

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Dalam usaha untuk mendapatkan suatu kontrak konstruksi, kontraktor harus mengikuti tender atau mengajukan penawaran harga kepada *owner*. Ada dua keputusan penting yang harus diambil kontraktor sehubungan dengan hal ini yaitu keputusan untuk mengikuti tender atau tidak (*bid or no bid*) serta keputusan besarnya harga penawaran yang akan diajukan. Harga yang diajukan diperoleh dari proses estimasi biaya. Estimasi biaya sebagai salah satu fungsi penting yang dilakukan oleh kontraktor meliputi estimasi biaya langsung dan tidak langsung. Biaya langsung terdiri atas biaya material, tenaga kerja dan peralatan di lapangan. Biaya langsung ditambah dengan biaya tidak langsung/suatu margin (*mark-up*) inilah yang akan menjadi harga penawaran (Ahuja, 1980).

Pada kebanyakan tender penawaran dengan harga terendahlah yang akan mendapat kontrak. Dilema yang dihadapi kontraktor adalah dalam menentukan harga yang diajukan tersebut. Jika harga yang diajukan terlalu tinggi maka kontrak akan diberikan ke kontraktor lain, tetapi jika harga tersebut terlalu rendah maka akan menekan keuntungan kontraktor. Biaya langsung antar satu kontraktor dengan kontraktor lain cenderung sama karena itu penekanan harga penawaran dapat dilakukan pada *mark-up* yang akan ditambahkan. *Mark-up* yang ditentukan harus cukup rendah untuk dapat memenangkan tender tetapi juga tetap harus mencakup biaya *contingensi*, *overhead* dan *profit* (Iyer dan Neeraj, 2003). Ada juga literatur yang memasukkan biaya eskalasi sebagai bagian dari *mark-up* (Ahuja, 1980).

Intuisi dan pengalaman merupakan dua hal yang umumnya dipakai dalam penentuan *mark-up*. Jumlah dan kebiasaan pesaing tender serta kebutuhan akan pekerjaan adalah beberapa diantara banyak faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan besarnya *mark-up*. Kontraktor harus menentukan besar *mark-up* optimum yang tetap akan memberinya keuntungan tetapi dengan harga akhir yang lebih rendah dari pesaing lain.

Ada empat macam tipe pengelompokan proyek konstruksi, yaitu proyek perumahan (*residential construction*), bangunan gedung (*building construction*), bangunan industri (*industrial construction*), dan proyek infrastruktur (*infrastructure and heavy construction*) (Ahmad dan Minkarah,1988). Tiap jenis memiliki karakteristik khas masing – masing, sehingga muncul hipotesa bahwa ada perbedaan tingkat pengaruh faktor – faktor dalam penentuan *mark-up* antara tipe proyek yang satu dengan proyek lainnya. Penelitian ini akan menganalisa faktor – faktor yang mempengaruhi besarnya *mark-up*, tingkat pengaruhnya dan perbedaannya pada kontraktor ruko dan perumahan di Surabaya.

1.2. Perumusan Masalah

Bagaimana *mark-up* pada kontraktor ruko dan perumahan di Surabaya?

1.3. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian tugas akhir ini adalah jenis kontraktor ruko dan perumahan yang berlokasi di Surabaya.

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui *mark-up* pada kontraktor ruko dan perumahan di Surabaya yang meliputi:

1. Menganalisa model *mark-up* menurut kontraktor ruko dan perumahan.
2. Menganalisa faktor – faktor yang mempengaruhi besarnya *mark-up* dan mengetahui peringkat pengaruh serta perbedaannya antara kontraktor ruko dan perumahan.
3. Membandingkan besar *mark-up* rencana dan kenyataan pada kontraktor ruko dan perumahan.

1.5. Manfaat Penelitian

Penganalisaan faktor – faktor ini diharap dapat menambah pengetahuan akademisi sipil serta menjadi bahan pertimbangan kontraktor dalam menentukan besarnya *mark-up* khususnya kontraktor ruko dan perumahan.

1.6 Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian ini terdiri dari lima bab, yaitu pendahuluan, landasan teori, metodologi penelitian, analisa dan pembahasan, serta kesimpulan dan saran.

1. Bab Satu membahas tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, lingkup penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.
2. Bab Dua membahas tentang berbagai teori yang sesuai dengan pemecahan masalah untuk mencapai tujuan penelitian
3. Bab Tiga membahas tentang langkah-langkah atau metodologi yang ditempuh dalam pemecahan masalah untuk mencapai tujuan penelitian
4. Bab Empat memaparkan data yang telah dikumpulkan serta memberikan beberapa analisa untuk mengolah data tersebut sesuai dengan yang dibutuhkan dalam pemecahan masalah.
5. Bab Lima menyimpulkan hasil-hasil dari seluruh penelitian yang telah dilakukan dan memberikan saran-saran yang berhubungan dengan penelitian ini.