.470,00
15.	Pengaw. Pemb. Ged. MAN Bulukumba kab. Bulukumba	Peningk. Pengurais Tk. Menengah Sul-Sel Depag	1995/96	P. 160/PLT.VII/II/09.95	2.741.000,00
16.	Perenc. Perluasan & Rehab. Ged. Obat / Farmasi Kab. Bulukumba	Peningk. Sarana POM Sul-Sel	1996/97	SPK/3PSPP POM/SS/96	3.087.000,00
17.	Perenc. Ged. Lab. & Perpust. MTsN Tinambung Kab. Polmas	Peningk. Pergurais TK Dasar Sul-Sel Depag	1996/97	P.126/PLT.VI/II/07.96	5.782.000,00
18.	Pengaw. Pemb. Ged. Lab. & Perpust. MTsN Tinambung Kab. Polmas	Peningk. Pergurais TK Dasar Sul-Sel Depag	1996/97	P.126/PLT.VI/II/07.96	2.832.000,00
19.	Perenc. Pemb. RKB/R.Perpust. SMPN Pare-pare Kodya Pare-Pare	Pemb. Ged. SLTP. SUL-SEI Dep. PU.	1996/97	09/SPK/SLTP-SS7IV/96	7.272.000,00
20.	Perenc. Teknis Perteng. Rehab. Ged. Obat/Farmasi Kab Sinjai	Peningk. Sarana Obat & Pemb. Sul Sel Depkes	1996/97	SPK/BPSP POM/SS/96	1.473.000,00
21.	Pengawasan Pemb. Gedung Tribun Terbuka FPOK IKIP Kodya UP.	IKIP UP. Depdikbud	1996/97	P.127.35/96	13.000.000,00
22.	Perenc. Pemb.RKB SLTPN Kodya Pare-Pare	Pemb. Gedung. SLTP Sul-Sel, Dep. PU.	1997/98	06/SPK/SLTP-SS/IV/97	18.809.000,00
23.	Perenc. Ged. MTsN Liburang Kab. Bone.	Peningk. Pergurais Tk. Dasar Sul-Sel Depag.	1997/98	168/XXV/08/97	10.295.800,00
24.	Survei Perenc. Pemb. saluran Kota mamuju & Kota Polewali	Pemb. Prasarana drh.Perkotaan/Pendamping P3KT Cab. Dinas PU Wil. IV Majene	1998/99	01/SPK/PERENC/APBD. TK.F.97	11.550.000,00
25.	Perenc. Pemb. Rehab. KTR/Rmh. Jbt Cab. Jari Makale Rantepao Kab. Tataor.	Pembinaan Hukum Cab. Jari Makale Rantepao Kejaksaan Agung.	1998/99	03/5.425.6/7/98	5.985.910,00
26.	Pengaw. Pemb. Rehab. KTR/Rmh. Jbt Cab. Jari Makale Rantepao Kab. Tataor.	Pembinaan Hukum Cab. Jari Makale Rantepao Kejaksaan Agung.	1998/99	03/SPK/PPA-CK IV/98	3.420.520,00

1	2	3	4	5	6
27.	Perenc. Teknis. Pengad. Pipah LKP Aksesories & Bag. PLKP Desa Salari Kec. Tinambung Kab. Polmas	Penyed. Sarana Air Bersih Cab. Dinas. PU, CK Wil. IV Majene	1998/99	01/SPK/PPA-CK.IV/98	5.075.000,00
28.	Perenc. Teknis. Pasar Camba Tahap I Kota majene & Pemb. Dralinase Tersiar Kota Polowali Kab. Polmas	Penyed. Sarana Dasar Perkotaan/Pendamp. P3KT cb. Dinas PU,CK Majene	1998/99	C1/SPK/P3DP/CK/IV/98	14.000.000,00
29.	Perenc. Teknik Drainase 6 Kab. & 1 Paket Septik Tank.Komunal.	Pemb. Prasarana Dasar Perkotaan Cab. Din.PU CK .Wil. VI.UP.	1998/99	01/SPK-PRC/P3DP.IV/98	45.500.000,00
30.	Perenc. Pemb. RKB.SLPTN 4 Kec. Kab Enrekang	Pemb. Ged. SLTP. Depdikbud Sul-Sel	1998/99	03/SPK/SLTP/VII/98	15.500.000,00

NB : Tidak termasuk order Non Departemen, Swasta Nasional dan lain-lain.

BAB IV

LANDASAN TEORI

4.1. Pengertian Pemasaran

Pemasaran adalah semua kegiatan manusia yang dilakukan dalam hubungannya dengan pasar. Pemasaran berarti bekerja dengan pasar guna mewujudkan pertukaran potensial untuk kepentingan memuaskan kebutuhan dan keinginan manusia.

Pemasaran pada perusahaan merupakan kegiatan akhir dari serangkaian produksi, yang menyangkut tentang tata cara agar produk dihasilkan dapat terjual dan dapat menutupi total biaya untuk memperoleh laba. Pemasaran tidaklah dapat disamakan dengan penjualan, melainkan lebih dari sekedar penjualan. Untuk mengetahui pengertian yang jelas tentang pemasaran, maka penulis memberikan pengertian yang dikemukakan oleh Philip Kotler. Ia mengemukakan bahwa :

" Pemasaran adalah proses sosial dan manajerial dengan mana seseorang atau kelompok memperoleh apa yang mereka butuhkan dan inginkan melalui proses penciptaan dan pertukaran produk yang ada"¹

Berdasarkan pengertian diatas diketahui bahwa pemasaran adalah salah satu aktifitas manusia yang diarahkan untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan manusia melalui proses pertukaran.

¹ Philip Kotler., *Manajemen Pemasaran : Analisis, Perencanaan, Implementasi dan Pengendalian*, Edisi 6, Jakarta, Erlangga, 1993, Jilid I, hal. 4



Sedangkan yang dimaksud dengan order pemasaran adalah pesanan sejumlah produk tertentu untuk siap dipasarkan bagi yang membutuhkan dengan cara memuaskan pelanggan dengan produk yang bermutu tinggi sehingga prestasi menguntungkan, sedangkan kaitannya dengan pemasaran yaitu order yang dipasarkan harus lebih diminati oleh konsumen dan mempunyai kelebihan dibanding dengan produk perusahaan pesaingnya. Hal ini ditujukan untuk memperbesar pangsa pasar memperoleh pelanggan yang sebanyak-banyaknya serta meningkatkan volume penjualan.

4.1.1. Pengertian Strategi Pemasaran

Setelah mengetahui tentang pengertian serta pemahaman pemasaran dari beberapa defenisi di atas, berikut ini kita akan membahas pula beberapa pengertian dan pandangan para ahli tentang strategi pemasaran. Namun sebelum kita membahas lebih jauh tentang strategi pemasaran, maka ada baiknya terlebih dahulu kita mengetahui apakah yang dimaksud dengan strategi itu.

Dengan demikian, maka tepatlah yang dikemukakan oleh Glueck dalam bukunya Supriono, Ia mengemukakan bahwa :

" Strategi adalah sesuatu kesatuan rencana yang komprehensif dan terpadu yang menghubungkan kekuatan strategi perusahaan dengan lingkungan yang dihadapinya, kesemuanya menjamin agar tujuan perusahaan tercapai"²

Berikut ini kita akan membahas pengertian dari strategi pemasaran. Terdapat

² Supriono R.A., *Manajemen Strategi dan Kebijakan Bisnis*, Yogyakarta : BPFE, 1990, hal. 5

Berbagai pengertian tentang strategi pemasaran yang dikemukakan ahli.

Kotler (1980) memberikan definisi tentang strategi pemasaran sebagai berikut :

"Strategi pemasaran yaitu logika pemasaran yang pada dasarnya merupakan unit bisnis yang diharapkan untuk mencapai tujuan pemasaran yang terdiri dari pengkoordinasian keputusan-keputusan tentang target pasar, bauran pemasaran dan tingkat pengeluaran belanja pemasaran"³

4.2. Pengertian Perencanaan dan Pengawasan

Alex. S. Nitisemito mengemukakan sebagai berikut :

"Perencanaan adalah fungsi manajemen, sehingga dengan demikian perencanaan adalah merupakan salah satu syarat mutlak untuk dapat dilaksanakan. Dan untuk membuat suatu perencanaan yang baik kita harus memikirkan secara matang jauh-jauh sebelumnya tindakan-tindakan yang akan dilakukan kemudian, hal ini berarti untuk dapat membuat perencanaan yang baik kita harus mampu melihat jauh kedepan"⁴

"Pengawasan adalah usaha untuk dapat mencegah kemungkinan-kemungkinan penyimpangan daripada rencana-rencana, instruksi-instruksi, saran-saran dan sebagainya yang telah ditetapkan. Dengan pengawasan diharapkan penyimpangan-penyimpangan yang mungkin terjadi dapat ditekan, sehingga kemungkinan timbulnya kerugian yang besar dapat dihilangkan atau setidaknya tidaknya diperkecil"⁵

³ Philip Kotler, *Marketing Manajemen : Analisis, Perencanaan, Implementasi dan Pengendalian*, Edisi 6, Jakarta, Erlangga, 1993, Jilid I, hal. 10

⁴ Alex. S. Nitisemito., *Manajemen*, Jakarta, 1978, hal. 45

⁵ Ibid, hal. 137

4.3. Pengertian Proyek

Proyek adalah semua usaha untuk mencapai suatu tujuan. Pada prinsipnya suatu proyek itu, dapat merupakan salah satu kumpulan dari proyek-proyek yang dikategorikan di bawah ini :

1. Proyek-proyek yang "komplek" dengan banyak aktivitas yang saling bergantung.
2. Proyek-proyek "besar" dimana menggunakan banyak sekali tenaga kerja, pegawai dan juga dalam jumlah besar material, peralatan (equipment), waktu dan uang.
3. Proyek-proyek yang membutuhkan "koordinasi" antara beberapa pejabat dan departemen-departemen.
4. Proyek-proyek di mana sangat diperlukan "informasi" yang padat dan kontinue.
5. Proyek-proyek yang harus diselesaikan dalam "waktu" yang tepat dan dengan "biaya" yang terbatas.

Salah seorang pakar manajemen mengemukakan perencanaan sebuah proyek, sebagai berikut :

" Secara umum, sebuah proyek dapat didefinisikan sebagai suatu rangkaian kegiatan-kegiatan (aktivitas) yang mempunyai saat permulaan dan yang harus dilaksanakan serta diselesaikan untuk mencapai satu tujuan tertentu."⁶

Itulah sebabnya setiap proyek sebelum dilaksanakan kepada pengelolanya lebih dahulu diserahkan dokumen proyek yang terdiri dari : Daftar Isian Proyek (DIP), Petunjuk Operasional (PO), dan kerangka Acuan (TOR)

⁶ Soekarno K., Dasar-dasar Manajemen, Cetakan X, Mliswar, Jakarta, 1982, hal. 148

- DIP memuat jumlah anggaran secara keseluruhan, pendanaan meliputi pengelola, perencana, pengawas, pelaksana & bangunan fisik.
- PO memuat : 1. Identitas Proyek, yang mencantumkan nama proyek, kode proyek, dan unit organisasi, 2. Petunjuk Umum, yang mencantumkan : tujuan proyek, dan sasaran proyek.
- TOR memuat pengarahan penugasan perencanaan / pengawasan, meliputi pendahuluan, keluaran, kriteria, azas-azas, proses perencanaan, masukan, program kerja, dan penutup.

Pelaksanaan suatu proyek pembangunan bangunan negara, ada sejumlah pihak tertentu yang menjadi komponen, langsung maupun tidak langsung. Dapat pula disebut komponen aktif dan komponen pasif dilihat dari segi keterlibatannya pada proyek praktek / pelaksanaan pembangunan fisik di lapangan.

Demikianlah, apabila dikelompokkan kedua komponen tersebut di atas, maka dapat dirinci sebagai berikut :

1. Komponen Aktif Proyek (KAP)

Komponen ini terdiri dari : pengelola, konsultan, kontraktor, dan panitia.

2. Komponen Pasif Proyek (KPP)

Komponen ini terdiri dari : KPKN, Inspektorat, BPKP dan Pemerintah.

Di lihat dari sudut pembagian tugas (job description), KAP berfungsi sebagai pelaksana, dan KPP berfungsi sebagai pemeriksa. Baik KAP maupun KPP merupakan dua team yang berhadapan di akhir pelaksanaan proyek pembangunan bangunan

gedung negara. Kemudian dilakukan pengecekan secara cermat, adakan realisasinya sesuai perencanaan dan pelaksanaan.

Berdasarkan keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya, Nomor : 293 / KPTS / CK / 1997 tanggal 1 April 1997; Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara; pada Bab 1 Umum di bagi atas :

A. Pengertian

1. Bangunan Gedung

Sesuai dengan pengertian yang tercantum dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 57/PRI/1991 tahun 1991, yang dimaksud dengan bangunan gedung adalah bangunan yang didirikan dan atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagaimana atau seluruhnya di atas atau di dalam tanah dan atau perairan secara tetap berfungsi sebagai tempat manusia untuk melakukan kegiatannya.

2. Bangunan Gedung Negara

a. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi / akan menjadi kekayaan milik negara dan dibangun dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan atau sumber pembiayaan lainnya, antara lain seperti : gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gedung rumah negara, dan lain-lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.3 Keputusan Presiden R.I. No. 16

tahun 1994 dan perubahan -perubahannya yaitu Keppres III No. 224 dan Keppres R.I. No.8 tahun 1997.

b. Pembangunan bangunan gedung negara, sebagai pelaksanaan anggaran belanja negara sesuai Pasal 14 Keppres R.I. No. 16 tahun 1994 dan perubahan-perubahannya itu Keppres R.I. No. 24 tahun 1995 dan Keppres R.I. No. 8 tahun 1997, diselenggarakan dengan berpedoman pada prinsip-prinsip :

1. Hemat, tidak mewah, efisien, dan sesuai dengan ketentuan teknis yang diisyaratkan.
2. Terarah dan terkendali sesuai rencana, program/kegiatan, serta fungsi setiap Departemen/Lembaga.
3. Semaksimal mungkin menggunakan hasil produksi dalam negeri dengan memperhatikan kemampuan/potensi nasional.

3. Pembangunan

Adapun yang dimaksud dengan pembangunan adalah proses mendirikan bangunan baru, perbaikan sebagian atau seluruhnya, maupun perluasan bangunan gedung yang sudah ada, yang sesuai ketentuan harus berpedoman kepada Keputusan Presiden R.I. No.16 tahun 1994 dan perubahan-perubahannya yaitu Keppres R.I. No. 24 tahun 1995 dan Keppres R.I. No. 8 tahun 1997.

B. Maksud Dan Tujuan

1. Pedoman ini dimaksudkan sebagai petunjuk pelaksanaan bagi para penyelenggara pembangunan dalam melaksanakan pembangunan bangunan gedung negara.
2. Dengan pedoman ini diharapkan :
 - a. Bangunan gedung negara diselenggarakan dengan fungsinya, dengan memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, keamanan, efisien dalam pembangunan sumber daya, dan serasi dengan lingkungannya, serta
 - b. Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung negara dapat berjalan tertib, efektif dan efisien.

C. Lingkup Materi Pedoman

Lingkup Materi Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara adalah sebagai berikut :

1. Bab I : Umum, yang memberikan gambaran umum meliputi pengertian, maksud dan tujuan, serta lingkup materi pedoman.
2. Bab II : Spesifikasi Teknis Pembangunan, meliputi klasifikasi bangunan, standar luas, standar harga, dan persyaratan teknis bangunan gedung negara.
3. Bab III : Tata Cara Penyelenggaraan Pembangunan, meliputi ketentuan penyelenggaraan pembangunan, organisasi dan tatalaksana, prosedur

penyelenggaraan, pembiayaan bangunan gedung negara, serta pembinaan dan pengendalian.

4. Bab IV : Penutup, penjelasan yang menguraikan apabila terjadi persoalan atau penyimpangan dalam penerapan pedoman teknis pembangunan bangunan gedung negara.

Justru keempat bab inilah yang mendasar serta secara teknis dan yuridis harus dipertanggungjawabkan. Keputusan tersebut merupakan landasan konseptual bagi industri konstruksi baik bagi usaha Jasa Konsultan maupun Jasa Kontraktor. Merupakan petunjuk, pengarahan dan pengendalian pelaksanaan.

4.24 Komponen Proyek

A. Komponen Aktif Proyek (KAP)

1. Pengelola

Terdiri dari Pemimpin Proyek (Pimpro), Bendaharawan Proyek (Benpro), Asisten Administrasi, Asisten Teknik dan lain-lain pada tingkat propinsi. Pemimpin Bagian Proyek (Pimbagro), Bendaharawan Bagian Proyek (Benbagro), Asisten Administrasi, Asisten Teknik dan lain-lain pada tingkat kabupaten. Dalam prakteknya sebagai Pimpro/Pimbagro bertindak sebagai pemilik, pemberi tugas pekerjaan perencanaan/pengawasan/pelaksanaan pembangunan gedung negara.

2. Konsultan

Ada tiga macam Konsultan, yaitu:

1. Konsultan Manajemen

Bergerak dalam bidang "jasa konsultan manajemen konstruksi" sejak tahap perencanaan sampai serah terima II pekerjaan konstruksi fisik, dan berfungsi melaksanakan pengendalian tahap pelaksanaan/konstruksi di tingkat program maupun operasional.

2. Konsultan Perencana

Bergerak dalam bidang "jasa konsultan perencanaan" dengan penugasan menyiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan perencanaan bangunan, meliputi :

- a. Prarencana
- b. Rencana Pembangunan
- c. Gambar Rincian dan Perhitungan
- d. Daftar Analisa untuk Pekerjaan
- e. Rencana Anggaran Biaya
- f. Daftar Harga Satuan dan Upah
- g. Rencana Kerja dan Syarat-syarat
- h. Contoh Surat Penawaran
- i. Penjelasan Pekerjaan Pelaksanaan Konstruksi pada waktu penunjukan, penyusunan dokumen pelaksanaan dan pengawasan berkala.

3. Konsultan Pengawas

Bergerak dalam bidang "jasa konsultan pengawasan", dengan penugasan menyiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan pengawasan bangunan, meliputi :

- a. Menempatkan dan menugaskan seorang ahli yang bertanggungjawab terhadap pengawasan di lapangan.
- b. Melakukan pemeriksaan dan penelitian di lapangan pada saat kontraktor memulai melakukan pekerjaan.
- c. Mempersiapkan instruksi-instruksi, surat perintah perubahan atau penambahan pekerjaan dan lain-lain, setelah mendapat pengesahan dari pihak pemilik, segera menugaskan kontraktor untuk melaksanakannya.
- d. Memeriksa dan mengesahkan peralatan yang dipergunakan kontraktor untuk menentukan peil dan garis-garis kerja utama, yang dapat digunakan sebagai dasar untuk pemasangan / pemakaian ukuran selanjutnya, memberikan dan mengesahkan catatan laporan harian yang dibuat kontraktor tentang :
 1. Kemajuan pelaksanaan tiap bagian pekerjaan.
 2. Tenaga kerja yang digunakan.
 3. Bahan/komponen/peralatan/perlengkapan yang didatangkan atau digunakan untuk melaksanakan pekerjaan.
 4. Permasalahan/penyelesaian dan ketentuan selama dalam pelaksanaan.

4. Kontraktor

Bergerak dalam bidang pemborongan dan atau pelaksanaan pembangunan gedung negara dalam arti luas, seperti : bendungan dan waduk, jalan / jembatan, jaringan, perumahan dan pemukiman, dll.

Yang menjadi dasar pelaksanaan pekerjaan, yaitu :

- a. Gambar-gambar (termasuk gambar detail), RKS.
- b. Semua ketentuan-ketentuan dan peraturan administrasi teknik yang tercantum dalam :
 1. AV No. 9 tanggal 28 Mei 1941 (khusus pasal-pasal yang masih berlaku).
 2. Peraturan Beton Bertulang Indonesia Tahun 1971.
 3. Peraturan Umum Instalasi Listrik (PUIL) tahun 1977.
 4. Peraturan Konstruksi Kayu Indonesia Tahun 1961.
 5. Peraturan Pemerintah Daerah Setempat.
 6. Undang-undang No.1 Tahun 1970 tentang keselamatan kerja.
 7. Petunjuk-petunjuk dan peringatan tertulis yang diberikan oleh Direksi / Konsultan Pengawas.

5. Panitia

Dibentuk pada instansi / departemen / lembaga pemegang Daftar Isian Proyek (DIP) dengan penugasan menyiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan pengadaan jasa konsultan dan jasa kontraktor. Selain itu juga menyelenggarakan proses pelelangan (tender) mulai fase pendaftaran,

penyeleksian, pengusulan, sampai kepada penentuan dan penetapan pemenang tender. Prosedurnya berdasarkan petunjuk pelaksanaan (juklak) yang telah ditentukan. Antara lain membuat daftar hadir kontraktor, berita acara pelelangan, usulan penetapan pemenang tender, dan pengumuman pemenang tender, panitia ini terdiri atas : seorang ketua, seorang Sekretaris, dan beberapa orang pembantu yang diambil dari unsur hukum, unsur teknik, unsur keuangan dan unsur dokumentasi.

B. Komponen Pasif Proyek (KPP)

1. Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara

Lebih dikenal dengan singkatan KPKN, dengan penugasan menyimpan dan mencairkan dana pembangunan bangunan gedung negara sesuai ketentuan DIP proyek terkait. Prosedur pembayaran angsuran dana tersebut terhadap pihak-pihak yang terlibat konsultan ataupun kontraktor diatur dalam Surat Perjanjian Pekerjaan. Pengajuan permintaan pembayaran kepada pihak KPKN, baik konsultan ataupun kontraktor, terdiri dari :

- Surat Perintah Membayar Uang (S.P.M.U.)
- Daftar Pengantar Surat Permintaan Pembayaran
- Surat Permintaan Pembayaran & Kuitansi
- Berita Acara Pembayaran
- Berita Acara Penyerahan Pekerjaan

- Berita Acara Pemeriksaan Kemajuan Pekerjaan
- Surat Perjanjian Pekerjaan
- Surat Setoran Pajak

2. Inspektorat Daerah

Dalam menjalankan tugas pengawasan umum Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di bantu oleh Inspektur Daerah. Terhadap pelaksanaan pembangunan fisik maupun non fisik yang anggarannya bersumber dari APBN I, antara lain melakukan penyelidikan dan atau pemeriksaan di tempat-tempat pekerjaan menerima dan mempelajari pengaduan pengaduan menyarankan langkah-langkah baik bersifat preventif maupun repressif terhadap segala bentuk pelanggaran kepada pejabat yang berwenang. Sejauh mana penggunaan APBD dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang juga di sebut "Anggaran Daerah" terselenggara sesuai perencanaan dan pelaksanaan adakah berlangsung lancar atau mengalami hambatan. Hal-hal yang berkaitan inilah diinspeksi oleh instansi inspektorat daerah.

3. Badan Pemeriksa Keuangan dan Pembangunan

Lebih dikenal dengan singkatan BPKP melakukan pemeriksaan terhadap pengadaan barang dan jasa yang dilaksanakan oleh kantor/satuan kerja dan proyek di lingkungan Departemen/Lembaga, Pemerintahan daerah, BUMD dan dananya berasal dari APBN/APBD, termasuk pinjaman/hibah luar negeri yang tercantum dalam APBN/APBD maupun dari dana lainnya

yang anggarannya Rp.200 juta ke atas. Terhadap proyek yang diperiksa ialah setiap komponen aktif proyek pengelola, konsultan dan kontraktor. Sejauh mana kebenaran pelaksanaan pekerjaannya masing-masing, akan dicocokkan adakah sesuai pembiayaan proyek dengan DIP-nya, berikut pos-pos yang ditentukan (volume kegiatan, biaya satuan perkegiatan, dll). Misalnya Kontraktor, yang diperiksa ialah adakah pelaksanaan konstruksi fisik sesuai dengan perencanaan yang telah disahkan oleh DPU Cipta Karya Propinsi/Kabupaten terutama diteliti kualitas bahan bangunan yang digunakan sesuai atau menyimpang dari ketentuan bastek.

4. Pemerintah Daerah

Lebih dikenal dengan singkatan Pemda, adalah dimaksud Gubernur KDH Tk I / Bupati KDH Tkt II bersama Ketua DPRD Tk I / Ketua DPRD Tk II pada tingkat propinsi / kabupaten. Biasanya kedua unsur pemda ini dalam pemantauan (monitoring) proyek, dideliasikan kepada Karo Penyusunan Program / Kabag Penyusunan Program pada tingkat Propinsi / pada tingkat Kabupaten bersama Ketua Komisi Bidang Pembangunan DPRD Tk I / Ketua Komisi Bidang Pembangunan DPRD Tk II. Yang satu mewakili pihak Eksekutif dan yang lain mewakili pihak legislatif. Masing-masing memeriksa/mengevaluasi pelaksanaan sesuatu proyek yang telah diprogramkan/dianggarkan melalui APBD I/APBD II. Berhasil tidaknya proyek itu, tetap akan dipertanggungjawabkan.

Penulis hanya menyinggung secara sepintas lalu perihal setiap komponen proyek, tidak lain dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran singkat tentang siapa-siapa yang terlibat aktif dan pasif. Kedua unsur komponen ini boleh dikatakan merupakan dua sisi kanan dan kiri dari sebuah coin yang dibebani tanggung jawab penuh oleh negara.

Terlihatkan betapa peliknya perwujudan suatu pembangunan itu, karena memang pembangunan itu adalah wujud daripada kemerdekaan. Tidaklah pembangunan itu, menurut willard B. Spalding yang dikutip oleh Indra Chandra bahwa :

" Pembangunan , merupakan suatu proses pembaharuan yang kontinu dan terus menerus dari suatu keadaan tertentu kepada suatu keadaan yang dianggap lebih baik."⁷

4.5. Realisasi proyek

Membahas tentang realisasi proyek, maka akan terlihat proses mekanisme pelaksanaan pembangunan bangunan gedung negara secara berurutan melibatkan Pengelola, Konsultan, Panitia dan Kontraktor.

Penulis mengangkat salah satu proyek yang pernah dikerjakan CV. Sapta Karya Konsultan khusus menangani perencanaan. Yaitu "Pembangunan Unit Gedung Baru (UGB) SMPN 20" berlokasi di P. Barang Lompo, sebuah pulau yang disekitarnya terdapat : P.Kodingareng, P.Lomo-lomo, P. Barang Caddi, P. Lacukang, P. Lae-lae, P. kayangan, dan P. samalona.

⁷ Indra Chandra, *Arsitektur Tradisional*, PWI Pusat, dan F.E. Stiftung, Jakarta, 1986, hal. 8

Kesemua pulau-pulau tersebut sebahagian besar penduduk berpendidikan SD, dan untuk melanjutkan ke SMP yang hanya terdapat di kota ujung pandang harus ditoppu pulang pergi dengan naik perahu yang relatif agak lama waktunya.

Lagi pula mengingat masa depan masyarakat di kepulauan itu 90% penduduknya terdiri dari kaum nelayan yang memerlukan peningkatan taraf penghidupan . Bahwa dengan pendidikan yang diperoleh dari bagku SD, adalah tidak memadai untuk menjadi nelayan modern. Akan tetapi sebaiknya yang akan terjadi, ialah kian hari kian tetinggal dari sesamanya penduduk di Ujungpandang. Gagasan timbulnya pemikiran untuk membangun UGB SMPN 20 di P. Barang Lompo pada tahun 1991 tentulah bertujuan pada realitas sosial itu. Sehingga Pemda Kotamadya Ujungpandang memprogramkan/mengusulkan kepada pihak Depdikbud, agar di P. Barang Lompo, Proyek Peningkatan SMP Sulsel Depdikbud yang dikelola DPU Cipta Karya dialokasikan tahun 1991/1992. Demikianlah pada akhirnya DIP UGB SMPN 20 di P. Barang Lompo turun. Pengelola DPU Cipta Karya Sul-Sel, Konsultan CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang.

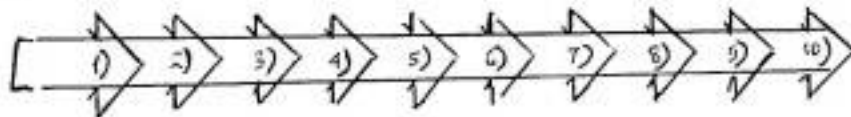
Adapun mekanismenya ialah sebagai berikut :

- 1) DPU Cipta Karya Sul-Sel Pimpro Peningkatan SMP Sul-Sel menyampaikan Panitia untuk melakukan pendaftaran Perusahaan Jasa Konsultan dan Perusahaan Jasa Kontraktor.

- 2) Konsultan yang terpilih diperintahkan melakukan survei, untuk kemudian membuat Laporan Survei kepada pihak panitia, yang apabila disetujui, maka kemudian diminta mengajukan penawaran.
- 3) Setelah penawaran Konsultan disetujui oleh Pimpro lewat Panitia, kemudian diterbitkanlah Surat Keputusan / Surat Perintah Kerja Perencanaan.
- 4) Berdasarkan kedua surat tersebut, Konsultan membuat perencanaan sesuai hasil Survei : keadaan tanah, iklim, topografi, harga bahan dan upah, serta dilengkapi dokumen lainnya seperti : syarat administrasi dan teknik, bestek dan anggaran. Lalu dijilid menjadi sebuah buku yang disebut Dokumen Perencanaan (DP).
- 5) Kemudian dibuat Syarat Perjanjian Pekerjaan Perencanaan (SPPP) disertai Surat Penawaran Akte Perusahaan dan dokumen lainnya (SITU, TDP, Keterangan Bank, NPWP, SIUJK, KTA INKINDO, KTA KADIN, dan TDR). Dijilid menjadi sebuah buku.
- 6) Baik DP maupun SPPP masing-masing digandakan 5x/7x untuk seterusnya dikembalikan kepada pihak Departemen PU Cipta Karya Propinsi Sul-Sel guna dikoreksi/dilegalisasi.
- 7) Sesuai jadwal yang ditentukan oleh Panitia Tender, kemudian konsultan diundang menghadiri anwijzing (penjelasan administrasi dan teknik) di depan para Kontraktor yang telah lulus seleksi.

- 8) Setelah hal tersebut usai, seterusnya diharuskan semua kontraktor melakukan peninjauan ke lokasi bangunan gedung negara/SMPN yang akan dibangun, guna memperoleh gambaran situasi dan kondisi lingkungan sebenarnya.
- 9) Berdasarkan acuan desain/gambar-gambar yang telah dibuat Konsultan, para Kontraktor/peserta tender kembali mengajukan penawaran harga biaya pelaksanaan Konstruksi.
- 10) Akhirnya tiba pada penentuan, siapa diantara para Kontraktor yang ditunjuk/ditetapkan sebagai pemenang tender. Pada galibnya dipilih lebih dahulu 3 (tiga) calon pemenang. Salah satu diantaranya akan terpilih sesudah dicek secara cermat mengenai pengalaman, modal, tenaga kerja, tentu saja penawaran yang terendah tapi wajar.

Lebih jelas dapat digambarkan menurut arah panah mulai angka 1) sampai dengan angka 10).



Sesudah itu barulah memulai tahap pelaksanaan konstruksi menurut aturan Time Schedule yang telah ditentukan dan melibatkan Konsultan Pengawas yang bertugas melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan kontraktor.

Sejalan dengan itu, kontraktor sebagai pelaksanaan konstruksi fisik dilakukan berdasarkan dokumen pelelangan yang telah disusun oleh Konsultan Perencana dengan segala tambahan dan pada penjelasan pekerjaan waktu pelelangan, serta

ketentuan teknis (pedoman dan standar teknis) yang ditetapkan menteri Pekerjaan Umum atau pejabat yang ditunjuk.

Pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik harus memperhatikan kualitas masukan (bahan, tenaga, dan alat), kualitas proses (tata cara pelaksanaan pekerjaan), dan kualitas hasil pekerjaan. Ketidaksesuaian hasil pekerjaan dengan rencana yang telah ditetapkan harus dibongkar dan disesuaikan. Selain itu harus mendapatkan pengawasan dari konsultan Pengawas/BMK, serta memperhatikan ketentuan keselamatan dan kesehatan kerja (K3) yang berlaku.

Pada akhirnya Penyusunan Perjanjian Kerja Pemborongan dan Berita Acara Kemajuan Pekerjaan/Serah Terima Pekerjaan Pemborongan maupun Pengawasan mengikuti ketentuan yang tercantum dalam Keppres R.I. No. 16 1994 Petunjuk Teknis Pelaksanaannya.

Terkait dengan pelaksanaan konstruksi fisik, dengan berpedoman Times Schedule, Konsultan Pengawas melakukan kegiatan sebagai berikut :

- a) Memeriksa dan mempelajari dokumen untuk pelaksanaan konstruksi yang akan dijadikan dasar dalam pengawasan pekerjaan lapangan.
- b) Mengawasi pemakaian bahan, peralatan dan metode pelaksanaan, serta mengawasi ketepatan waktu, dan biaya pekerjaan konstruksi.
- c) Mengawasi pelaksanaan pekerjaan konstruksi dari segi kualitas, kuantitas, dan laju pencapaian volume/realisasi fisik.
- d) Mengumpulkan data dan informasi di lapangan untuk memecahkan persoalan yang terjadi selama pekerjaan konstruksi.

- e) Menyelenggarakan rapat-rapat lapangan secara berkala membuat laporan mingguan dan bulanan pekerjaan pengawasan, dengan masukan hasil rapat-rapat lapangan, mingguan dan bulanan pekerjaan konstruksi yang dibuat oleh pemborong.
- f) Menyusun berita acara persetujuan kemajuan pekerjaan untuk pembayaran angsuran, pemeliharaan pekerjaan, dan serah terima I dan II pekerjaan konstruksi.
- g) Meneliti gambar-gambar untuk pelaksanaan yang diajukan oleh kontraktor.
- h) Meneliti gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan di lapangan sebelum serah terima I.
- i) Menyusun daftar cacat/kerusakan sebelum serah terima I, mengawasi perbaikannya sebelum masa pemeliharaan dan menyusun laporan akhir pekerjaan pengawasan.
- j) Bersama Konsultan Perencana menyusun petunjuk pemeliharaan dan penggunaan bangunan gedung.
- k) Membantu pengelola proyek dalam menyusun Dokumen Pendaftaran.
- l) Membantu pengelola proyek mengurus sampai mendapatkan IPB (Izin Penggunaan Bangunan) dari Pemerintah Daerah Tingkat II setempat.

Demikianlah yang tercantum didalam Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara (Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya No. 295/KPTS/CK/1997 Tanggal 1 April 1997).

BAB V

ANALISIS STRATEGI ORDER PEMASARAN PERENCANAAN DAN PENGAWASAN CV. SAPTA KARYA CONSULTANT

5.1. Manajemen Produk Perencanaan

Secara umum dapat dikemukakan bahwa, manajemen adalah usaha mencapai tujuan tertentu melalui kerjasama dengan orang lain sesuai pembedangan tugasnya.

Usaha jasa konsultan produk perencanaan juga perlu menerapkan sistem manajemen. Sebuah proyek terkadang menggunakan lebih dari satu sistem apabila operasionalnya, sifatnya berbeda.

CV.Sapta Karya Consultant dalam proses produk perencanaan menerapkan sistem manajemen tersendiri yang disingkat 7P, yaitu : Pendataan, Perencanaan, Penggerakan, Pengarahan, Pemantauan, Penilaian dan Pelaporan.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka penulis akan mencoba mengemukakan proses pengajuan penawaran untuk mendapatkan order perencanaan.

Sebagai market illustration, berikut ini diturunkan order perencanaan pembangunan :

1. 3 RKB SLTPN 1 Baraka Kabupaten Enrekang
2. 3 RKB SLTPN 4 Enrekang Kabupaten Enrekang
3. 2 RKB SLTPN 3 Alla Kabupaten Enrekang
4. 2 RKB SLTPN 1 Maiwa kabupaten Enrekang

Yaitu berdasarkan Surat Keputusan Pemimpin Proyek Pembangunan Gedung SLTP Sulawesi Selatan No.03/SPK/SLTP-SS/VII/1999, Tentang Penunjukan dan Perintah

Kerja Perencanaan Pembangunan Unit Gedung Baru, Ruang Kelas dan Ruang Lainnya, setelah menyetujui penawarannya.

Ada dua macam dokumen pengajuan penawaran yang perlu diketahui ialah : Biaya Jasa Konsultan dan Proposal Teknis. Kedua hal ini akan dijelaskan sebagai berikut:

A. Biaya Jasa Konsultan

Penjelasan, dimaksudkan untuk mengetahui prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi sebelum keluarnya SK/SPK perencanaan. Di sini akan terlihat proses produk perencanaan yang mencakup keseluruhan pengeluaran biaya yang terdiri atas : biaya survei, biaya personil, biaya bahan/alat dan lain-lain. Secara rinci masing-masing dijelaskan pos-posnya, sehingga dapat dihitung biaya sebuah perencanaan bangunan gedung negara. Lebih lanjut dapat dilihat perhitungan biaya berikut ini :

A. Biaya Jasa Konsultan

- PROYEK : PEMB. GED. SLTP SULAWESI SELATAN TA 1998/1999
KAB. ENREKANG
- PEKERJAAN : 1). Perencanaan 3 RKB SLTPN 1 Baraka
2). Perencanaan 3 RKB SLTPN 4 Enrekang
3). Perencanaan 2 RKB SLTPN 3 Alla
4). Perencanaan 2 RKB SLTPN 1 Maiwa

Tabel 5.1.
Perhitungan Biaya Jasa Konsultan Perencana
CV. Sapta Karya Consultant
Ujungpandang

No.	U R A I A N	JUMLAH	MAN MONTH	BILLING RATE (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)
	A. PEK.PERSIAPAN			Jumlah	Rp.350.000.00
	B. BIAYA SURVEI				
1.	Perjalanan 3 hari	2 org	LS	125.000.00	750.000.00
2.	Perjalanan 3 hari	2 org	LS	100.000.00	600.000.00
3.	Pemotretan lokasi SLTPN	LS	LS	-	100.000.00
4.	Pengukuran site plan	LS	LS	-	100.000.00
5.	Pendataan basic prica	LS	LS	-	120.000.00
				Jumlah Rp.	1.750.000.00
	C. BIAYA PERSONIL				
1.	S.1 Arsitektur	1 org	1,00	1.500.000.00	1.500.000.00
2.	D.3 Arsitektur	2 org	1,00	1.000.000.00	2.000.000.00
3.	STM. Bang. Gedung	2 org	1,00	750.000.00	1.500.000.00
4.	Operator Komputer	1 org	1,00	650.000.00	650.000.00
5.	Juru Ketik	1 org	2,00	300.000.00	600.000.00
6.	Sopir	1 org	3,00	200.000.00	600.000.00
				Jumlah Rp.	6.850.000.00
	D. BIAYA BAHAN & ALAT				
1.	Kertas kalkir	1 rol	LS	60.000.00	60.000.00
2.	Kertas HVS 80 Gr folio	2 rim	LS	50.000.00	100.000.00
3.	Alat gambar rotring	2 set	LS	275.000.00	550.000.00
4.	Expl. Komputer	1 unit	LS	500.000.00	500.000.00
5.	Fotocopy & jilid	LS	LS	-	600.000.00
6.	Lichtdruk gambar	LS	LS	-	600.000.00
				Jumlah Rp.	2.415.000.00
	E. BIAYA LAIN LAIN				
1.	Anwising 1 x 1 hari	1 org	LS	250.000.00	250.000.00
2.	Monitoring 3 x 1 hari	1 org	LS	150.500.00	450.000.00
3.	Telepon/Listrik/Surat	LS	LS	-	250.000.00
4.	Dokumentasi	LS	LS	-	200.000.00
5.	Administrasi	LS	LS	-	102.000.00
				Jumlah Rp.	1.302.000.00

Sumber : CV. Sapta Karya Consultant Ujungpandang, 1998

REKAPITULASI:

A.	PEK. PERSIAPAN		
B.	BIAYA SURVEI	Rp.	350.000.00
C.	BIAYA PERSONIL	Rp.	1.750.000.00
D.	BIAYA BAHAN DAN ALAT	Rp.	6.850.000.00
E.	BIAYA LAIN-LAIN	Rp.	2.415.000.00
	Real Cost	Rp.	1.302.000.00
	Jasa perusahaan 10% x (a)	Rp.	12.667.000.00 (a)
	Jumlah	Rp.	1.266.700.00
	PPN 10 % x (b)	Rp.	13.933.700.00 (b)
	PPN 4 % x (40% x b)	Rp.	1.393.370.00
	Total	Rp.	222.930.20
	Dibulatkan	Rp.	15.550.000.20
		Rp.	15.550.000.00

Sumber : CV. Sapta Karya Consultant 1999

Perhitungan Biaya Jasa Konsultan Perencanaan di atas berdasarkan hasil survei harga bahan dan upah, selain diperoleh di lokasi bangunan atau yang akan dibangun, juga membandingkannya dengan basic dan unit price yang diterbitkan DPU Cipta Karya per-triwulan. Sedangkan perhitungan Billing Rate karyawan teknik/administrasi, berpedoman pada Daftar Bahan Biaya Personil Bagi Pekerjaan Konsultasi Konsultan Indonesia (Lampiran Surat Keputusan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor Kep.004/ket/2/1991). Caranya ialah berpedoman pada kenaikan gaji/honor PNS per-tahun, berupa proses penambahan, meskipun dalam prakteknya agak di bawah standar. Pihak owner/Bouwner/pemberi tugas order pekerjaan punya standar Owner Estimate (OE).

Perhitungan Fee/biaya perencanaan diatur dalam "Tabel Prosentase Komponen Biaya Pembangunan Bangunan Gedung Negara" yang diterbitkan setiap tahun anggaran proyek oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum.

Ada tiga kategori komponen biaya pembangunan yang akan diperlihatkan, yaitu :

1. Tabel 5.2.a memperlihatkan untuk bangunan sederhana
2. Tabel 5.2.b memperlihatkan untuk bangunan tidak sederhana dan
3. Tabel 5.2.c memperlihatkan untuk bangunan khusus.

Masing-masing perhitungannya berbeda, perhatikan tabel dibawah ini :

Tabel 5.2.a
Prosentase Komponen Biaya Pembangunan
Bangunan sederhana

Komponen Kegiatan	Biaya Kep. Bang. (juta Rp)	Sd . 100	100 sd. 250	250 sd. 500	500 sd. 1.000	1.000 sd. 2.000	2.000 sd. 3.000
1		2	3	4	5	6	7
1. Konstruksi Fisik (dalam %)		87,70	87,70 sd. 90,29	89,29 sd. 90,92	90,92 sd. 96,18	96,8 sd. 93,79	93,79 sd. 94,39
2. Perencanaan (dalam %)		7,00	7,00 sd. 5,80	5,80 sd. 4,70	4,70 sd. 3,75	3,75 sd. 3,50	3,50 sd. 2,25
3. Pengawasan (dalam %)		4,00	4,00 sd. 3,70	3,70 sd. 3,50	3,50 sd. 2,50	2,50 sd. 2,24	2,24 sd. 2,00
4. Pengelolaan Proyek (dalam %)		1,30	1,30 sd. 1,21	1,21 sd. 0,88	0,88 sd. 0,57	0,57 sd. 0,47	0,47 sd. 0,38
Jumlah		100	100	100	100	100	100

Sumber : CV. Sapta Karya Consultant 1998

Tabel 5.2.b
Prosentase Komponen Biaya Pembangunan
Bangunan sederhana

Komponen Kegiatan	Biaya Kep. Bang. (juta Rp)	Sd . 100	100 sd. 250	250 sd. 500	500 sd. 1.000	1.000 sd. 2.000	2.000 sd. 3.000
1		2	3	4	5	6	7
1. Konstruksi Fisik (dalam %)		86,70	86,70 sd. 88,29	89,29 sd. 89,92	90,92 sd. 96,18	92,18 sd. 92,79	92,79 sd. 93,30
2. Perencanaan (dalam %)		7,50	7,50 sd. 6,30	6,30 sd. 5,20	4,70 sd. 3,75	4,25 sd. 4,00	4,00 sd. 3,75
3. Pengawasan (dalam %)		4,50	4,50 sd. 4,20	4,20 sd. 4,00	3,50 sd. 2,50	3,00 sd. 2,74	2,74 sd. 2,50
4. Pengelolaan Proyek (dalam %)		1,30	1,30 sd. 1,21	1,21 sd. 0,88	0,88 sd. 0,57	0,57 sd. 0,47	0,47 sd. 0,38
Jumlah		100	100	100	100	100	100

Sumber : CV. Sapta Karya Consultant 1998

Tabel 5.2.c
Prosentase Komponen Biaya Pembangunan
Bangunan sederhana

Komponen Kegiatan	Biaya Kep. Bang. (Juta Rp)	Sd . 100	100 sd. 250	250 sd. 500	500 sd. 1.000	1.000 sd. 2.000	2.000 sd. 3.000
1		2	3	4	5	6	7
1. Konstruksi Fisik (dalam %)	84,70	84,70	84,70 sd. 86,39	86,39 sd. 88,09	88,09 sd. 90,68	90,68 sd. 91,30	91,30 sd. 92,06
2. Perencanaan (dalam %)	8,00	8,00	8,00 sd. 6,80	6,00 sd. 5,70	5,70 sd. 4,75	4,75 sd. 4,50	4,50 sd. 4,25
3. Pengawasan (dalam %)	6,00	6,00	6,00 sd. 5,60	5,60 sd. 5,30	5,33 sd. 4,00	4,00 sd. 3,65	3,65 sd. 3,33
4. Pengelolaan Proyek (dalam %)	1,30	1,30	1,30 sd. 1,21	1,21 sd. 0,88	0,88 sd. 0,57	0,57 sd. 0,47	0,47 sd. 0,38
Jumlah	100	100	100	100	100	100	100

Sumber : CV. Sapta Karya Consultant 1998

Lebih jelasnya, lihatlah lampiran-lampiran di belakang yang mempunyai kolom s/d 13, mencapai 100.000 (Rp. 100.000.000.000)

B. Proposal Teknis

Pembangunan "Bangunan Gedung Negara", inklusif SLTP, oleh Panitia, sebelum menetapkan Usaha Jasa Konsultan mana yang seharusnya ditunjuk, lebih dahulu diberi pengarahan berupa Kerangka Acuan (TOR). Hal itu dimaksud sebagai petunjuk yang memuat masukan, azas, kriteria dan proses yang harus dipenuhi melaksanakan tugas pekerjaan perencanaan.

Sebelum Pemimpin Proyek Mengeluarkan SK/SPK, sejumlah tertentu Pembangunan "Bangunan Gedung Negara", inklusif SLTP, oleh Panitia, sebelum menetapkan Usaha Jasa Konsultan mana yang seharusnya ditunjuk, lebih dahulu diberi pengarahan berupa Kerangka Acuan (TOR). Hal itu dimaksud sebagai petunjuk yang

memuat masukan, azas, kriteria dan proses yang harus dipenuhi melaksanakan tugas pekerjaan perencanaan.

Sebelum Pemimpin Proyek mengeluarkan SK/SPK, sejumlah tertentu Konsultan diundang untuk mengikuti penjelasan cara pemasukan penawaran, yaitu mengajukan tiga macam usulan : Administrasi, teknik dan biaya. Tetapi sebelumnya, terlebih dahulu harus memasukkan hasil survey. Inilah yang akan menjadi bahan evaluasi/pertimbangan penunjukan Konsultan.

Selain dari itu, hasil survei, diharuskan membuat ikhtisar proposal teknis yang: pengamatan penulis, ketiganya dapat diringkaskan sebagai berikut menyinggung :Tinjauan proyek, sistem pelaksanaan dan pemberkasan dokumen, yaitu :

1. Tinjauan Proyek

a. Order Perencanaan

Yang ditawarkan ialah 4 buah pekerjaan SLTPN di Kabupaten Enrekang, dan macamnya hanya satu : perencanaan Ruang Kelas Baru (RKB). Dikhtiarkan sedapat mungkin tidak bertentangan dengan Kerangka Acuan (TOR), dapat bekerja secara efektif dan kreatif.

b. Maksud dan Tujuan

proposal ini dimaksudkan mendeskripsikan kemampuan sedemikian rupa sehingga diperoleh masukan azas, kriteria dan proses guna diinterpretasikan ke dalam wujud rancang-bangun.

c. Lingkup Pekerjaan

Keempat order pekerjaan perencanaan tersebut, berlokasi di 4 kecamatan dalam wilayah Kabupaten Enrekang, yaitu :

1. Perencanaan 3 RKB SLTPN 1 Baraka
2. Perencanaan 3 RKB SLTPN 4 Enrekang
3. Perencanaan 2 RKB SLTPN 3 Alla
4. Perencanaan 2 RKB SLTPN 1 Maiwa

2. Sistem Pelaksanaan

a. Manajemen Pelaksanaan

Sistem manajemen yang diterapkan ialah 7P, yaitu : Pendataan, Perencanaan Penggerakan, Pengarahan, Pemantauan, Penilaian dan Pelaporan. Sistem ini adalah temuan yang diperoleh dalam praktek kekonsultanan teknik bangunan selama k.l. 15 tahun.

b. Organisasi Pelaksana

Secara struktural tercantum dalam skema organisasi CV. Sapta Karya Consultant, yaitu : Direktur, Wakil Direktur, Kabag Tata Usaha, Koordinator Operasional, Staf Teknik, surveyor dan lebih jelas dapat dilihat pada skema struktur organisasi.

c. Metode Pelaksanaan

Berpedoman pada UU Bina Bangunan, UU Bina Kota, Peraturan Sempasan, Keppres RI No.16 Tahun 1994, SK DJCK No. 295/KPTS/CK/1997 tgl 01 April 1997. SK Menteri Perencana/Ketua BAPPENAS No.KKep. 084/KET/2/1991 tgl 20 Februari 1991.

d. Team Pelaksana

Oleh Direktur ditetapkan sejumlah SDM kalangan tersendiri baik fulltimer maupun parttimer terdiri dari : S1 Arsitektur, D3 Arsitektur, STM Bangunan, Oprator Komputer dan lain-lain.

e. Prosedur Pelaksanaan

Disesuaikan dengan SK DJCK No. 295/KPTS/CK/1997 tgl 01 April 1997 sebagai berikut :

1. Persiapan Perencanaan
2. Penyusunan Pra Rencana
3. Penyusunan Rencana Pelaksanaan
4. Penyusunan Rencana Detail
5. Persiapan Pelelangan
6. Pelaksanaan Pelelangan
7. Pengawasan Berkala

3. Pemberkasan Dokumen

Ada 3 (tiga) macam pemberkasan dokumen :

1. Dokumen Surat Perjanjian
2. Dokumen Pengesahan Perencanaan
3. Dokumen Tender/Pelelangan

5.2. Strategi Order Pemasaran

Bidang Usaha Jasa Konsultan oleh Kamar Dagang dan Industri Indonesia (KADIN), keanggotaannya digolongkan pasif, mungkin disebabkan melihat kenyataannya bahwa yang dijual atau diproduksi bukan berupa bahan melainkan jasa yang sifatnya abstrak, tidak konkrit.

Lalu timbul pertanyaan : pertama, di mana letak pasar pada usaha ini, dan kedua, bagaimana cara pemasaran yang seharusnya. Sebagaimana dimaklumi, pasar adalah suatu tempat pertemuan antara si penjual dan si pembeli yang tertentu lokasinya,

seperti toko (dalam arti sempit) dan mall (dalam arti luas). Yang dijual dan yang dibeli ditempat itu adalah barang nyata.

Untuk menjawab kedua pertanyaan tersebut di atas, menurut Dra. A. Ima Kesuma MS Kabag Tata Usaha CV. Sapta Karya Consultant Ujung Pandang, bahwa :
Pasar jasa konsultan yang memproduksi berbagai macam acuan perencanaan dan juga pengawasan berada di setiap instansi/departemen/lembaga tertentu yang mengorder konsultasi sebuah proyek pembangunan bangunan gedung negara sedangkan Pemasaran jasa konsultan melalui media pers berupa iklan atau ulasan, ceramah, informasi berupa brosur, selebaran dan melalui gelanggang pameran visual berupa maket/miniatur rumah, gedung, perumahan, pemukiman, perkotaan, jalan jembatan, bendungan dan waduk, pengairan dan sebagainya.

Dari hasil wawancara tersebut diatas, dapat dipahami ciri pasar dan pemasaran jasa konsultan sifatnya eksklusif. Justru dari dimensi inilah perlunya pengamatan menemukan solusi tentang sistem order pemasaran yang prospeknya akan bertambah lebih baik. Mengingat persaingan dikalangan yang bergerak dalam bidang jasa konsultan jumlahnya kian bertambah, tercatat pada INKINDO Sulawesi Selatan hingga tahun 1999 berjumlah 127.

Tak dapat disangka bahwa setiap usaha atau biro konsultan berusaha merebut pasar dengan cara dan sistem pemasaran yang terbaik sesuai dengan kriteria yang berlakukan. menurut penulis, untuk mewujudkan sistem strategi order pemasaran bagi jasa konsultan, lebih dahulu dilakukan riset pasar, adapun riset pasar yaitu telaah untuk menentukan ukuran total pasar, serta perubahan ukuran dalam pasar dan faktor-faktor yang mempengaruhinya didalam situasi persaingan di pasar dan cara situasi ini berubah serta pengaturan harga-harga pasar. Hasil akhir riset pasar ini tentu menghasilkan

ramalan, bukan hanya mengenai situasi sekarang, tetapi juga mengenai kondisi dan ukuran sepanjang periode tertentu.

Bertolak pada pendapat Foster tersebut di atas, penulis akan mencoba menganalisis telaah yang dimaksud satu persatu.

1. Menentukan ukuran total pasar

- a. Meriset berapa jumlah instansi/departemen/lembaga pemerintah yang ada di negeri ini, khususnya yang berada di propinsi dan dikabupaten.
- b. Meriset order jenis/macam apa saja yang akan dikonsultasikan setiap tahun
- c. Meriset pejabat siapa yang menangani dan cara pendekatan bagaimana yang semestinya dilakukan untuk memperoleh order.

2. Perubahan ukuran dalam pasar

- a. Meriset kriteria apa yang digunakan dalam menentukan pilihan terhadap usaha jasa konsultan.
- b. Meriset prosedur bagaimana yang semestinya dilalui, serta persyaratan apa saja yang diperlukan.
- c. Meriset standar harga atau biaya yang digunakan membayar imbal jasa (fee) konsultasi.

3. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan

- a. Meriset fluktuasi harga-harga bahan, berikut upah selalu tidak menentu atau labi
- b. Meriset kebijakan yang diambil oleh departemen perdagangan dan perindustrian cara verifikasi memproses kenaikan sebuah harga bahan.
- c. Meriset toko-toko bahan bangunan dan upah kerja pada setiap Daerah Tingkat II inklusif kotamadya.

4. Situasi persaingan dipasar

- a. Meriset usaha jasa konsultan mana yang paling laris memperoleh order konsultasi perencanaan/pengawasan.
- b. Meriset sistem manajemen apa yang diterapkan sehingga mudah atau lancar memasarkan produk desainnya.
- c. Meriset strategi pemasaran yang digunakan dalam ikhtisar merebut pasar jasa konsultan.

5. Pengaturan harga-harga pasar

- a. Meriset cara situasi persaingan di pasar berubah dan gejala-gejala yang diperlihatkan.
- b. Meriset kemungkinan adanya way out mengatasi situasi persaingan tersebut.
- c. Meriset pertumbuhan dan perkembangan dunia perdagangan dan perindustrian, khususnya industri konstruksi bidang jasa konsultan.

Kelima faktor inilah riset pasar pentingnya dilakukan telaah mendetail, sedemikian cermat untuk menjawab pokok masalah pada butir 1.2.1 Bagaimana sistem strategi order pemasaran perencanaan dan pengawasan yang diterapkan CV. Sapta Karya Consultant agar prospeknya lebih baik dimasa datang.

Jikalau penulis kembali memperhatikan Tabel 3.4. Pengalaman Pekerjaan Perencanaan dan Penagawasn 1994/95 s/d 1998/99 order yang turun selama lima tahun terakhir, maka secara berurutan dapt dihitung jumlah fee/biaya pekerjaan per-tahunnya, yaitu sebagai berikut :

- 1) 1994/95 sebanyak 8 x Order :

- 01. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 4.233.000,00
- 02. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 2.124.320,00
- 03. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 5.810.070,00
- 04. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 3.320.040,00
- 05. Fee/biaya pekerjaan	Rp.17.841.000,00
- 06. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 10.500.000,00
- 07. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 30.000.000,00
- 08. Fee/biaya pekerjaan	<u>Rp. 17.426.000,00</u>
Jumlah	Rp. 91.254.430,00

2) 1995/96 sebanyak 7 x Order

- 09. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 5.704.000,00
- 10. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 6.161.340,00
- 11. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 3.056.000,00
- 12. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 2.643.532,00
- 13. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 1.129.600,00
- 14. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 5.503.470,00
- 15. Fee/biaya pekerjaan	<u>Rp. 2.741.000,00</u>
Jumlah	Rp. 26. 938.942,00

3) 1996/97 sebanyak 6 x Order

- 16. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 3.087.000,00
- 17. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 5.782.000,00
- 18. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 2.832.000,00
- 19. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 7.272.000,00
- 20. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 1.473.000,00
- 21. Fee/biaya pekerjaan	<u>Rp. 13.000.000,00</u>
Jumlah	Rp. 33.446.000,00

4) 1997/98 sebanyak 3 x Order

- 22. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 18.809.000,00
- 23. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 10.293.800,00
- 24. Fee/biaya pekerjaan	<u>Rp. 11.550.000,00</u>
Jumlah	Rp. 40.652.800,00

5) 1998/99 sebanyak 6 x Order

- 25. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 5.985.910,00
- 26. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 3.420.520,00

- 27. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 5.075.000,00
- 28. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 14.000.000,00
- 29. Fee/biaya pekerjaan	Rp. 45.500.000,00
- 30. Fee/biaya pekerjaan	<u>Rp. 15.500.000,00</u>
Jumlah	Rp. 89.481.430,00

Data perolehan order perencanaan dan pengawasan dari berbagai proyek instansi pemerintah dalam jangka waktu 5 (lima) tahun 1994/95 s/d 1998/99 tampaknya variabel namun jumlah income meningkat. Belum diperhitungkan ongkos eksploitasi termasuk produk rancang bangun/detai gambar, tenaga kerja, material yang digunakan, dan lain-lain seperti : Transpor, komputer, telepon, listrik, dengan kata lain income bersifat bruto, belum netto.

Tak dapat dipungkiri, usaha jasa konsultan yang kian bertambah jumlahnya menimbulkan persaingan dalam merebut pasar. Laporan Pertanggung Jawaban Dewan Pengurus INKINDO Sulawesi Selatan Periode 1993-1996 mencatat jumlah konsultan sebanyak 91 anggota. Terbagi ke dalam tiga kategori : Gol. A = 15, Gol. B = 64, Gol C = 12. Kurun waktu tiga tahun tersebut order perencanaan/pengawasan relatif cukup lumayan bagi Gol.C, Porsi order merata terhadap para konsultan golongan ini yang mengerjakan perencanaan/pengawasan Pembangunan Bangunan Gedung Negara sederhana, DIP-nya sd. Rp.250 Juta.

Masalahnya kini berbeda, sebanyak Gol. B pindah golongan menjadi Gol. C sebagai akibat porsi order Gol. B yang DIP-nya Rp.250 juta sd Rp.500 juta. Khusus Gol. C. data yang akurat dari sekretariat DPD INKINDO Sulawesi Selatan, periode 1996-1993 jumlahnya tercatat 105 anggota. Meskipun kalau tadinya batas Fee/biaya perencanaan/biaya pengawasan Gol. C telah mengalami perubahan dari sampai batas

(sb) Rp. 20 juta menjadi Rp. 50 juta. Ini berarti konsultan Gol. C dapat menerima order yang DIP-nya sb. Rp.1,35 milyar. Satu dan yang lain hal menyesuaikan kenaikan anggaran yang melonjak tinggi. Malah terakhir anggaran untuk bangunan sederhana meningkat 25%, sementara bangunan tidak sederhana 30%.

Justru dalam menentukan strategi pemasaran, selain meriset pasar sebagaimana telah dikemukakan dimuka, maka yang amat perlu ialah pemahaman tentang pasar, pasar total, dan pangan pasar.

Konsultan teknik memproduksi jasa, tak ada bedanya dengan jasa konsultan lainnya seperti akuntan, advokat, dokter. Bagi jasa konsultan serupa, pasar ialah semua orang dan pihak manapun yang memerlukan jasanya. Jadi agak beda dengan pengertian konkrit pasar adalah suatu tempat di mana jual beli berlangsung.

Pasar total dapat dibagi-bagi dengan cara yang berbeda-beda menjadi beberapa pangsa pasar. Perpangsaan pasar berarti memecah-mecah suatu keseluruhan yang heterogen menjadi bagian-bagian yang homogen yang mencakup para pelanggan yang mempunyai kepentingan yang sama. Perpangsaan pasar juga memungkinkan sesuatu perusahaan mengenali dengan yang lebih teliti lagi barang khusus dan kebutuhan akan prestasi barang tersebut untuk pelanggan potensial.

Telah diketahui bahwa pasar bagi CV. Sapta Karya Consultant ialah instansi/departemen/lembaga pemerintah. Sekaligus, mungkin obyek pasar ini dapat disamakan dengan pasar total. Misalkan setiap jenis obyek ini dilakukan penggolongan, umpamanya departemen dapat dipecah menjadi : Depad, Depsos, Depdikbud, Deppen, Depkes, Dephut, Deptan, Depindag, Depnaker, Dephub, Depkeu, Deptam, Deplu, dan lain-lain.

Data perolehan order perencanaan dan pengawasan dari berbagai proyek instansi pemerintah dalam jangka waktu 5 (lima) tahun 1994/95 s/d 1998/99 tampaknya variabel namun jumlah pendapatan meningkat. Belum diperhitungkan ongkos eksploitasi termasuk produk rancang bangun/detail gambar, tenaga kerja, material yang digunakan dan lain-lain, seperti : transpor, komputer, telpon, listrik, dengan kata lain pendapatan bersifat bruto.

Tak dapat dipungkiri, usaha jasa konsultan yang kian bertambah jumlahnya menimbulkan persaingan dalam merebut pasar. Laporan pertanggungjawaban Dewan Pengurus INKINDO Sulawesi-Selatan mencatat jumlah konsultan sebanyak 127 anggota, yang terbagi atas Gol. A, Gol.B dan Gol.C, masalahnya kini berbeda, banyak Gol.B pindah ke Gol. C sebagai akibat porsi order Gol.B yang DIP-nya Rp.250 juta s/d Rp. 500 juta. Khusus Gol.C data yang akurat dari sekretariat DPD INKINDO Sulawesi-Selatan, periode 1996-1993 jumlahnya tercatat 105 anggota. Meskipun kalau tadinya batas fee/biaya perencanaan/biaya pengawasan Gol. C telah mengalami perubahan dari sampai batas Rp. 20 juta menjadi Rp. 50 juta. Ini berarti konsumen Gol. C dapat menerima order yang DIP-nya Rp. 1.35 milyar. Satu dan yang lain hal menyesuaikan kenaikan anggaran yang melonjak tinggi.

Terkait dengan ketiga hal yang disebut pasar, pasar total dan pangsa pasar maka timbul pertanyaan apakah yang dimaksud strategi order pemasaran yaitu strategi bagaimana merencanakan untuk mencapai sesuatu. Order ialah kata lain dari pesanan. Pemasaran ialah suatu cara penciptaan pasar bagi sejumlah produk perusahaan sedemikian rupa sehingga dapat dijual dengan mudah pada para pembeli.

5.3. Meramal Potensi Pasar Total

Salah satu pengarang terkemuka di dalam dunia pemasaran, membahas metode praktis untuk memperkirakan jumlah permintaan pasar pada saat ini. Hal-hal yang perlu diketahui oleh kalangan eksekutif pemasaran adalah jumlah seluruh potensi pasar, potensi pasar per wilayah, dan penjualan sesungguhnya serta pangsa pasar.

Pengertian jumlah seluruh potensi pasar adalah jumlah maksimum penjualan (baik unit maupun dollar/rupee) yang tersedia bagi seluruh perusahaan dalam industri, selama waktu tertentu, dengan tingkat kegiatan pemasaran tertentu dalam industri tersebut, dan dengan kondisi lingkungan tertentu pula. Satu cara yang umum digunakan untuk mengukur potensi pasar total, yaitu :

$$Q = nqp$$

di mana :

- Q = Jumlah seluruh potensi pasar
- n = Jumlah pembeli produk tertentu pada suatu pasar dengan asumsi-asumsi tertentu
- q = Jumlah yang dibeli oleh pembeli rata-rata
- p = Harga per unit rata-rata

Rumus tersebut diatas, dapatlah diterapkan dalam meramal potensi pasar total dengan apa yang dialami atau dialami CV. Sapta Karya Consultat periode 1994/95 - 1998/99 sesuai data yang telah dibebaskan pada Bab III sub bab 3.3. Tabel 3.4.

sekiranya :

n = Jumlah pembeli produk tertentu pada suatu pasar dengan asumsi-asumsi tertentu = seluruh departemen/instansi (Depag, Depdikbud, Depkes, Dep.PU, Kejangung) = 5

Maksudnya ada 5 macam departemen/instansi yang membeli jasa perencanaan/pengawasan kurun waktu 5 tahun (1994/95 - 1998/99).

q = Jumlah yang dibeli oleh pembeli rata-rata adalah sebanyak 30 macam perencanaan/pengawasan kurun waktu 5 tahun (1994/95 - 1998/99).

Jadi di sini dapat dihitung $q = 30$

p = Harga per unit rata-rata = jumlah keseluruhan Fee/biaya perencanaan/ pengawasan yang diterima selama kurun waktu 1994/95 - 1998/99 di bagi 30

Dapat dihitung sebagai berikut :

1. Pendapatan 1994/95 dengan 8 x order	Rp.	91.254.430,00
2. Pendapatan 1995/96 dengan 7 x order	Rp.	26.938.942,00
3. Pendapatan 1996/97 dengan 6 x order	Rp.	33.446.000,00
4. Pendapatan 1997/98 dengan 3 x order	Rp.	40.652.800,00
5. Pendapatan 1998/99 dengan 6 x order	Rp.	89.481.430,00
	Total Rp.	281.773.602,00

Diketahui dalam 5 tahun
terjadi 30 x order, sehingga dapat dihitung

harga per unit rata-rata :

$$\frac{\text{Rp. 281.773.602,00}}{30} = 9.392.453,40$$

Karena : $Q = nqp$

di mana :

$$\begin{array}{lcl} n & = & 5 \\ q & = & 30 \\ p & = & \text{Rp. 9.392.453,40} \end{array}$$

$$\begin{aligned} \text{Maka : } Q &= (5 \times 30) \times \text{Rp. 9.392.453,40} \\ &= 150 \times \text{Rp. 9.392.453,00} \\ &= \text{Rp. 1.408.867.500,00} \end{aligned}$$

Dengan demikian dapat dihitung bahwa :

- Jumlah seluruh potensi pasar adalah Rp. 1.408.867.500,00 Jika dibulatkan adalah = Rp. 1,4 milyar.

Melihat pengertian dari potensi pasar total ialah jumlah seluruh potensi pasar dalam jumlah maksimum penjualan yang tersedia bagi seluruh perusahaan, maka dari hasil jumlah seluruh potensi pasar yang bernilai Rp. 1.4 milyar itu merupakan gambaran pasar yang akan datang, jika dilihat perkembangan omset order yakni jumlah daripada order yang masuk per rata-rata dalam jangka waktu lima tahun.

BAB VI

PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan, penguraian, pembeberan, pembahasan dan analisis pada bab-bab terdahulu maka dapatlah ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. CV. Sapta Karya Consultant adalah sebuah perusahaan yang menerapkan sistem kekeluargaan bergerak dalam bidang Industri Konstruksi Jasa Konsultan, operasionalnya meliputi : bangunan gedung dan pabrik, teknik lingkungan, jalan dan jembatan, jaringan, bendung dan waduk, sungai rawa dan pantai, perumahan dan pemukiman.
2. Jasa Konsultan identik dengan perpaduan keahlian dan bisnis; kedua perspektif tersebut merujuk pada pendapat, bahwa akumulasi yang dimiliki cara cerdas pandai, akan melahirkan nilai tambah yang terukur di sektor finansial, justru karier ini menjadi tempat terhormat bagi kaum intelektual keteknikan.
3. Dalam kaitannya dengan hipotesis, setelah diamati CV. Sapta Karya Consultant sudah efektif dalam sistem manajemen yaitu dengan diterapkannya 7P yang terdiri atas : pendataan, perencanaan, pergerakan, pengarahannya, pemantauan penilaian dan pelaporan sebagai sistem manajemen pelaksanaan dalam praktek konsultanan teknik bangunan.

4. Pelaksanaan suatu proyek pembangunan bangunan gedung negara terdapat sejumlah pihak tertentu yang berperan yaitu mengelola, konsultan, kontraktor, panitia, KPKN, Inspektorat Daerah, BPKP, dan pemerintah setempat kesemuanya bertanggung jawab penuh sesuai job deskripsinya masing-masing

6.2. Saran – Saran

Perusahaan CV. Sapta Karya Consultant dapat optimis dengan prospek pemasaran yang cukup cerah dimasa yang akan datang sepanjang terus melakukan pembenahan manajemen terutama pada bidang strategi pemasarannya.

Adapun saran-saran yang dikemukakan penulis adalah sebagai berikut :

1. Dalam usaha meletakkan strategi order pemasaran CV. Sapta Karya Consultant, sebaiknya melakukan riset pasar, yaitu telaah untuk menentukan ukuran total pasar, telaah terhadap perubahan ukuran dalam pasar ini, faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan itu, situasi persaingan dipasar dan cara situasi ini berubah serta pengaturan harga-harga pasar.
2. Untuk menghindari terjadinya persaingan yang tidak jujur, khususnya di kalangan para konsultan Gol. C. yang jumlahnya 105 orang, maka pihak INKINDO Sulawesi Selatan Perlu mencermati langkah-langkah kebijakan bagaimana yang seyoginya ditempuh, sehingga masing-masing mendapat porsi order perendanaan dan pengawasan yang memadai.

3. Agar perusahaan Jasa Industri Konstruksi, baik bidang Jasa Konsultan maupun Jasa Kontraktor berperan aktif di setiap sektor pembangunan fisik, diharapkan agar Gubernur Kepala daerah Tkt I Propinsi Sulawesi Selatan Menginstruksikan kepada seluruh walikota/Bupati Kepala daerah Tk II mengikutsertakan dalam proyek-proyek yang dikelola.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambar Tadang., *Ekonomi Pembangunan, Problem Dasar dan Teori Pembangunan*, PT Bina Ilmu, Surabaya, 1984.
- Alex. S. Nitisemito., *Dasar-Dasar Manajemen*, Jakarta, 1978.
- Basu Swasta., dkk. *Pengantar Bisnis Modern*, Edisi Ketiga, Liberty, Yogyakarta, 1993.
- Departemen Pekerjaan Umum, *Peraturan Bangunan Nasional*, Yayasan LPMB, Bandung, 1994.
- Fester, D.W., *Manajemen Produk & Pasar*, Manajemen Yang Sukses dinegara Berkembang, Erlangga, Jakarta, 1981.
- Indra Chandra, *Arsitektur Tradisional Dan Kecendrungan Pembangunan Rumah serta Gedung*, PWI Pusat & Friedrich Ebert Stiftung (FES) Jerman Barat Perwakilan Indonesia, Jakarta, 1986.
- INKINDO, *Majalah Konsultan*, No. 3/1994, No. 11/1996, No. 12/1996, Jakarta.
- Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya, *Pedoman Operasional Penyelenggaraan Pembangunan Bangunan Gedung Negara*, Direktorat Jenderal Cipta Karya & Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta, 1992.
- Koenz, H & O'Dannel, *Principles Management*, MacGraw-Hill, NewYork, 1964.
- MacFarland, Dalton., *Management, Principles and Practise*, MacMilland, NewYork, 1950.
- Philip Kotler., *Manajemen Pemasaran, Analisis, Perencanaan Implementasi dan Pengendalian*, Volume Satu, Edisi Ketujuh, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 1993.
- Soekarno K., *Dasar-Dasar Manajemen*, Cetakan Ke X, Penerbit Miswar, Jakarta, 1982.
- Snyder, James C., dan Catanese, Anthony J., *Pengantar Arsitektur*, Erlangga, Jakarta, 1982.
- Tjokroamijoyo, Bintoro, Prof., dan Mustopaadidjaya, A.,R. *Teori Strategi Pembangunan Nasional*, Gunung Agung, Jakarta, 1994.
- Winardi., *Management Perkantoran dan Pengawasan*, Alumni, Bandung, 1924.

Tabel Lampiran SK D/CK No. 295/1973/CK/1997

SEDERIHANA

TABEL A1
PROSENTASE KOMPONEN BIAYA PEMBANGUNAN
BANGUNAN GEDUNG NEGARA SEDERIHANA
(menggunakan Konsultan Pengawan)

BIAYA KEBERURAHAN SANGKUNAN (JUTA RP)	KOMPONEN KEGIATAN												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	sd. 100	sd. 250	sd. 500	sd. 1.000	sd. 2.000	sd. 3.000	sd. 4.000	sd. 5.000	sd. 10.000	sd. 20.000	sd. 30.000	sd. 40.000	sd. 50.000
1 KONSTRUKSI FISIK (dalam %)	117,70	87,70 sd 00,20	60,29 sd 01,02	03,16 sd 03,16	00,92 sd 03,16	00,18 sd 03,79	04,39 sd 04,72	04,72 sd 04,07	04,72 sd 05,85	04,07 sd 05,85	05,65 sd 05,22	05,22 sd 05,83	06,83 sd 07,19
2. PERENCANAAN (dalam %)	7,00	7,00 sd 5,80	5,80 sd 4,70	4,70 sd 3,75	3,75 sd 3,50	3,25 sd 3,07	3,25 sd 3,07	3,07 sd 2,04	2,04 sd 2,57	2,04 sd 2,57	2,57 sd 2,25	2,25 sd 1,86	1,86 sd 1,86
3. PENGAWASAN (dalam %)	4,00	4,00 sd 3,70	3,70 sd 3,50	3,50 sd 2,50	2,50 sd 2,24	2,24 sd 2,00	2,00 sd 1,86	1,86 sd 1,76	1,76 sd 1,53	1,53 sd 1,33	1,33 sd 1,14	1,14 sd 1,14	1,14 sd 1,03
4. PENGELOLAAN PROYEK (dalam %)	1,30	1,30 sd 1,21	1,21 sd 0,86	0,86 sd 0,57	0,57 sd 0,47	0,47 sd 0,38	0,38 sd 0,33	0,33 sd 0,31	0,31 sd 0,25	0,31 sd 0,25	0,25 sd 0,20	0,20 sd 0,14	0,14 sd 0,13
JUMLAH	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel Lampiran D DUK No. 295/KPIS/CK/1997

BIAYA KESELURUHAN BANGUNAN (ATAU RP) KEMUDIAN REGULATOR		TIDAK SEDERHANA										
		100 rd	250 rd	500 rd	1.000 rd	2.000 rd	3.000 rd	4.000 rd	5.000 rd	10.000 rd	20.000 rd	50.000 rd
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. KONSTRUKSI FISIK (dalam %)	86,70	86,70 rd 88,29	88,29 rd 89,92	89,92 rd 92,18	92,18 rd 92,79	92,79 rd 93,39	93,39 rd 93,97	93,97 rd 94,65	94,65 rd 95,22	95,22 rd 95,81	95,81 rd 96,19	96,19 rd 96,81
2. PERENCANAAN (dalam %)	7,50	7,50 rd 6,30	6,30 rd 5,20	5,20 rd 4,25	4,25 rd 4,00	4,00 rd 3,75	3,75 rd 3,57	3,57 rd 3,44	3,44 rd 3,07	3,07 rd 2,75	2,75 rd 2,36	2,36 rd 2,16
3. PENGAWASAN (dalam %)	4,50	4,50 rd 4,20	4,20 rd 4,00	4,00 rd 3,00	3,00 rd 2,74	2,74 rd 2,50	2,50 rd 2,38	2,38 rd 2,03	2,03 rd 1,83	1,83 rd 1,64	1,64 rd 1,53	1,53 rd 1,33
4. PENGELOLAAN PROYEK (dalam %)	1,30	1,30 rd 1,21	1,21 rd 0,88	0,88 rd 0,57	0,57 rd 0,47	0,47 rd 0,36	0,36 rd 0,31	0,31 rd 0,25	0,25 rd 0,20	0,20 rd 0,16	0,16 rd 0,12	0,12 rd 0,10
JUMLAH	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

100

Tabel Lampiran SK DJCK No. 275/KP/12/CK/1997

DATA KEBERURAHAN BANGUNAN (JUTA Rp)		KIRIUS										
		100 rd 100	250 rd 500	500 rd 1.000	1.000 rd 2.000	2.000 rd 3.000	3.000 rd 4.000	4.000 rd 5.000	6.000 rd 10.000	10.000 rd 20.000	20.000 rd 50.000	60.000 rd 100.000
KOMPONEN KEGIATAN	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. KONSTRUKSI FISIK (dalam %)	84,70	84,70 rd 86,39	86,39 rd 88,09	88,09 rd 90,68	90,68 rd 91,38	91,38 rd 92,06	92,06 rd 92,43	92,43 rd 92,71	92,71 rd 93,47	93,47 rd 94,11	94,11 rd 94,76	94,76 rd 95,18
2. PERENCANAAN (dalam %)	8,00	8,00 rd 6,80	6,80 rd 5,70	5,70 rd 4,75	4,75 rd 4,50	4,50 rd 4,25	4,25 rd 4,07	4,07 rd 3,94	3,94 rd 3,57	3,57 rd 3,25	3,25 rd 2,80	2,80 rd 2,66
3. MANAJEMEN KONSTRUKSI (dalam %)	6,00	6,00 rd 5,60	5,60 rd 4,00	4,00 rd 3,65	3,65 rd 3,33	3,33 rd 3,17	3,17 rd 3,04	3,04 rd 2,71	2,71 rd 2,44	2,44 rd 2,19	2,19 rd 2,04	2,04 rd 1,89
4. PENGELOLAAN PROYEK (dalam %)	1,30	1,30 rd 1,21	1,21 rd 0,88	0,88 rd 0,57	0,57 rd 0,47	0,47 rd 0,36	0,36 rd 0,33	0,33 rd 0,31	0,31 rd 0,25	0,25 rd 0,20	0,20 rd 0,16	0,16 rd 0,12
JUMLAH	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel C

Tabel Lampiran SK DJCK No. 295/KPTS/CK/1997

TABEL II
DAFTAR BIAYA KOMPONEN KEGIATAN
PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

SEDERHANA

DALAM RIBUAN RUPIAH

BIAYA KESELURUHAN BANGUNAN (K-231-4-5417)	BIAYA KONSTRUKSI POK		BIAYA PERENCANAAN	BIAYA MANAJEMEN KONSTRUKSI	BIAYA PERENCANAAN	BIAYA PERENCANAAN PROYEK
	DENGAN MK	DENGAN PENYAWAAN				
1	2	3	4	5	6	7
100 000,00	86 200,00	87 200,00	7 500,00	5 000,00	4 000,00	1 300,00
125 000,00	108 095,84	109 331,25	9 125,00	6 172,91	4 937,50	1 608,25
150 000,00	130 130,00	131 595,00	10 650,00	7 315,00	5 850,00	1 905,00
175 000,00	152 302,50	153 991,25	12 075,00	8 429,25	6 737,50	2 196,25
200 000,00	174 613,34	176 520,00	13 400,00	9 506,66	7 600,00	2 480,00
225 000,00	197 062,50	199 181,25	14 625,00	10 556,25	8 437,50	2 754,25
250 000,00	219 650,00	221 975,00	15 750,00	11 575,00	9 250,00	3 025,00
275 000,00	242 077,00	244 820,75	17 022,50	12 663,75	10 120,00	3 236,75
300 000,00	264 588,00	267 348,00	18 240,00	13 740,00	10 960,00	3 432,00
325 000,00	287 183,00	290 156,75	19 402,50	14 803,75	11 830,00	3 610,75
350 000,00	309 862,00	313 047,00	20 510,00	15 855,00	12 670,00	3 773,00
375 000,00	332 625,00	336 018,75	21 562,50	16 893,75	13 500,00	3 918,75
400 000,00	355 472,00	359 072,00	22 560,00	17 920,00	14 320,00	4 048,00
425 000,00	378 403,00	382 206,75	23 502,50	18 933,75	15 130,00	4 180,75
450 000,00	401 418,00	405 423,00	24 390,00	19 935,00	15 930,00	4 257,00
475 000,00	424 517,00	428 720,75	25 222,50	20 923,75	16 720,00	4 336,75
500 000,00	447 700,00	452 100,00	26 000,00	21 900,00	17 500,00	4 400,00
525 000,00	470 743,89	475 296,26	27 050,62	22 866,87	18 112,50	4 538,62
550 000,00	493 850,50	498 553,00	28 077,50	23 802,50	18 700,00	4 669,50
575 000,00	517 019,89	521 864,26	29 080,62	24 106,87	19 252,50	4 792,62
600 000,00	540 252,00	545 232,00	30 060,00	24 780,00	19 800,00	4 908,00
625 000,00	563 548,89	568 656,26	31 015,62	25 421,87	20 312,50	5 015,62
650 000,00	586 904,50	592 137,00	31 947,50	26 032,50	20 800,00	5 115,50
675 000,00	610 324,89	615 674,26	32 855,62	26 611,87	21 262,50	5 207,62
700 000,00	633 808,00	639 268,00	33 740,00	27 160,00	21 700,00	5 292,00
725 000,00	657 353,89	662 918,26	34 600,62	27 678,87	22 112,50	5 368,62
750 000,00	680 962,50	686 625,00	35 437,50	28 162,50	22 500,00	5 437,50
775 000,00	704 633,89	710 388,26	36 250,62	28 616,87	22 862,50	5 498,62
800 000,00	728 368,00	734 208,00	37 040,00	29 040,00	23 200,00	5 552,00
825 000,00	752 164,89	758 084,26	37 805,62	29 431,87	23 512,50	5 597,62
850 000,00	776 024,50	782 017,00	38 547,50	29 792,50	23 800,00	5 635,50
875 000,00	799 946,89	806 006,26	39 265,62	30 121,87	24 062,50	5 665,62
900 000,00	823 932,00	830 052,00	39 960,00	30 420,00	24 300,00	5 688,00
950 000,00	872 090,50	878 313,00	41 277,50	30 922,50	24 700,00	5 709,50
1 000 000,00	920 500,00	926 600,00	42 500,00	31 300,00	25 000,00	5 700,00

Tabel Lampiran SK DJCK No. 295/KPIS/CK/1997

TABEL 12
DAFTAR BIAYA KOMPONEN KEGIATAN
PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

TIDAK SEDERHANA

(DALAM RIBUAN RUPIAH)

BIAYA KESELURUHAN BANGUNAN = 2+3+4+5+6+7	BIAYA KONSTRUKSI FISIK		BIAYA PERENCANAAN	BIAYA MANAJEMEN KONSTRUKSI	BIAYA PENGAWASAN	BIAYA PENGELOLAAN PROYEK
	DENGAN MK	DENGAN PENGAWASAN				
1	2	3	4	5	6	7
100 000,00	85 580,00	88 700,00	7 500,00	5 620,00	4 500,00	1 200,00
125 000,00	107 320,54	108 708,25	9 125,00	6 947,91	5 562,50	1 606,25
150 000,00	129 200,00	130 845,00	10 650,00	8 245,00	6 600,00	1 905,00
175 000,00	151 217,50	153 116,25	12 075,00	9 511,25	7 612,50	2 196,25
200 000,00	173 373,34	175 520,00	13 400,00	10 746,66	8 600,00	2 480,00
225 000,00	195 667,50	198 056,25	14 625,00	11 951,25	9 562,50	2 756,25
250 000,00	218 100,00	220 725,00	15 750,00	13 125,00	10 500,00	3 025,00
275 000,00	240 372,00	243 245,75	17 022,50	14 368,75	11 465,00	3 236,75
300 000,00	262 723,00	265 848,00	18 240,00	15 600,00	12 480,00	3 432,00
325 000,00	285 168,00	288 531,75	19 402,50	16 818,75	13 455,00	3 610,75
350 000,00	307 692,00	311 297,00	20 510,00	18 025,00	14 420,00	3 773,00
375 000,00	330 300,00	334 143,75	21 562,50	19 218,75	15 375,00	3 918,75
400 000,00	352 992,00	357 072,00	22 560,00	20 400,00	16 320,00	4 048,00
425 000,00	375 768,00	380 081,75	23 502,50	21 568,75	17 255,00	4 160,75
450 000,00	398 628,00	403 173,00	24 390,00	22 725,00	18 180,00	4 257,00
475 000,00	421 572,00	426 345,75	25 222,50	23 868,75	19 095,00	4 336,75
500 000,00	444 600,00	449 600,00	25 000,00	25 000,00	20 000,00	4 400,00
525 000,00	467 483,39	472 673,25	27 050,52	25 921,87	20 737,50	4 536,52
550 000,00	490 440,50	495 803,00	28 077,50	26 812,50	21 450,00	4 669,50
575 000,00	513 454,59	518 989,25	29 080,62	27 671,87	22 137,50	4 792,62
600 000,00	536 532,00	542 232,00	30 060,00	28 500,00	22 800,00	4 908,00
625 000,00	559 671,59	565 531,25	31 015,62	29 296,57	23 437,50	5 015,62
650 000,00	582 874,50	588 887,00	31 947,50	30 062,50	24 050,00	5 115,50
675 000,00	606 139,19	612 299,25	32 855,62	30 796,87	24 637,50	5 207,62
700 000,00	629 468,00	635 768,00	33 740,00	31 500,00	25 200,00	5 292,00
725 000,00	652 854,59	659 293,25	34 600,52	32 171,87	25 737,50	5 368,62
750 000,00	676 312,50	682 875,00	35 437,50	32 812,50	26 250,00	5 437,50
775 000,00	699 823,59	706 513,25	36 250,52	33 421,87	26 737,50	5 498,62
800 000,00	723 408,00	730 208,00	37 040,00	34 000,00	27 200,00	5 552,00
825 000,00	747 049,59	753 959,25	37 805,62	34 546,87	27 637,50	5 597,62
850 000,00	770 754,50	777 767,00	38 547,50	35 062,50	28 050,00	5 635,50
875 000,00	794 521,59	801 631,25	39 265,62	35 546,57	28 437,50	5 665,62
900 000,00	818 352,00	825 552,00	39 960,00	36 000,00	28 800,00	5 688,00
950 000,00	866 200,50	873 563,00	41 277,50	36 812,50	29 450,00	5 709,50
1 000 000,00	914 300,00	921 600,00	42 500,00	37 500,00	30 000,00	5 700,00

Tabel Lampiran SK DJCK No. 295/KPTS/JCK/1997

TABEL I3
 DAFTAR BIAYA KOMPONEN KEGIATAN
 PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

KHUSUS

(DALAM BIBUAN RUPIAH)

BIAYA KESELURUHAN BANGUNAN 1 = 2+3+4+5	BIAYA KONSTRUKSI FISIK	BIAYA PERENCANAAN	BIAYA MANAJEMEN KONSTRUKSI	BIAYA PENGELOLAAN PROYEK
1	2	3	4	5
100 000,00	84 700,00	8 000,00	6 000,00	1 300,00
125 000,00	106 227,09	9 750,00	7 416,66	1 606,25
150 000,00	127 895,00	11 400,00	8 800,00	1 905,00
175 000,00	149 703,75	12 950,00	10 150,00	2 196,25
200 000,00	171 653,34	14 400,00	11 466,66	2 480,00
225 000,00	193 743,75	15 750,00	12 750,00	2 756,25
250 000,00	215 975,00	17 000,00	14 000,00	3 025,00
275 000,00	238 040,00	18 397,50	15 325,75	3 236,75
300 000,00	260 190,00	19 740,00	16 638,00	3 432,00
325 000,00	282 425,00	21 027,50	17 936,75	3 610,75
350 000,00	304 745,00	22 260,00	19 222,00	3 773,00
375 000,00	327 150,00	23 437,50	20 493,75	3 918,75
400 000,00	349 640,00	24 560,00	21 752,00	4 048,00
425 000,00	372 215,00	25 627,50	22 996,75	4 160,75
450 000,00	394 875,00	26 640,00	24 225,00	4 257,00
475 000,00	417 620,00	27 597,50	25 445,75	4 336,75
500 000,00	440 450,00	28 500,00	26 650,00	4 400,00
525 000,00	463 152,39	29 375,62	27 833,37	4 458,62
550 000,00	485 919,50	30 227,50	28 993,50	4 511,50
575 000,00	508 751,39	31 055,62	29 500,37	4 559,62
600 000,00	531 648,00	31 860,00	30 384,00	4 602,00
625 000,00	554 609,39	32 640,62	31 234,37	4 639,62
650 000,00	577 635,50	33 397,50	32 051,50	4 672,50
675 000,00	600 726,39	34 130,62	32 835,37	4 700,62
700 000,00	623 882,00	34 840,00	33 586,00	4 724,00
725 000,00	647 102,39	35 525,62	34 303,37	4 742,62
750 000,00	670 387,50	36 187,50	34 987,50	4 756,25
775 000,00	693 737,39	36 825,62	35 638,37	4 765,62
800 000,00	717 152,00	37 440,00	36 256,00	4 770,00
825 000,00	740 631,39	38 030,62	36 840,37	4 770,62
850 000,00	764 175,50	38 597,50	37 391,50	4 766,50
875 000,00	787 784,39	39 140,62	37 909,37	4 758,62
900 000,00	811 454,00	39 660,00	38 394,00	4 746,00
925 000,00	835 189,50	40 155,62	38 845,62	4 728,62
950 000,00	858 995,00	40 627,50	39 263,50	4 706,25
975 000,00	882 865,00	41 077,50	39 648,00	4 679,00
1 000 000,00	906 800,00	41 500,00	40 000,00	4 648,00

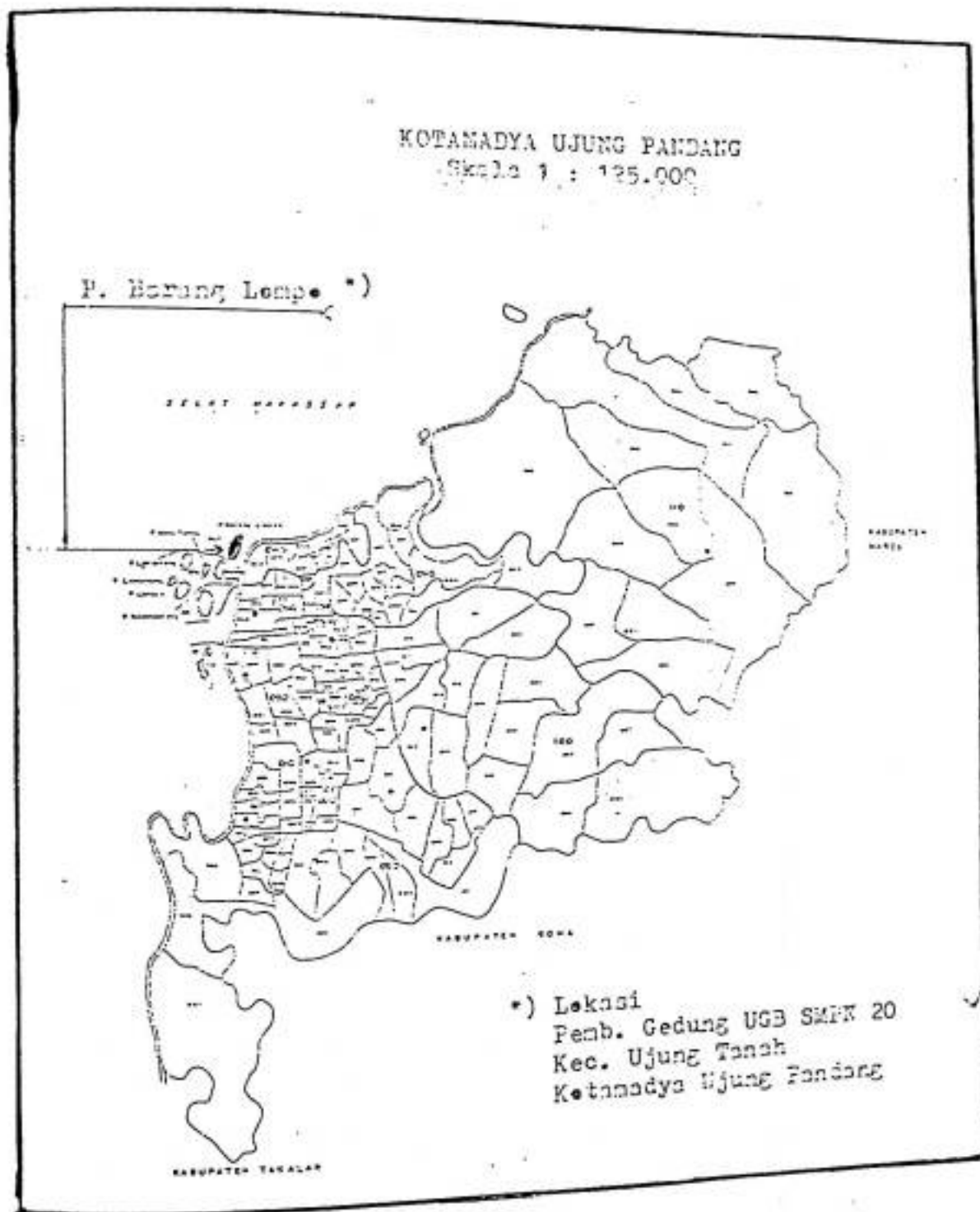
Lampiran 7

Lampiran Surat Keputusan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/ Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional,
 Nomor : KEP.004/KET/2/1991

DAFTAR BEBAN BIAYA PERSONIL
 BAGI PEKERJAAN KONSULTANSI KONSULTAN INDONESIA

KUALIFIKASI	PENGALAMAN PROFESIONAL (dalam tahun)					BEBAN BIAYA PERSONIL X 1.000 Rph.
	GOL	S2/S3	S1	S0/SM/O3	SLA/STM	
AHLI KEPALA	A-9	16	20			4.910
	A-8	15	19			4.760
	A-7	14	18			4.610
	A-6	13	17			4.460
	A-5	12	16			4.310
	A-4	11	15			4.160
	A-3	10	14			3.960
	A-2	9	13			3.760
	A-1	8	12			3.560
AHLI UTAMA	B-4	7	11	16		3.500
	B-3	6	10	15		3.380
	B-2	5	9	14		3.260
	B-1	4	8	13		3.140
AHLI	C-4	3	7	12	19	3.010
	C-3	2,5	6	11	18	2.760
	C-2	2	5	10	17	2.515
	C-1	1,5	4	9	16	2.270
AHLI MUDA	D-4	1	3	7,5	15	2.030
	D-3	0,5	2	6	13,5	1.900
	D-2	0	1	4,5	12	1.775
	D-1		0	3	10,5	1.650
TEKNISI	E-5			2	9	1.540
	E-4			1,5	7,5	1.465
	E-3			1	6	1.390
	E-2			0,5	4,5	1.310
	E-1			0	3	1.230

GAMBAR 1



T I M E S C H E D U L E

NO.	J E R I S K E S I A Y A N	101102103104105106107108109110111112113114115116117118119120121122123124125126127128129130131132133134135136137138139140141142143144145	M A K E T V F L S L A K S A H A A M (N E B R I Y)	1990
01.	Survey/ Pengumpulan Data	.....	.....	.....
02.	Pengerahan Hasil Survey	.....	.....	.....
03.	Pembuatan Perencanaan	.....	.....	.....
04.	Pembuatan Gambar Kerja	.....	.....	.....
05.	Uji/ Uraian/ Perbaikan-perbaikan	.....	.....	.....
06.	Penggunaan KAS & RKS	.....	.....	.....
07.	Pengelolaan Gambar-gambar	.....	.....	.....
08.	Keuntungan/ Asistansi	.....	.....	.....
09.	Cetak/ Bundel	.....	.....	.....
10.	Rancangan DW Cipta Karya	.....	.....	.....
11.	Penggunaan Dokumen Lelang	.....	.....	.....
12.	Penggunaan Perencanaan	.....	.....	.....

Ujung Pandang,
 27 JULAI 1990
 Kepala Bagian Perencanaan &
 Anggaran
 ABDI JUSUS GRADURA
 21782102