

**STRATEGI HARGA PENAWARAN
DAN FAKTOR RISIKO PADA PROYEK KONSTRUKSI**

Laporan Tugas Akhir
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dari
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh :
KATHRIN LAOREN
NPM : 04 02 12148



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
YOGYAKARTA, JUNI 2009**

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

**STRATEGI HARGA PENAWARAN
DAN FAKTOR RISIKO PADA PROYEK KONSTRUKSI**

Oleh :

KATHRIN LAOREN

NPM.: 04 02 12148

Telah disetujui oleh Pembimbing

Yogyakarta,.....Juni 2009

Pembimbing I

Pembimbing II

(Ferianto Raharjo, S.T.,M.T.)

(Ir. Eko Setyanto, MCM.)

Disahkan oleh :

Program Studi Teknik Sipil

Ketua

(Ir. Junaedi Utomo, M.Eng)

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

STRATEGI HARGA PENAWARAN DAN FAKTOR RISIKO PADA PROYEK KONSTRUKSI

Oleh :

KATHRIN LAOREN

NPM : 04 02 12138

Telah diuji dan disetujui oleh

Nama	Tanda tangan	Tanggal
Ketua : Ferianto Raharjo, S.T.,M.T.		
Anggota : Ir. AY. Harijanto S., M.Eng		
Anggota : Ir. WI. Ervianto, MT		

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

My Lord, my Savior, Jesus Christ

Papi dan Mami yang selalu menyayangiku

Kekasihku tercinta yang selalu mencintaiku

Saudara-saudariku yang selalu memperhatikanku

Ia menunjukkan jalan kepada orang yang sesat

Ia membimbing orang-orang yang rendah hati

menurut hukum

Jalannya adalah jalan penuh bahagia

Segala jalannya sejahtera semata-mata

Ia menjadi pohon kehidupan

Bagi orang-orang yang memegangnya

Perhatikannlah hikmat, perolelah pengertian

Karena hikmat lebih berharga dari pada permata

INTISARI

STRATEGI HARGA PENAWARAN DAN FAKTOR RISIKO PADA PROYEK KONSTRUKSI, KATHRIN LAOREN 04 02 12148, Tahun 2009, Bidang Keahlian Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yoyakarta.

Tingkat kompetisi di dunia bisnis konstruksi terus meningkat secara tajam, oleh karenanya strategi menentukan harga penawaran menjadi sangat penting dan strategis. Saat menentukan harga penawaran, perusahaan konstruksi harus memperhatikan tingkat *profit* yang cukup secara bisnis bagi perusahaan dan merefleksikan "*value*" yang cukup bagi pemilik proyek, hal ini dilakukan agar dapat mengurangi tingkat kerugian bagi perusahaan konstruksi yang jika berlangsung terus akan berakhir pada kebangkrutan perusahaan. Melihat persoalan tersebut menjadikan perhatian penting dalam dunia konstruksi agar mengidentifikasi risiko-risiko yang dapat terjadi pada penawaran.

Pada penelitian ini membahas tentang strategi *cost based pricing*, *market based pricing*, *hibrid pricing* dan faktor-faktor risiko pada tender proyek yang bertujuan untuk mengetahui strategi harga penawaran pada tender proyek konstruksi dan mengetahui faktor-faktor risiko yang dapat terjadi pada tender proyek konstruksi.

Penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan kuesioner, untuk pengumpulan data responden yang berpartisipasi dalam penelitian ini berjumlah 25 responden manajer proyek di Yogyakarta. Analisis data dilakukan dengan menghitung mean dan deviasi standar.

Hasil analisis data menunjukkan bahwa strategi yang paling dominan digunakan adalah *cost based pricing*, kemudian *market based pricing* dan terakhir adalah *hibrid pricing*, disamping itu faktor-faktor risiko yang dapat terjadi pada tender proyek konstruksi yang paling beresiko menurut responden adalah risiko perbedaan spesifikasi dan gambar, setelah itu kesalahan desain dari konsultan dan terakhir adalah risiko terjadinya perubahan pada pekerjaan konstruksi akibat sulit dilaksanakan.

Kata kunci : Strategi, Cost Based Pricing, Market Based Pricing, Hibrid Pricing, Faktor-faktor Risiko, Tender Proyek.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus, Allah yang setia atas bimbingan dan penyertaan-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini dengan baik.

Penulisan Tugas Akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat yudisium dalam mencapai tingkat kesarjanaan Strata satu (S1) pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari keberhasilan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini tidak lepas dari dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Ir. AM. Ade Lisantono, M.Eng., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta,
2. Bapak Ir. Junaedi Utomo, M.Eng., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta,
3. Bapak Ferianto Raharjo, S.T, M.T, selaku Dosen Pembimbing I Laporan Tugas Akhir yang telah membimbing dan memberikan arahan selama penyusunan Laporan Tugas Akhir ini,
4. Bapak Ir. Eko Setyanto, MCM, selaku Dosen Pembimbing II Laporan Tugas Akhir yang telah membimbing dan memberikan arahan serta semangat selama penyusunan Laporan Tugas Akhir ini,

5. Seluruh Dosen, Karyawan dan Staff Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Sipil, Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan banyak ilmu dan pengalaman.
6. Seluruh Manajer Proyek Kontraktor di Yogyakarta atas bantuan dan kerelaan waktunya untuk mengisi kuesioner serta memberi masukan-masukan yang sangat membangun Tugas akhir ini,
7. Keluargaku tercinta papiku Hendrik Lauw yang selalu setia mendukung dalam doa, dalam masalah proyek dan terutama materi, mamiku Des Mecje Potindingo yang selalu support aku dalam doanya yang tulus dan nasehat-nasehatnya yang sangat menyentuh, kokoku yang selalu ada siap membantu dalam materi, dukungan doa dan yang setia mendengar keluh kesahku, ciciku atas dukungan doa dan ajaran-ajarannya, adik-adikku Intan dan Ian sangat memberi spirit baru, menyegarkan hatiku dan menenangkan, membuatku selalu tertawa,
8. Seluruh Keluarga besar mami dan papi, khususnya: Ma' luwuk, Ma' Lumbia, Dr Dessy, Ku jhon Menado, I'meiti, Pak Tenda buat urusan Simnya yang sangat cepat hehehehe dan terima kasih semua buat bantuan dukungan doa dan materi, Tuhan memberkati hehehehe,
9. Kekasihku yang sangat aku cintai, Arsyi R.F buat semua waktu, kesetiaan, ketabahan, kesabaran, cinta, kasih, doa dan materi. Terimakasih telah menjadi kekasih yang sangat sempurna untukku, I love U,
10. Sahabat baikku yang selalu ada dalam keadaan apapun Daisy Natania, Florensia Anin dan Sabriyagus Patilang atas semua waktu yang kita lalui

bersama, suka duka, dan kesetiaan, terimakasih sudah menjadi sahabatku yang luar biasa. U'r d best guys,,, no 1 else!

11. Teman-teman kosku Purisari yang T.O.P B.G.T seruu abies dan gila, C'tika si miz dandan, C'evi, Mba'andra, ayuk shopping2 amplaz lage hehehehe, C'meli ayuk nari lagee biar pegel tetep semangat y, vitri, vanie, dian ajeng,
12. Teman-teman kampuz, Sandy, Billy, Yohan, Tika, Fajar, William, Jimmy, Welly, Roby, Albert, Toni, Suhar, Andy, Indra, Pawitra, Deni, dan buat semuanya yang tidak tertulis terima kasih buat bantuannya,
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam pelaksanaan maupun penyusunan Tugas Akhir ini,

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, penyusun mengharapkan kritik dan saran untuk perbaikan Laporan Tugas Akhir ini. Semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat berguna khususnya bagi dunia Teknik Sipil dan dunia luar pada umumnya.

Yogyakarta, Juni 2009

Penulis

Kathrin Laoren

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
INTISARI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv

BAB I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Batasan Masalah	3
1.4. Tujuan Penelitian	3
1.5. Manfaat Penelitian	3
1.6. Sistematika Penulisan	4

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pendahuluan	6
2.2. Strategi Proyek	7
2.3. Tender Proyek	26
2.4. Risiko Proyek	29

BAB III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Pengertian	37
3.2. Metode Pengumpulan Data	38
3.3. Obyek Penelitian	38
3.4. Komposisi Kuisioner	38
3.5. Metode Pengolahan Data	39
3.6. Metode Analisis Data	40
3.9. Alat Analisis	42

BAB IV. ANALISIS DATA

4.1. Pendahuluan	43
4.2. Data Responden	43
4.2.1. Jabatan dalam perusahaan	44
4.2.2. Kualifikasi Perusahaan	44
4.2.3. Latar belakang pendidikan	45
4.2.4. Pengalaman kerja	46
4.3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Strategi Harga Penawaran pada Tender Proyek Konstruksi	47
4.3.1. Strategi <i>Cost Based Pricing</i>	47

4.3.2. Strategi <i>Market Based Pricing</i>	49
4.3.3. Strategi <i>Hibrid Pricing</i>	51
4.4. Faktor-Faktor Risiko Yang Dapat Terjadi Pada Proyek Konstruksi.....	53

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan	55
5.1.1. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Strategi Harga Penawaran Pada Tender Proyek Konstruksi.....	56
5.1.2. Faktor-Faktor Risiko Yang Dapat Terjadi Pada Proyek Konstruksi	57
5.2. Saran.....	58

DAFTAR PUSTAKA	59
-----------------------------	----

LAMPIRAN	60
-----------------------	----

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Kualifikasi Perusahaan.....	44
Tabel 4.2.	Latar Belakang Pendidikan.....	45
Tabel 4.3.	Pengalaman Kerja.....	46
Tabel 4.4.	Strategi <i>Cost Based Pricing</i>	47
Tabel 4.5.	Strategi <i>Market Based Pricing</i>	49
Tabel 4.6.	Strategi <i>Hibrid Pricing</i>	51
Tabel 4.7.	Faktor-faktor Risiko Yang Dapat Terjadi Pada Proyek konstruksi.....	53

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	<i>Cost-Based Competitive Bid Price Strategy</i>	12
Gambar 2.2.	<i>Pricing Strategy Process Template</i>	14
Gambar 2.3.	<i>Market-Based value Pricing</i>	16



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kuesioner Strategi Harga Penawaran Pada Tender Proyek Konstruksi Dengan Memperhitungkan Faktor Risiko.....	60
Lampiran 2	Nama Kontraktor.....	64
Lampiran 3	Hasil Analisis Data Responden.....	65
Lampiran 4	Hasil Analisis CBP.....	66
Lampiran 5	Hasil Analisis MBP.....	67
Lampiran 6	Hasil Analisis Hibrid Pricing.....	68
Lampiran 7	Hasil Analisis Faktor-Faktor Risiko yang Dapat Terjadi Pada Proyek Konstruksi.....	69
Lampiran 8	Hasil Kuesioner Data Responden.....	70
Lampiran 9	Hasil Kuesioner CBP.....	71
Lampiran 10	Hasil Kuesioner MBP.....	72
Lampiran 11	Hasil Kuesioner Hibrid Pricing.....	73
Lampiran 12	Hasil Kuesioner Faktor-Faktor Risiko yang Dapat Terjadi Pada Proyek Konstruksi.....	74