

BAB II

KAJIAN PUSTAKA DAN HIPOTESIS

2.1. Pengertian Pengembangan Perusahaan Jasa Konstruksi.

2.1.1. Pengertian.

- a. Pengembangan adalah suatu proses, perbuatan mengembangkan sesuatu (Kamus besar Bahasa Indonesia, Depdikbud, 1990).
- b. Perusahaan adalah suatu unit kegiatan ekonomi yang di organisir dan di jalankan untuk menyediakan barang dan jasa bagi masyarakat dengan motif memperoleh laba atau keuntungan (.Marwan asri, 1998).
- c. Perusahaan adalah tempat atau wadah kegiatan yang ditujukan untuk menciptakan barang-barang dan jasa-jasa bagi keperluan masyarakat (Tim Proyek peningkatan alih teknologi tenaga kerja konstruksi Dep.PU, 1997).
- d. Jasa konstruksi adalah jasa yang berhubungan dengan pelaksanaan pembangunan prasarana dan sarana fisik yang dalam pelaksanaan, penggunaan dan pemanfaatannya menyangkut kepentingan dan keselamatan masyarakat pemakai prasana dan sarana tersebut serta ketertiban pembangunan dan lingkungan (Dep.PU,1988).
- e. Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi dan perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan konsultasi pengawasan konstruksi (U U Jasa Konstruksi. No 18, 1999).
- f. Jasa pemborongan adalah layanan penanganan pekerjaan bangunan atau konstruksi atau wujud fisik lainnya yang perencanaan teknis dan spesifikasinya di tetapkan pengguna barang/jasa dan proses serta

pelaksanaanya diawasi oleh pengguna barang/jasa (Juknis Keppres 18, 2000).

g. Jasa Konstruksi adalah suatu sistem disain, perbaikan dan instalasi yang berintegrasi dari orang, material, perlengkapan dan energi dengan memanfaatkan pengetahuan dan keahlian dalam ilmu-ilmu pasti dan ilmu-ilmu sosial bersama-sama dengan prinsip-prinsip dan metoda dari analisis dan disain rekayasa untuk menentukan, memprediksi dan mengevaluasi produk yang dihasilkan (Sounder B.M,1988).

Dalam pengertiannya jasa konstruksi disini sebenarnya tidak terlepas dari kontek pengertian “Construction industri“ yang lazim dipergunakan sebagai percakapan internasional, sedangkan pada penjelasan disini tidak diartikan sebagaimana industri konstruksi tetapi lebih diartikan sebagai jasa konstruksi/ jasa pemborongan guna menghindari terjadinya kerancuan pengertian dengan iindustri manufactur/ pabrikan.

Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pengertian pengembangan perusahaan jasa konstruksi adalah suatu proses mengembangkan suatu badan usaha /perusahaan yang bergerak dalam bidang layanan jasa konsultasi dan perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi/pemborongan dan layanan konsultasi pengawasan konstruksi.

2.1.2. Karakteristik Industri Jasa Konstruksi.

Industri Jasa konstruksi merupakan industri yang paling hilir dan produknya berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh industri yang lain. Industri jasa konstruksi ini merupakan pendorong pertumbuhan industri

lainnya, dengan demikian maka otomatis industri ini juga menyumbang pada peningkatan kesempatan berusaha serta kesempatan kerja dari industri lain.

Wawasan yang luas untuk terjun dan mengembangkan sektor ini merupakan suatu persyaratan mutlak bagi seorang pengusaha jasa konstruksi, karena harus mengetahui liku-liku yang tidak mudah, apalagi di dibandingkan dengan sektor lain, sektor ini banyak orang mengatakan sebagai sektor usaha yang unik.

Menurut (Ronsenfed, Warzauski dan Laufer,1992) Industri jasa konstruksi mempunyai karakteristik yang khas yang membedakan dengan industri lainnya, karakteristik tersebut antara lain :

- a. Proyek konstruksi adalah proyek yang prototipikal dan unik.

Disebut prototipikal karena produk yang di hasilkan adalah tunggal dan permintaannyapun tunggal. Setiap proyek konstruksi adalah unik dan di bangun pada lokasi yang bervariasi di bawah kondisi yang dinamik dan bervariasi.

- b. Tenaga kerjanya yang variable.

Pada mayoritas proyek konstruksi sulit untuk menjaga tetapnya tenaga kerja. Keluar masuknya tenaga kerja baik pada level manajer terutama pada pelaksana maupun pada level kelompok kerja terutama tenaga kerja tukang sering terjadi dan sulit untuk dihindari oleh pihak memjemen.

- c. Jangka waktu pelaksanaan proyek.

Karena setiap proyek jasa konstruksi adalah unik, maka jangka waktu pelaksanaannyapun unik. Secara umum waktu yang digunakan untuk

mencapai tujuan dalam dunia jasa konstruksi lebih panjang daripada industri lain.

d. Pengaruh pemilik proyek

Partisipasi yang kontinyu dari pemilik proyek adalah karakteristik lain yang khas dalam industri jasa konstruksi, dan sering terjadi secara langsung pemilik proyek mempengaruhi produksi sepanjang proses produksi sedang berlangsung, termasuk adanya perubahan disain dan spesifikasi.

Menurut Eddy Rahenyantono (1997), karakteristik usaha jasa konstruksi antara lain sebagai berikut:

a. Produk di jual sebelum proses produksi dimulai.

Ini menyebabkan selalu timbul permasalahan dalam proses konstruksinya karena ketidakstabilan harga material/bahan dan upah tenaga kerja.

b. Produk bersifat costum made, sehingga tidak mengenal produk standar sebagaimana halnya pada industri/pabrik, sehingga produk yang di hasilkan sangat variabel

c. Lokasi bangunannya berpindah-pindah sehingga unit produk juga berpindah pindah mengakibatkan mobilisasi dan demobilisasi peralatan, tenaga kerja juga berpindah pindah yang tentunya memerlukan biaya yang cukup besar.

d. Proses produksi melibatkan berbagai pihak dalam jumlah yang cukup besar dan berasal dari berbagai organisasi/instansi yang berlainan

sehingga pembagian tanggung jawab dalam proses produksi sangat rumit.

- e. Pelaksanaan konstruksi berlangsung di alam terbuka, sehingga proses produksi sangat dipengaruhi oleh faktor cuaca dan lingkungan
- f. Penjualan produk menempuh prosedur pelelangan yang kompetitif sifatnya, sehingga mengakibatkan kesinambungan produksi tidak terjamin.
- g. Usaha jasa konstruksi melibatkan berbagai instansi/organisasi yang berada di luar jangkauan perusahaan industri jasa konstruksi itu sendiri.
- h. Proses produksi melibatkan berbagai jenis/type dan kapasitas peralatan, berbagai klasifikasi dan kualifikasi tenaga kerja, serta berbagai tingkatan teknologi yang menjadi satu unit produksi yang sangat rumit sekali.
- i. Perhitungan-perhitungan dalam segi logistik memerlukan hal yang khusus.
- j. Penawaran suatu pekerjaan konstruksi ada kecenderungan berdasarkan pengalaman melaksanakan pekerjaan sejenis dan di lokasi yang mirip sama atau sama.
- k. Pelaksanaan konstruksi mempunyai resiko untung atau rugi yang sangat divergen, yang semua itu baru dapat di ketahui pada saat proyek selesai secara tuntas.

1. Resiko pemakaian bahan sering harus menghadapi sisa dari ukuran yang diminta, sehingga dapat merugikan bagi yang tidak berpengalaman.

2.1.3. Aspek-Aspek Pengembangan Jasa Konstruksi.

Dalam mengembangkan perusahaan jasa konstruksi menurut (Tim pengelola DPKK Dep.PU,1998) dapat melalui berbagai aspek pengembangan meliputi :

- a. Pengembangan Sumberdaya Tenaga Manusia.

Pengembangan Sumberdaya manusia, adalah usaha dan upaya memperbaiki dan meningkatkan pengetahuan kemampuan, sikap dan sifat-sifat kepribadian (T.Hani Handoko,1987).

Pengembangan tenaga kerja konstruksi dapat dilakukan dengan cara melakukan program pengembangan yang formal atau non formal untuk seluruh jenis pekerjaan dari segala tingkatan. Pengembangan SDM dapat dilakukan dengan melaksanakan aktivitas-aktivitas yang distimulir untuk pengembangan antara lain :

- Pengalaman kerja, adalah memberikan tugas khusus kepada tenaga kerja konstruksi agar dapat mengembangkan diri secara langsung, biasanya lebih di kenal dengan on the job training, yaitu tenaga kerja perusahaan bekerja seperti biasa tanpa terasa diawasi oleh karyawan senior, tetapi terus mendapatkan pengarahan dan bimbingan dari seniornya. Sehingga pengembangan kemampuan tenaga kerja akan berjalan sesuai dengan waktu.

- Melalui pelatihan-pelatihan, memberikan pelatihan dan meningkatkan ketrampilan-ketrampilan khusus tenaga kerja perusahaan, bisa dilakukan di dalam maupun di luar perusahaan melalui Apprenticeship/magang, tenaga kerja belajar pada karyawan senior di bawah pengawasan tenaga ahli dalam bidangnya, atau dengan cara mengirim tenaga kerja perusahaan untuk magang di perusahaan lain yang lebih maju, biasanya dengan cara magang ini membutuhkan cukup lama. Dapat pula dengan melalui vestigule training atau mengirimkan karyawannya ke lembaga-lembaga pelatihan dan ketrampilan dengan melalui kursus singkat
- Melalui pendidikan, untuk menambah pengetahuan tenaga kerja konstruksi menjadi lebih luas, tenaga kerja dapat di tingkatkan pendidikannya antara lain dengan memberikan kesempatan pendidikan formal diatas pendidikan yang telah dimilikinya

b. Pengembangan Peralatan Kantor dan Peralatan Proyek.

Peran peralatan dalam kerangka kegiatan perusahaan jasa konstruksi, adalah sebagai komponen penunjang dengan tugas utama meningkatkan produk usaha, meningkatkan mutu kerja dan menetapkan mutu produk usaha. Agar peran tersebut dapat terlaksana seperti yang diharapkan, seluruh aspek kegiatan yang bertalian dengan pemanfaatan peralatan kantor dan proyek yang telah dikembangkan oleh perusahaan dalam rangka efisiensi dan efektifitas kinerja perusahaan harus dapat di lakukan secara terpadu, berdayaguna dan berhasil guna.

Dalam rangka pengembangan peralatan yang dilakukan perusahaan, perlu dilakukan indentifikasi masalah sehingga akan diketahui peralatan mana yang perlu dikembangkan. Indentifikasi masalah peralatan dapat dilakukan sebagai berikut :

- Peralatan yang dimiliki perusahaan saat ini.

Disini diketahui nama/jenis alat, kapasitas alat, jumlah setiap jenis alat, kondisi alat. Dengan mengetahui jumlah dan jenis alat tersebut, dapat diketahui jumlah dan klas operator yang dibutuhkan untuk dapat mengoperasikan alat dengan benar.

- Proyek di laksanakan selama 3 tahun terakhir.

Data ini untuk memberikan gambaran realistis dengan mengambil data-data angka rata-rata. Disamping itu proyek yang dilaksanakan selama ini memberikan gambaran kebutuhan pengembangan peralatan, mekanik, operator alat, pelaksana peralatan, dan fasilitas bengkel yang diperlukan.

- Personil peralatan yang dimiliki saat ini.

Data tentang operator, keahlian yang dimiliki kelasnya, masa kerjanya, pendidikan akhir sangat diperlukan sebagai bahan untuk menentukan program pendidikan dan pengembangan peralatan

c. Pengembangan Teknologi.

Pengembangan teknologi dapat dilakukan dengan cara :

- Semula penanganan program dengan peralatan kantor manual diganti dengan komputerisasi.

- Jaringan/ sistim komunikasi dan informasi yang semula di lakukan dengan manual dikembangkan kearah peralatan elektronik.
- Penanganan sistim kearsipan dan administrasi yang semula dengan cara manual di kembangkan ke elektronik.
- Penanganan proyek yang semula serba menggunakan tenaga manusia, sebagian di kembangkan dengan peralatan mekanik.

d. Pengembangan Manajemen.

Dalam pengembangan manajemen perusahaan ini, dapat di lakukan dengan cara menata organisasi yang lebih baik sesuai dengan kebutuhan sekarang dan yang akan datang. Agar staf dapat bekerja sesuai dengan tanggung jawab di buat job diskription yang jelas, menciptakan suasana komunikatif antara pimpinan dan staf, menciptakan hirarki kerja berjalan dengan baik serta melaksanakan pengendalian dan pengawasan secara teratur dan jelas.

Menurut (Henri Fayol, 1916), Prinsip umum manajemen adalah pembagian kerja, wewenang, dan tanggung jawab, disiplin, kesatuan komando, kesatuan arah, kepentingan umum lebih besar dari pada kepentingan pribadi, pemberian kontra prestasi personalia, sentralisasi, rantai skalar, tertib, pemerataan, stabilitas seseorang dalam menjabat dan inisiatif.

Menurut (Max Weber, 1974), Birokrasi memiliki sifat-sifat sebagai berikut; pembagian kerja yang jelas dimana wewenang dan tanggung jawab di definisikan dengan terang, tugas dan tanggung jawab karyawan jelas, digunakan pedoman dan procedure standar ada hirarki wewenang

- Jaringan/ sistim komunikasi dan informasi yang semula di lakukan dengan manual dikembangkan kearah peralatan elektronik.
- Penanganan sistim kearsipan dan administrasi yang semula dengan cara manual di kembangkan ke elektronik.
- Penanganan proyek yang semula serba menggunakan tenaga manusia, sebagian di kembangkan dengan peralatan mekanik.

d. Pengembangan Manajemen.

Dalam pengembangan manajemen perusahaan ini, dapat di lakukan dengan cara menata organisasi yang lebih baik sesuai dengan kebutuhan sekarang dan yang akan datang. Agar staf dapat bekerja sesuai dengan tanggung jawab di buat job diskripsi yang jelas, menciptakan suasana komunikatif antara pimpinan dan staf, menciptakan hirarki kerja berjalan dengan baik serta melaksanakan pengendalian dan pengawasan secara teratur dan jelas.

Menurut (Henri Fayol, 1916), Prinsip umum manajemen adalah pembagian kerja, wewenang, dan tanggung jawab, disiplin, kesatuan komando, kesatuan arah, kepentingan umum lebih besar dari pada kepentingan pribadi, pemberian kontra prestasi personalia, sentralisasi, rantai skalar, tertib, pemerataan, stabilitas seseorang dalam menjabat dan inisiatif.

Menurut (Max Weber, 1974), Birokrasi memiliki sifat-sifat sebagai berikut; pembagian kerja yang jelas dimana wewenang dan tanggung jawab di definisikan dengan terang, tugas dan tanggung jawab karyawan jelas, digunakan pedoman dan procedure standar ada hirarki wewenang

karyawanyang dipilih berdasarkan kemampuan teknis, dan manajemen karier bekerja dengan upah yang di tetapkan.

Dengan demikian dalam rangka pengembangan manajemen perusahaan diperlukan penataan kembali bentuk organisasi yang lebih efektif dan efisien, serta pengaturan kembali staf sesuai dengan bidang keahliannya yang tentunya dikaitkan pula dengan tingkat gaji dan kesejahteraannya.

Pengaturan kembali organisasi di sesuaikan dengan kebutuhan untuk masa sekarang dan masa yang akan datang, misalnya perusahaan jasa konstruksi pada tahun-tahun ini hanya bergerak dalam bidang sipil, apabila perusahaan akan mengembangkan kearah perusahaan yang bergerak lebih general artinya yang selama ini pekerjaan-pekerjaan diluar pekerjaan sipil di subkontrakkan kepada kontraktor lain, maka bila bidang diluar sipil ingin ditangani sendiri maka diperlukan penataan organisasi yang akan menangani bidang tersebut, berarti perlu adanya rekrutment tenaga ahli dalam bidang tersebut.

e. Pengembangan Modal Kerja

Dalam pengembangan perusahaan jasa konstruksi sangat diperlukan penambahan modal kerja yang cukup, Penambahan modal kerja bisa dilakukan dengan cara menambah modal dari sebagian keuntungan perusahaan yang di peroleh dari sebelumnya, menambah modal investasi, menambah modal dari pihak ke tiga, mengembangkan usaha yang masih terkait dengan usaha perusahaan dan penambahan modal ventura.

Menurut (Tim DPKK Dep.PU, 1998), Tujuan pengelolaan dan pengembangan keuangan perusahaan adalah untuk mendapatkan sumber

dana dan penggunaan dana secara efektif dan efisien. Secara efektif berarti menunjang kelancaran usaha/pelaksanaan pekerjaan untuk memperoleh pendapatan yang menghasilkan keuntungan, sedangkan yang dimaksud efisien yaitu pencairan dan penggunaan dana dengan biaya yang serendah-rendahnya sehingga dalam pelaksanaan proyek menghasilkan keuntungan.

Masih menurut (Tim DPKK Departemen PU, 1998), Dalam mengembangkan keuangan perusahaan jasa konstruksi sebenarnya tidak harus menambah modal kerja dengan modal investasi, tetapi dapat dilakukan dengan cara antara lain :

- Dengan mengembangkan Sumber dana spontan, yaitu dana yang bersumber dari hutang kepada supplier dan hutang kepada sub kontraktor, Hutang kepada Mandor dan modal sendiri yang dimiliki.
- Dengan mengembangkan sumber dana tidak spontan, yaitu dana yang diperoleh dengan membutuhkan waktu antara lain pengembangan modal kerja dengan kredit Bank, Uang muka, dan penambahan modal sendiri, yaitu dari laba bersih yang disihkan

2.2. Kontrak konstruksi.

Dalam memahami pengertian kontrak, banyak pendapat yang berbeda dalam penafsirannya, misalnya dalam KUH perdata pasal 1313 berbunyi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lainnya atau lebih “

Menurut Sudikno Mertokusumo (1996), perjanjian adalah hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Eddy Rahenyantono (1997), Kontrak konstruksi adalah perjanjian tertulis yang mengacu pada ketentuan hukum dan berlaku antara pemberi pekerjaan dan kontraktor serta berisi segala aspek tentang pelaksanaan konstruksi

Munir Fuady, (1998), perjanjian pemborongan kerja sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak pertama, yaitu kontraktor mengikatkan dirinya untuk menyelesaikan suatu pekerjaan untuk pihak lain yaitu bouwheer dengan harga yang telah di tentukan. Kontrak konstruksi sangat beda dengan kontrak-kontrak yang lain, kontrak konstruksi lebih memiliki karakteristik khusus antara lain:

Dalam kontrak konstruksi terdapat hubungan horizontal antara pihak kontraktor dengan pihak bouwheer, dimana kedudukan kedua duanya sama tinggi, dengan demikian tidak ada hubungan hierarki antara atasan dan bawahan, sedangkan kontrak perburuhan/ perjanjian kerja ada hubungan antara atasan dan bawahan dan kedudukannya tidak sederajat.

Dalam proyek konstruksi jarang di lakukan kontrak perjanjian kerja terhadap pengawai harian lepas (seperti tukang batu, kayu, besi dan sebagainya), hal ini dikarenakan pekerjaan yang dilaksanakan di lapangan / proyek yang dikerjakan durasinya tidak menentu, bahkan sebagian besar sangat pendek (kurang dari 3 bulan). Dengan durasi proyek yang pendek ini maka tenaga kerja harian lepas tidak harus diikat dengan perjanjian kerja.

Dalam kontrak konstruksi prestasi yang di berikan penyedia jasa konstruksi adalah melakukan atau membangun sesuatu secara fisik, misalnya membangun gedung,

jembatan dan sebagainya. Sedangkan upah/jasa yang dibayarkan bukan tarif tertentu layaknya sebagai jasa pelayanan yang lain, tetapi fee yang di berikan kepada penyedia jasa tidak dengan tarif tertentu, melainkan sejumlah uang tertentu atau sejumlah hasil tertentu yang lebih bersifat negosiatif

Dalam kontrak konstruksi kedua belah pihak disamping perhatiannya terhadap hasil akhir dari suatu konstruksi, juga sangat konsern dengan proses pembuatan suatu konstruksi, seringkali proses tersebut dinegosiasi secara detail bahkan sering dalam negosiasi ada perubahan perubahan selama proses pembuatan konstruksi.

Dalam kontrak konstruksi disamping pihak penyedia jasa, banyak pihak pihak lain yang terlibat dan memegang peranan penting dalam suatu konstruksi tetapi tidak terikat secara kontraktual dengan pihak bouwheer.

Dalam kontrak konstruksi sering di temui adanya subkontraktor.

Menurut (Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1982), Perbedaan perjanjian pemborongan dengan perjanjian lain sebagai berikut :

- Perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan/kekuasaan antara buruh dan majikan , sedangkan pada perjanjian pemborongan tidak ada hubungan seperti diatas, melainkan melaksanakan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri.
- Pada perjanjian kerja imbalan upah tidak dipersetujukan lebih dahulu antara kedua belah pihak, melainkan ditentukan berdasarkan tarif yang layak, sedangkan pada perjanjian pemborongan pembayaran dipersetujukan sebelumnya antara para pihak.
- Pada perjanjian pemborongan bangunan memungkinkan hadirnya pihak ketiga yang tidak merupakan pihak dalam perjanjian , namun mempunyai peranan

penting dalam pelaksanaan perjanjian (seperti Architect, surveyor atau consulting engineer).

2.2.1. Tipe – Tipe Kontrak.

Sejalan dengan perkembangan dunia usaha jasa konstruksi, perkembangan teknologi, paket proyek yang lebih kompleks dari paket proyek sederhana sampai dengan paket-paket proyek serbaguna dimana persoalan yang di hadapi baik penyedia jasa maupun pengguna jasa, maka perkembangan kontrak di sesuaikan dengan kebutuhan di lapangan.

Menurut (Sudibyo dalam Munir Fuady 1998) Tipe–Tipe kontrak yang selama ini berkembang ada 26 tipe kontrak, dibawah ini kami kutip penjelasan 20 tipe kontrak antara lain:

a. Tipe tradisional.

Yaitu Kontrak Kontruksi dengan sistim pembayarannya sebagai berikut :

- Pembayaran secara Lump Sum atau
- Penggantian biaya dan fee. Atau
- Pembayaran harga per unit.

Dalam kontrak tipe ini tidak banyak melibatkan pihak ke tiga misalnya konsultan perencana atau pengewasan, tetapi semua hanya dikerjakan oleh pihak penyedia jasa maupun pengguna jasa.

b. Tipe kontrak Turnkey.

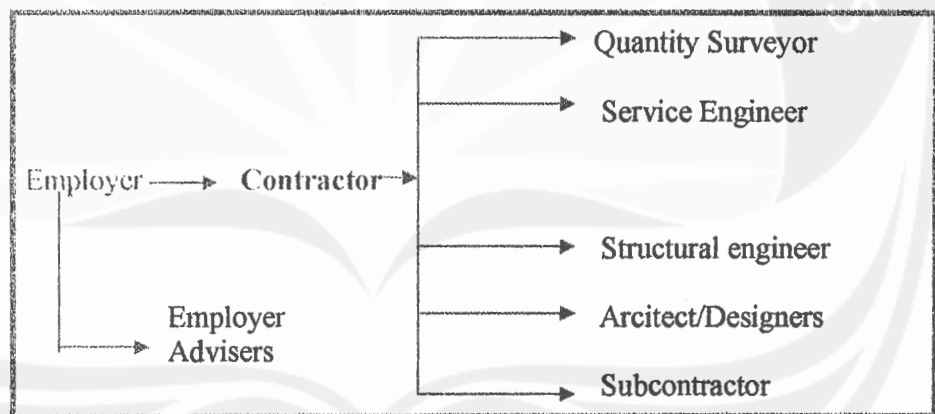
Tipe kontrak turn key (Putar kunci) ini menempatkan pihak penyedia jasa untuk melakukan segala–galannya dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut, mulai dari permulaan mendesign proyek sampai dengan penyerahan proyek

yang bersangkutan ,setelah proyeknya jadi (ready for use). Terkadang pada proyek proyek tertentu pihak penyedia jasa di minta oleh pengguna jasa untuk mencari lahan yang akan dibangun sebelum dilakukan design, bahkan terkadang pula pihak penyedia jasa di minta untuk melakukan perawatan bangunan dalam jangka waktu tertentu.

c. Tipe kontrak Design and Build.

Dalam kontrak ini sebenarnya hampir mirip dengan kontrak Turnkey, yaitu pihak penyedia jasa bertanggung jawab juga untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan (sebagian atau seluruhnya) yang berhubungan dengan design.

Hubungan kontraktual antara para pihak dalam tipe kontrak design and build.



d. Tipe Bulid Operate Transfer (BOT)

Yaitu kontrak dimana pihak kontraktor menyerahkan bangunan yang sudah di bangunnya itu setelah masa transfer, sementara sebelum proyek tersebut di serahka, ada masa tenggang waktu bagi penyedia jasa (misalnya 20 tahun) yang biasanya disebut sebagai masa konsesi untuk mengoperasikan

proyek dan memungut hasil/revenue sebagai imbalan dari jasa membangun proyek yang bersangkutan , misalnya pembangunan jalan tol.

e. Tipe Build operate own (BOO)

Dalam kontrak ini setelah pembangunan proyek selesai, maka pemilikan proyek yang bersangkutan justru beralih kepada pihak penyedia jasa, sementara dalam masa operasi, pihak penyedia jasa wajib membayar semacam sewa kepada pihak pengguna jasa, dengan demikian pihak pengguna jasa hanya menerima imbalan sewa tersebut dalam masa operasi sebagai satu-satunya imbalan atas penyerahan proyek.

f. Tipe Build Own Operate Transfer (BOOT).

Tipe ini merupakan perpaduan antara BOT dan BOO, Pihak penyedia jasa juga mempunyai masa tertentu setelah selesai pembangunan proyek untuk mengoperasikan sampai memungut hasil/revenue sebagai imbalan dari jasanya dalam membangun proyek yang bersangkutan, hanya bedanya dengan BOT adalah kedudukan pihak penyedia jasa dalam masa operasi tidak hanya sebagai operator saja tetapi sudah merupakan pemilik dari proyek yang bersangkutan, walaupun nantinya kepemilikannya dan penguasaannya atas proyek tersebut setelah masa operasi diserahkan kembali kepada pihak pengguna jasa.

g. Tipe Build Own Transfer.

Tipe ini mirip dengan sistim BOOT, hanya pada tipe ini lebih ditekankan pada unsure kepemilikan dari pihak kontraktor sebelum proyek yang bersangkutan diserahkan kepada pihak pengguna jasa. Karena pihak kontraktor memiliki proyek yang bersangkutan selama belum diserahkan

kepada pihak pengguna jasa, maka penyedia jasa yang bersangkutan bebas untuk menggunakan proyek tersebut, termasuk menjadikannya sebagai jaminan hutang atau menyerahkan proyek yang bersangkutan untuk dioperasikan oleh pihak ketiga selama masa proyek tersebut belum ditransfer kembali kepada pihak pengguna jasa.

h. Tipe Bulid and Transfer (BT).

Dalam tipe build and transfer ini, kedudukan penyedia jasa hanya membangun proyek tersebut. Setelah selesai dibangun proyek tersebut maka proyek yang bersangkutan diserahkan kembali kepada pihak pengguna jasa tanpa hak penyedia jasa untuk mengelola/memungut hasil dari proyek tersebut. Sebaliknya sebagai imbalan untuk membangun proyek tersebut, pihak pengguna jasa memberikan imbalan tertentu sesuai dengan kesepakatan, bisa dihitung dengan Cost plus fee atau secara lump sum. Dengan demikian, sistim Bulid and Transfer ini mirip dengan sistim Design and build.

i. Tipe Build Transfer Operate (BTO).

Tipe BTO ini sebenarnya merupakan Variant dari sistim BOT, Dalam sistim BTO ini begitu selesai pembangunan proyek tersebut, langsung proyek yang bersangkutan diserahkan kepada pihak pengguna jasa, kemudian pihak pengguna jasa mempersilahkan kepada pihak penyedia jasa untuk mengoperasikannya sambil memungut hasil dalam waktu yang telah disepakati.

j. Tipe Build Lease Transfer (BLT).

Dalam tipe ini juga merupakan perkembangan dari tipe BOT, dimana pihak penyedia jasa juga menyerahkan proyek tersebut kepada pihak pengguna jasa setelah berakhirnya masa hak operasi dari pihak kontraktor (misalnya setelah lewat masa 20 tahun). Akan tetapi selama operasi, pihak penyedia jasa tidak mengoperasikan proyek sendiri tetapi menyerahkan kepada pihak pengguna jasa dengan sewa , sedangkan pihak penyedia jasa justru mendapatkan dari hasil sewa.

k. Tipe Joint Operation.

Pada prinsipnya, tipe ini melakukan operasi proyek secara bersama-sama antara pengguna jasa dengan penyedia jasa dengan hasil di bagi dua. Apabila pihak pengguna jasa harus menaruh equitynya, maka dibentuk suatu joint venture company, sehingga yang terbentuk adalah usaha patungan, sementara hasil akan dibagi sesuai dengan sharenya masing-masing dalam perusahaan patungan tersebut, misalnya dalam bentuk deviden.

l. Tipe Production Sharing.

Tipe ini lebih di kenal sebagai kontrak bagi hasil. Tipe ini lebih sering digunakan untuk proyek tertentu, dalam tipe ini pihak swasta diminta untuk menyetorkan ke kas Negara sejumlah prosentase tertentu dari hasil bersih yang diperoleh. Sisanya baru dibagikan antara penyedia jasa dengan pengguna jasa dengan sistim product sharing.

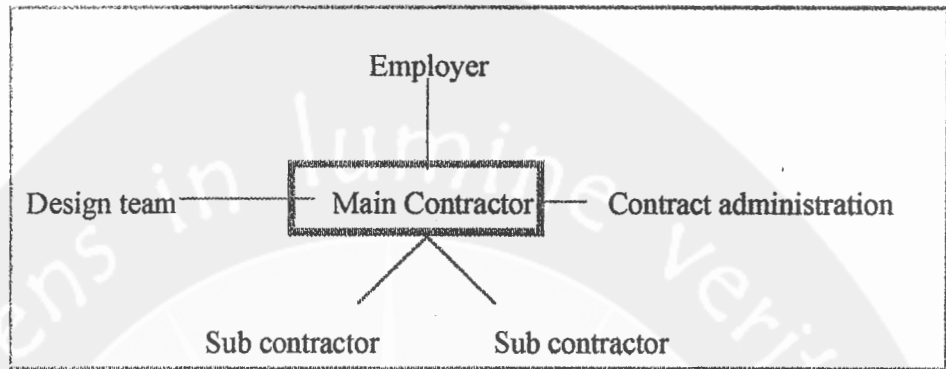
m. Tipe kontrak karya (Contract of work).

Dalam tipe ini pihak swasta yang akan bertindak dengan pihak owner (dalam hal ini pemerintah) untuk membuat kontrak . Dalam hal ini ada

bagian-bagian tertentu dari hasil produksi yang harus diserahkan kepada pemerintah.

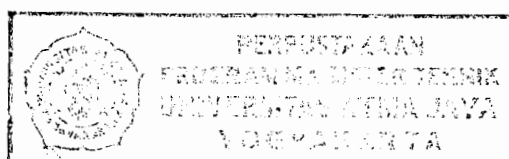
n. Tipe Traditional Procurement.

Dalam sistim ini keterlibatan berbagai pihak seperti pada skema di bawah :



Dari skema diatas terlihat bahwa salah satu pihak yang sering dipakai dalam sistim ini adalah keberadaan pihak yang di sebut design team dalam suatu proses pemborongan pekerjaan, dengan demikian pekerjaan disain sudah tidak lagi dikerjakan oleh pihak kontraktor seperti pada sistim tradisional biasa, tetapi dilakukan oleh suatu tim, yang anggotanya bervariasi.

Dalam sistim traditional procurement ini hampir semua pihak berhubungan langsung dengan pihak pengguna jasa , kecuali pihak sub kontraktor atau supplier yang berhubungan langsung dengan pihak penyedia jasa, disamping itu kadangkala pihak baouwheer bahkan menunjuk langsung pihak sub kontraktor, yang disebut dengan Nominated subcontractor. Walaupun begitubiasanya pihak penyedia jasa tersebut tetap melakukan kontrak dengan sub kontraktor, sehingga sampai sebatas ini, pihak



subkontraktor masih bertanggung jawab kepada pihak main kontraktor, karena kepada main kontraktorlah pihak subkontraktor tersebut mempunyai hubungan kontraktual.

o. Tipe management contract.

Menurut (Ashworth, Allan, 1986 dalam Munir Fuady), Tipe manajemen contract adalah sebagai suatu metode mengorganisir the Building Team dan juga mengorganisir proses pelaksanaan pekerjaan.

Dalam hal ini kontraktor menyediakan keahlian manajemen yang diperlukan dalam pembangunan proyek dan untuk itu akan diberikan fee tertentu. Deal seperti ini dimaksudkan agar pihak kontraktor dapat ditempatkan dalam kapasitas professional, sehingga kontraktor yang bersangkutan dapat menyediakan Management skill dan Practical Building ability dan sebagai imbalannya dia akan mendapatkan fee.

p. Type Construction Management.

Tipe Construction Management pihak pengguna jasa berhubungan kontraktual langsung dengan semua spesialis dan Trade Contractor. Agar dapat mengkoordinasi kontrak, maka pengguna jasa mempekerjakan pihak manajer konstruksi yang bertindak dan berperan sebagai konsultan. Jadi dalam tipe Construction Management ini, pihak pengguna jasa menunjuk construction management contractor, dan construction management Contractor ini kemudian menunjuk design team.

Menurut (Murdoch, John, dalam Munir Fuady), Tipe construction management tersebut pada prinsipnya cocok untuk di terapkan terhadap

proyek yang mempunyai beberapa atau semua ciri-ciri yang juga mirip ciri-ciri untuk tipe management contract antara lain :

- Pengalaman dan pengetahuan pihak pengguna jasa

Karena pihak pengguna jasa akan mengambil peranan yang aktif selama proses konstruksi, maka pihak pengguna jasa harus paham akan konstruksi. Tidak hanya terhadap hasil dari konstruksi tetapi juga terhadap proses pembangunan itu sendiri. Biasanya lebih baik kalau pihak pengguna jasa pernah bekerja pada kontraktor atau konsultan.

- Penghematan waktu dan biaya.

Dalam pelaksanaan proyek pihak pengguna jasa haruslah membuat beberapa keputusan yang jelas dan tegas tentang resiko yang menyertai proyek yang bersangkutan. Penyelesaian masalah yang timbul selama pelaksanaan proyek harus dapat diselesaikan secepat cepatnya dan efisiensi biaya harus diperhatikan.

- Technical Complexity.

Tipe ini cocok untuk dipakai jika secara teknis, proyek tersebut terbilang complicated, melibatkan teknologi yang beragam, sehingga perlu diawasi dengan manajemen yang organik bukan hirarki.

- Variasi minor.

Jika pihak pengguna jasa membutuhkan hak untuk membuat variasi minor terhadap persyaratan-persyaratan yang sudah ada ketika berlangsungnya pembangunan proyek tersebut, maka cocoklah memilih sistem construction management tersebut.

- Pemisahan antara disain dan manajemen.

Pada proyek-proyek yang disain dan manajemen perlu dilakukan pemisahan karena kompleksnya proyek maka yang paling tepat dengan kontrak Construction Management (CM)

- Start di lapangan yang lebih dini.

Pihak pengguna jasa/Bouwheer memerlukan erly start dilapangan untuk proyek tersebut. Karena itu, setiap masalah fundamental yang berkenaan dengan disain sudah terlebih dahulu tuntas dipecahkan sedini mungkin. Seperti yang terjadi dengan tipe CM.

- Pentingnya nilai uang.

Bagi Bouwheer, Faktor pertimbangan biaya menempati kedudukan penting, tetapi pengawasan terhadap biaya tersebut lebih penting untuk mengamankan Value of money ketimbang untuk menekan seirit mungkin biaya yang dikeluarkan. Karena itu, selainnya dengan cara negosiasi, manajemen dalam konstruksi tersebut harus pula diberi wewenang, bila diperlukan, untuk melakukan tender-tender pekerjaan.

q. Tipe Project Management.

Dalam tipe ini, pihak bouwheer menunjuk dseorang professional advisor. Professional advisor ini kemudian menunjuk pihak konsultan perencana yang cocok, dan mengangkat pihak kontraktor untuk mengerjakan pekerjaan tersebut.

r. Tipe Management Fee Contract.

Tipe management fee contract merupakan tipe kontrak konstruksi dimana pihak kontraktor setuju untuk mengerjakan proyek dan sebagai imbalannya pihak bouwheer akan membayar fee plus biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak kontraktor tersebut. Kadang-kadang dibarengi pula dengan apa yang disebut dengan target cost yakni yang merupakan insentif dimana apabila pihak kontraktor dapat melakukannya dengan mencapai target tertentu. Misalnya dalam waktu sekian bulan. Maka pihak kontraktor akan diberikan fee tambahan.

s. Tipe Fast Tracking.

Dalam kontrak disini biasanya digunakan untuk kontrak proyek yang besar, dimana pada kontraknya di bagi per unit, misalnya kontrak pondasi saja, kontrak mekanikalnya saja , kontrak lantai dan dinding saja dan sebagainya.

t. Tipe Cost Reimbursement

Pada kontrak tipe ini pihak kontraktor akan mendapatkan banyaran berdasarkan pergantian biaya yang dikeluarkan plus profit/fee buat kontrak, dalam menghitung reimbursement yang diberikan kepada kontraktor banyak cara diantaranya sebagai berikut :

- Cost plus fixed fee.

Dalam model ini, pihak kontraktor juga akan dibayar kembali seluruh biaya yang telah dikeluarkan ditambah dengan fee pihak kontraktor yang telah di tetapkan angka yang pasati sebelum proyek berlangsung

- Cost plus procentage.

Dalam model ini, kepada pihak kontraktor dibayar seluruh cost yang telah dikeluarkan plus profit bagi kontraktor yang dihitung berdasarkan dari prosentase tertentu dari jumlah cost tersebut, pada tipe ini perlu pengawasan yang ketat karena ada kemungkinan kontraktor/penyedia jasa melakukan mark-up terhadap cost yang telah dikeluarkan oleh pihak kontraktor

- Cost Plus Variable Fee.

Dalam sistim ini disamping akan dibayar seluruh biaya – biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak pemborong, dibayar juga fee kontraktor yang terbagi ke dalam dua bagian, yaitu Fixed Amount dan Variable amount yang sangat tergantung kepada hubungan antara target cost dengan actual cost.

- Incentive Contract.

Dalam sistim ini menyediakan incentive tertentu / bonus bagi kontraktor yang dapat menyelesaikan proyek dengan cost yang lebih rendah dari target , misalnya dengan menggunakan value Engineering , sehingga ada saving yang timbul dari target cost dengan actual cost dan hasil saving tersebut dibagi dua untuk kontraktor dan pemberi pekerjaan, sedangkan apabila terjadi actual cost lebih besar dari target cost maka nilai saving harus ditanggung bersama

- Guaranteed Maximum Cost.

Dalam kontrak ini kontraktor harus menjamin bahwa cost of project tersebut tidak melebihi nilai maximum (Ceiling) dari seluruh cost yang akan dikeluarkan, jika ternyata cost actual melebihi nilai ceiling,

maka akan dikenakan penalty bagi kontraktor, tetapi bila kontraktor dapat mengerjakan actual cost lebih kecil dari target cost maka nilai saving di bagi dua (untuk kontraktor dan bouwher).

u. Tipe Kontrak Lump Sum.

Pada kontrak ini adalah pihak bouwheer akan memintakan pihak kontraktor (lewat tender atau Negosiasi), untuk mengerjakan proyek tersebut dengan imbalan pembayaran sejumlah uang yang pasti (Lump Sun) kepada pihak pemborong. Karena harga yang ditafsirkan dapat menyimpang dari yang diantisipasi, maka biasanya untuk Lump sum contract, tetapi kadang kadang juga untuk unit price contract disediakan mekanisme untuk penyesuaian harga kontrak terhadap harga kontrak dalam situasi tertentu

Dalam PP 28 tahun 2000, di jelaskan kontrak kerja konstruksi di bedakan antara lain :

- Bentuk imbalan.

Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan lump sum adalah kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap ,serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya di tanggung oleh penyedia jasa/pemborong sepanjang gambar dan spesifikasinya tidak berubah.

- Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan harga satuan adalah kontrak atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu

tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa.

- Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan biaya tambah imbalan jasa adalah kontrak jasa atas penyelesaian pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, dimana jenis-jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti sedangkan pembayarannya dilakukan berdasarkan biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan gabungan lump sum dan atau harga satuan atau harga satuan dan tambah imbalan jasa dalam satu (1) pekerjaan yang disepakati para pihak dalam kontrak kerja konstruksi.
- Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan aliansi sebagaimana yang dimaksud dalam PP 28 pasal 20 ayat 3 butir a, b, c adalah merupakan kontrak pengadaan jasa dimana suatu harga kontrak kerja konstruksi referensi ditetapkan lingkup dan volume pekerjaan yang belum diketahui ataupun diperinci secara pasti sedangkan pembayarannya dilakukan secara tambah imbalan jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan ataupun biaya lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak referensi.

2.3. Keuntungan akhir.

Sejak adanya kerjasama antar manusia dalam bentuk pengguna jasa dan penyedia jasa, maka mulai saat itulah awal munculnya persoalan balas jasa yang lebih dikenal di dalam dunia jasa konstruksi keuntungan bagi penyedia jasa. Dengan demikian keuntungan dalam jasa konstruksi bukan merupakan persoalan baru tetapi merupakan persoalan yang lama sudah ada.

Keuntungan didalam melaksanakan pekerjaan kontrak kerja konstruksi saat ini menjadi perhatian yang sangat serius dari berbagai pihak, hal ini berkaitan dengan pembinaan dan pengembangan dunia usaha jasa konstruksi, mengingat hampir 80 persen penyedia jasa konstruksi di Indonesia berkualifikasi kecil, serta modal usahanya sangat terbatas. Untuk itulah keuntungan yang di dapatkan oleh penyedia jasa pada masa akhir pekerjaannya sangat diperlukan sehingga penyedia jasa dapat melakukan langkah- langkah yang jelas selama pekerjaan pemborongan sedang berjalan, misalnya melakukan transaksi dengan pemasok material bangunan, memanfaatkan jasa perbankan dan sebagainya.

Keuntungan yang dimaksudkan disini adalah keuntungan yang didapatkan oleh penyedia jasa/kontraktor setelah pekerjaan pemborongan bangunan selesai, yaitu keuntungan yang didapatkan oleh perusahaan setelah dikurangi dengan biaya-biaya meliputi biaya langsung, biaya tidak langsung atau biaya overhead.

Biaya langsung yaitu biaya yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan suatu paket proyek dikerjakan oleh kontraktor yang meliputi biaya pengadaan material, biaya upah yang diberikan tenaga kerja yang hanya bekerja untuk suatu proyek tertentu, biaya pemakaian dan penyewaan alat .

biaya upah yang diberikan tenaga kerja yang hanya bekerja untuk suatu proyek tertentu, biaya pemakaian dan penyewaan alat .

Biaya tidak langsung atau biaya overhead adalah biaya yang dialokasikan pada proyek – proyek yang dilaksanakan. Biaya ini biasanya meliputi biaya bahan- bahan yang tidak langsung, biaya administrasi, biaya keamanan, biaya-biaya lain yang tak dapat secara langsung dihubungkan pada proyek yang sedang dikerjakan atau pada suatu tahap pekerjaan proyek yang sedang berjalan (misalnya, biaya pembuatan dokumen kontrak, pengambilan dokumen, pemeriksaan bahan, pemeriksaan proyek pada saat akan diserahkan, biaya pemeriksaan yang dilakukan oleh intitusi pihak ke tiga dan sebagainya)

Keuntungan yang diperoleh pihak penyedia jasa/kontraktor dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi merupakan hak dan kewajiban sekaligus dalam kesetaraannya antara pengguna jasa dan pemberi jasa, sebagaimana diatur dalam undang-undang jasa konstruksi No 18 tahun 1999 yang secara eksplisit diatur dalam bab II asas dan tujuan pasal 2 yang berbunyi “pengaturan jasa konstruksi berlandaskan pada asas kejujuran, keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, Kemitraan, keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.

Kemudian juga di jelaskan pada bab II pasal 3 ayat b yang berbunyi “Mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku “

Dari sini terlihat adanya usaha pemerintah sebagai Pembina perusahaan jasa konstruksi yang menekankan adanya kesetaraan hak dan kewajiban yang harus

dipenuhi oleh pengguna jasa dan penyedia jasa, bagi pengguna jasa dalam kontrak kerja konstruksi berhak untuk mendapatkan hasil pekerjaan sesuai dengan pesanan, sedangkan bagi penyedia jasa mempunyai hak pula untuk melaksanakan pekerjaan pekerjaan pemborongan sesuai dengan pesanan sekaligus berhak untuk mendapatkan imbal jasa sesuai dengan kesepakatan, yaitu senilai bangunan yang di dalamnya termasuk keuntungan yang diperoleh perusahaan, walaupun dalam keppres 16 tahun 1994 maupun Keppres 18 tahun 2000 termasuk juknisnya bahwa Kontrak Cost plus fee tidak dibenarkan. Hal ini di latar belakang untuk pekerjaan yang dilakasakan oleh pemerintah, teknis pengadaan barang/ jasanya di lakukan dengan cara tender. Sehingga harga proyek yang pasti belum jelas tergantung pada penawaran kontraktor, disamping itu pendanaan proyek tergantung pada nilai Daftar Isian Proyek.

Kenyataan hasil wawancara di lapangan di dapatkan bahwa jarang sekali penyedia jasa/kontraktor dalam melaksanakan pekerjaannya dengan hasil akhir rugi, ini dapat di artikan bahwa dalam penawaran kontrak walaupun tidak tertulis, perusahaan tetap memasukkan keuntungan dalam harga satuan pekerjaan, kalau tidak demikian perusahaan akan melakukan penekanan terhadap harga upah tenaga kerja dengan cara penurunan kualitas tenaga kerja, penurunan kualitas bahan atau pengurangan volume pekerjaan, ini sejalan dengan maksud dan tujuan didirikannya perusahaan yaitu perusahaan harus mendapatkan keuntungan/laba.

Disini jelas bahwa keuntungan sangat diperlukan bagi perusahaan penyedia jasa konstruksi sesuai dengan maksud didirikannya perusahaan, sebagaimana pendapat .Marwan Asri,(1998) “perusahaan adalah suatu unit kegiatan ekonomi yang

diorganisir dan di jalankan untuk menyediakan barang atau jasa bagi masyarakat dengan motif memperoleh laba atau keuntungan“.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perusahaan jasa konstruksi yang terlibat dalam pelaksanaan proyek patut mendapatkan balas jasa / keuntungan di akhir pekerjaannya yang sesuai dengan pesanan pengguna jasa secara jelas sehingga tidak lagi ada unsur manipulasi spesifikasi di lapangan.

2.4. Perkembangan Perusahaan Pasa Konstruksi di Jawa Tengah.

Perkembangan perusahaan jasa konstruksi (Jasa pelaksana konstruksi) di Jawa Tengah, Jumlah perusahaan jasa konstruksi yang tergabung dalam asosiasi Gapensi Jawa Tengah pada tahun 1998 sebanyak 3540 perusahaan, tahun 1999 sebanyak 3843 perusahaan, tahun 2000 sebanyak 4063 perusahaan dan pada tahun 2001 sebanyak 4802 perusahaan. Jumlah perusahaan jasa konstruksi yang tergabung dalam asosiasi Kontraktor air Indonesia (Akaindo) pada tahun 2001 sebanyak 1276 perusahaan. Jumlah perusahaan jasa konstruksi yang tergabung pada asosiasi Kontraktor listrik Indonesia (AKLI) tahun 2001 sebanyak 489 perusahaan, Jumlah perusahaan jasa konstruksi yang tergabung dengan asosiasi Ikatan konsultan Indonesia (Inkindo) pada tahun 2001 sebanyak 192 perusahaan (lihat table 1)

Tabel 1

Daftar Badan Usaha Jasa Konstruksi Anggota Asosiasi Jasa Konstruksi Jawa Tengah Tahun 2001

Kab/Kota	Asosiasi				Jumlah
	GAPENSI	AKAINDO	AKLI	INKINDO	
Cilacap	414	54	240	3	711
Banyumas	186	49	21	1	257
Purbalingga	91	13	0	0	104

Kabupaten/ Kota	Asosiasi				Jumlah
	Gapensi	Akaindo	WIB	Inkiindo	
Banjarnegara	105	17	3	0	125
Kebumen	130	42	2	1	175
Purworejo	131	14	2	1	148
Wonosobo	75	35	0	2	112
Magelang	116	12	1	1	130
Boyolali	122	20	2	3	147
Klaten	151	0	4	6	161
Sukoharjo	118	21	4	7	150
Wonogiri	80	39	1	1	121
Karanganyar	77	3	2	0	82
Sragen	75	10	0	1	86
Grobogan	168	51	0	2	221
Blora	166	32	12	0	210
Rembang	103	24	8	1	136
Pati	116	18	2	5	141
Kudus	88	29	11	4	132
Jepara	73	11	3	0	87
Demak	141	32	2	1	176
Semarang	122	23	0	3	148
Temanggung	66	12	5	3	86
Kendal	93	33	0	3	129
Batang	125	67	0	2	194
Pekalongan	124	43	0	1	168
Pemalang	115	31	3	1	150
Tegal	188	63	3	3	257
Brebes	163	37	2	0	202

Kabupaten/ Kota	Asosiasi				Jumlah
	Gapensi	Akaindo	IAI	Inkindo	
Magelang	57	15	19	7	98
Surakarta	190	106	27	17	340
Salatiga	32	8	3	0	43
Semarang	650	258	88	110	1106
Pekalongan	72	42	9	1	124
Tegal	79	12	10	1	102
Jumlah	4802	1276	489	192	6759

Data diambil dari Daftar Registrasi LPJK i Jawa Tengah, 1 Agustus 2001.

Berdasarkan data perusahaan jasa konstruksi yang tergabung dalam asosiasi Gapensi adalah sebagai berikut : (lihat table 2)

Tabel. 2.

Daftar perkembangan perusahaan Jasa Konstruksi Anggota asosiasi Gapensi Jawa Tengah
1995 – 2000
(Data diambil dari BPD Gapensi Jateng Tahun 2000)

No	Tahun	Perkembangan						Jumlah
		A	B	C1	C2	C2GEL	GEL	
1	1995	121	277	648	2493	-	-	3539
2	1996	122	283	631	2497	-	-	3537
3	1997	138	313	781	2416	-	8	3656
4	1998	145	268	676	2439	-	12	3548
5	1999	165	293	698	2897	-	-	3849
6	2000	134	211	702	2892	102	22	4063

Tabel 3

Dafatar perusahaan Anggota Asosiasi Gapensi Tahun 2001 Status, 1 Agustus 2001

No	Tahun	Kualifikasi						Jumlah
		B	M1	M2	K1	K2	K3	
1	2001	17	38	221	516	2907	1483	4802

Data diambil dari LPJK Jateng, Status 1 Agustus 2001.

Untuk memahami tabel diatas perlu kami jelaskan sebagai berikut, didalam Keppres 18 tahun 2000 kualifikasi perusahaan jasa konstruksi diatur sebagai berikut :

1. Kualifikasi Besar (B) adalah perusahaan yang mampu mengerjakan proyek diatas Rp.10 milliar
2. Kualifikasi Menengah (M) adalah perusahaan yang mampu mengerjakan proyek diatas Rp. 3 Milliar sampai dengan Rp.10 Milliar.
3. Kualifikasi Kecil satu (K1) adalah perusahaan yang mampu mengerjakan proyek diatas Rp 400 Juta sampai dengan Rp 1 Milliar.
4. Kualifikasi Kecil dua (K2) adalah Perusahaan yang mampu mengerjakan proyek sampai dengan Rp 400 juta.

Pada tabel 3 diatas terdapat Perusahaan dengan kualifikasi K3., sedangkan di dalam Keppres 18 tahun 2000 tidak ada kualifikasi K3 , untuk memahami masalah ini dapat kami jelaskan sebagai berikut. Didalam PP 28 tahun 2000 di jelaskan bahwa lembaga Jasa konstruksi di beri kewenagnan untuk melakukan penggolongan perusahaan Jasa Konstruksi. Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional dengan Surat keputusan No 05/KPTS/LPJK/D/X/2000, tanggal 22 Nopember 2000, memutuskan bahwa penggolongan perusahaan jasa konstruksi sebagai berikut :

1. Kualifikasi besar (B) adalah perusahaan yang mampu mengerjakan proyek diatas Rp 10 Miliar
2. Kualifikasi Menengah 1 (M1) adalah perusahaan yang mampu mengerjakan proyek Rp 3 sampai dengan Rp 10 Milliar.
3. Kualifikasi Mengengah 2 (M2) adalah perusahaan yang mampu mengerjakan proyek Rp 1 sampai dengan Rp 3 Milliar.
4. Kualifikasi Kecil 1 (K1) adalah perusahaan yang mampu mengerjakan proyek Rp 400 Juta sampai dengan 1 Milliar.
5. Kualifikasi Kecil 2 (K2) adalah perusahaan yang mampu mengerjakan proyek Rp 100 juta sampai dengan Rp 400 Juta.
6. Kualifikasi Kecil 3 (K3) adalah perusahaan yang mampu mengerjakan proyek sampai dengan Rp 100 Juta.

Data dari tabel diatas bila kita cermati, secara kuantitas menunjukkan jumlah perusahaan naik, tetapi dalam hal kualitas cenderung menurun karena ada penurunan kualifikasi perusahaan, sedangkan yang jumlahnya naik adalah perusahaan dengan kualifikasi K1,K2 dan K3. Bila kita cermati lebih dalam lagi bahwa pada tahun 2000 dan 2001 banyak perusahaan yang kualifikasinya justru menurun. Berdasarkan prosentase jumlah perusahaan perkembangan perusahaan sebagai berikut :

Tabel 4

Daftar prosentasi perkembangan perusahaan Jasa konstruksi di jawa tengah

No	Tahun	Prosentase	Keterangan
1	1995-1996	0,10 %	Turun
2	1996-1997	2,79 %	Naik
3	1997-1998	0,20 %	Turun

No	tahun	Prosentase	Keterangan
4	1998-1999	8,48 %	Naik
5	1999-2000	5,55 %	Naik
6	2000-2001	18,18 %	Naik

Dari prosentase tersebut nampak pada saat Negara sedang menghadapi krisis ekonomi justru perkembangan perusahaan meningkat.

Menurut ketua BPD Gapensi Jawa Tengah dalam pembukaan pelatihan manajemen perusahaan Jasa konstruksi di Semarang tahun 1998 ada beberapa sebab antara lain :

- a. Pangsa pasar proyek-proyek jasa konstruksi dari pemerintah menurun secara drastis akibat situasi ekonomi saat ini.
- b. Adanya otonomi daerah yang cenderung oleh pemerintah daerah dilaksanakan program pemerataan pembangunan, sehingga ada penekanan paket-paket proyek pemerintah melaksanakan paket-paket pekerjaan dengan kualifikasi kecil.
- c. Ada kecenderungan para manajemen perusahaan jasa konstruksi untuk mengikuti pangsa pasar, bahkan tidak lagi memperhatikan dampaknya yaitu penurunan kualifikasi berarti penurunan performance perusahaan.

2.5. Pengaruh keuntungan akhir dengan pengembangan perusahaan jasa konstruksi.

Menyadari masalah keuntungan akhir pada paket pekerjaan bagi perusahaan penyedia jasa konstruksi sangat penting, peneliti berasumsi bahwa hal tersebut mempengaruhi terhadap pengembangan perusahaan jasa konstruksi, maka

2.5. Pengaruh keuntungan akhir dengan pengembangan perusahaan jasa konstruksi.

Menyadari masalah keuntungan akhir pada paket pekerjaan bagi perusahaan penyedia jasa konstruksi sangat penting, peneliti berasumsi bahwa hal tersebut mempengaruhi terhadap pengembangan perusahaan jasa konstruksi, maka keuntungan akhir pekerjaan sangat perlu di cantumkan secara jelas dalam kontrak konstruksi.

Kejelasan ini sangat diperlukan oleh pengguna jasa kepada penyedia jasa karena sangat berpengaruh terhadap keberanian penyedia jasa dalam mengambil langkah-langkah baik sebelum maupun sesudah selesai pekerjaan. Pada saat proses berlangsungnya pekerjaan apabila di lapangan di temui hal-hal yang tidak sesuai dengan situasi yang di gambarkan dalam perencanaan yang ada (misal : permintaan masyarakat setempat yang tidak dalam bestek, akibat desain yang sudah tidak cocok dengan kondisi lapangan yang ada) maka pihak penyedia jasa akan menanggulangi terlebih dahulu dengan perhitungan masih dalam batas koridor keuntungan yang akan di perolehnya.

Menurut (Tim DPKK Dep.Pu,1998), adanya keuntungan akhir yang di dapatkan nantinya, akan sangat berpengaruh terhadap pengembangan perusahaan jasa konstruksi antara lain :

- a. Terciptanya ketenangan kerja, karena ada jaminan keuntungan yang didapatkan.
- b. Relatif tidak terjadi manipulasi spesifikasi teknik
- c. Hubungan kerja antara penyedia jasa dan pengguna jasa tercipta dengan baik.

- d. Hak dan kewajiban antara pengguna jasa dengan penyedia jasa terlaksana dengan baik. (Tim DPKK Dep. PU , 1998).

Hanya disini persoalannya seberapa pentingkah keuntungan akhir yang di dapatkan pada setiap paket pekerjaan pada kontrak konstruksi terhadap pengembangan perusahaan jasa konstruksi, serta seberapa besar pengaruh keuntungan akhir pada kontrak jasa konstruksi terhadap perkembangan jasa konstruksi.

2.6. Hipotesis.

Ada pengaruh yang signifikan dari keuntungan akhir pada kontrak konstruksi terhadap pengembangan perusahaan jasa konstruksi.