

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Kata Pengantar	iv
Abstrak	vi
Abstract	vii
Daftar Isi	viii
Daftar Gambar	xii
Daftar Tabel	xiii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Maksud Penelitian	2
1.3 Identifikasi Masalah	2
1.4 Batasan Masalah	3
1.5 Rumusan Masalah	3
1.6 Tujuan Penelitian	3
1.7 Manfaat Penelitian	4

BAB II LANDASAN TEORITIS

2.1 <i>Cost Estimate</i> (Estimasi Biaya)	5
2.1.1 Siklus <i>Cost Estimate</i>	6
2.1.2 Strategi <i>Bid Price</i>	7
2.1.3 Strategi Menentukan <i>Mark Up</i>	8
2.1.4 Analisis Tender	9
2.1.5 Pengaruh Besar Pekerjaan Terhadap Banyaknya Rekanan	10
2.1.6 Perbedaan Harga Penawaran	11

	2.1.7 Konsep Dasar Bersaing	12
2.2	Construction Cost Budget (Anggaran Biaya Pelaksanaan)	12
	2.2.1 Maksud dan Tujuan Cost Budget	13
2.3	Cost Control	14
	2.3.1 Unsur-Unsur Biaya	15
	2.3.2 Faktor Biaya	16
	2.3.3. Sebab-sebab Penyimpangan	17
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	
3.1	Rancangan Penelitian	20
3.2	Sumber Dan Cara Pengumpulan Data	20
3.3	Analisis Data	21
3.4	Kerangka Penelitian	21
BAB IV	KONDISI EKSTERNAL DAN INTERNAL PT. XYZ	
4.1	Kekuatan Eksternal Kunci	23
	4.1.1 Kekuatan Ekonomi	24
	4.1.2 Kekuatan Sosial, Budaya, Demografi dan Lingkungan	27
	4.1.3 Kekuatan Politik, Pemerintah dan Hukum	31
	4.1.4 Kekuatan Teknologi	35
	4.1.5 Kekuatan Kompetitif	37
4.2	Rangkuman Peluang Dan Ancaman Bisnis	42
	4.2.1 Peluang Bisnis	42
	4.2.2 Ancaman Bisnis	43
4.3	Kondisi Internal PT. XYZ	43
4.4	Maksud dan Tujuan PT. XYZ	44
4.5	Budaya Kerja dan Kebijakan PT.XYZ	45
	4.5.1 Visi Perusahaan	45
	4.5.2 Misi Perusahaan.....	45
	4.5.3 Motto Usaha	46
	4.5.4 Nilai Budaya	46
	4.5.5 Kebijakan PT. XYZ	46

4.6	Tanggung Jawab Manajemen dan Organisasi	47
4.7	Pembagian Wilayah	50
4.7.1	Wilayah Barat	50
4.7.2	Wilayah Tengah	50
4.7.3	Wilayah Timur	51
4.7.4	Wilayah Luar Negeri & Engineering, Procurement & Construction (LN & EPC)	51
4.8	Pembagian Divisi	52
4.8.1	Divisi Gedung	52
4.8.2	Divisi Sipil	52
4.9	Sasaran, Strategi, Kebijakan dan Langkah Strategis	52
4.9.1	Sasaran Tahunan	52
4.9.2	Strategi Usaha Tahunan	52
4.9.3	Kebijakan Tahunan	53
4.9.4	Langkah Strategis	53
4.10	Kinerja Perusahaan Tahun 2009	53
4.10.1	Pemasaran	53
4.10.2	Produksi	56
4.10.3	Sumber Daya Manusia	58
4.10.4	Keuangan	60
4.11	Analisis Kekuatan dan Kelemahan Internal	64
4.11.1	Kekuatan Internal	65
4.11.2	Kelemahan Internal	65
4.12	Merintis Solusi Permasalahan Tahun 2010	65

BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN

5.1	Pengumpulan Data	67
5.2	Kriteria Proyek	67
5.3	Data Penelitian	67
5.4	Analisis Data	71
5.4.1	Evaluasi Penyimpangan Berdasarkan Laporan Kinerja Proyek	75

5.4.2 Evaluasi Harga Penawaran Berdasarkan Perbandingan Mark Up	80
5.4.3 Evaluasi Penyebab Kenaikan Biaya Konstruksi	83
5.5 Strategi Menghadapi Tender Di Masa Mendatang	89
BAB VI PENUTUP	
6.1 Kesimpulan	94
6.2 Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

1.	Tabel 4.1	: Perbandingan Realisasi Dan Target Nilai Kontrak Tahun 2009	54
2.	Tabel 4.2	: Perbandingan Realisasi Dan Target Nilai Kontrak Baru Tahun 2009	55
3.	Tabel 4.3	: Perbandingan Realisasi Dan Target Sisa Nilai Kontrak Tahun 2009	55
4.	Tabel 4.4	: Kinerja Proyek Tahun 2009	57
5.	Tabel 4.5	: Realisasi Laba-Rugi Tahun 2009	60
6.	Tabel 4.6	: Neraca Tahun 2009	61
7.	Tabel 4.7	: Penerimaan dan Pengeluaran Kas Tahun 2009	62
8.	Tabel 4.8	: Rasio Keuangan Tahun 2009	63
9.	Tabel 4.9	: Tingkat Kinerja PT. XYZ Tahun 2003-2007	63
10.	Tabel 4.10	: Rangkuman Kinerja Perusahaan PT. XYZ Tahun 2009	64
11.	Tabel 5.1	: Realisasi Kinerja Proyek	71
12.	Tabel 5.2	: Rencana Biaya Konstruksi	72
13.	Tabel 5.3	: Deviasi BK/PU	73
14.	Tabel 5.4	: Deviasi Biaya Konstruksi (Rencana vs Realisasi)	76
15.	Tabel 5.5	: Evaluasi Penyimpangan Biaya Konstruksi Keseluruhan	80
16.	Tabel 5.6	: Perhitungan Rata-rata Selisih <i>Mark Up</i>	82
17.	Tabel 5.7	: Perbandingan Selisih <i>Mark Up</i> Terhadap Rata-rata Selisih <i>Mark Up</i>	82
18.	Tabel 5.8	: Penyebab Kenaikan Biaya Konstruksi	84

DAFTAR GAMBAR

1.	Gambar 2.1	: Siklus <i>Cost Estimate</i>	6
2.	Gambar 2.2	: Proses <i>Bid Price</i>	8
3.	Gambar 3.1	: Kerangka Penelitian	22
4.	Gambar 4.1	: Hubungan Antara Kekuatan Eksternal dengan Kondisi Perusahaan	24
5.	Gambar 4.2	: Model Lima Kekuatan Porter	38
6.	Gambar 4.3	: Struktur Organisasi PT. XYZ	50
7.	Gambar 5.1	: Persentase Proyek Berdasarkan Pemberi Tugas	69
8.	Gambar 5.2	: Persentase Proyek Berdasarkan Jenis Pekerjaan ...	70
9.	Gambar 5.3	: Persentase Proyek Berdasarkan Nilai Kontrak	70
10.	Gambar 5.4	: BK/PU Proyek Di Wilayah Tengah Tahun 2008	74
11.	Gambar 5.5	: BK/PU Proyek Di Wilayah Tengah Tahun 2009	74
12.	Gambar 5.6	: Deviasi Biaya Konstruksi Proyek Lapangan Petikemas Pelabuhan Pontianak	77
13.	Gambar 5.7	: Deviasi Biaya Konstruksi Proyek Pembangunan Masjid Muammar Qaddafi	77
14.	Gambar 5.8	: Deviasi Biaya Konstruksi Proyek Gedung LC Telkom	78
15.	Gambar 5.9	: Deviasi Biaya Konstruksi Proyek Dermaga V Merak ..	78
16.	Gambar 5.10	: Deviasi Biaya Konstruksi Proyek Fasilitas Pelabuhan Kuala Samboja	79
17.	Gambar 5.11	: Deviasi Biaya Konstruksi Proyek Gedung Perkuliah STAN	79
18.	Gambar 5.12	: Perhitungan Selisih <i>Mark Up</i>	81