

STUDI KELAYAKAN JASA KONSULTANSI DI KABUPATEN BANYUMAS

Oleh Dwi Sri Wiyanti

Abstracts

Consultants are experts who help the owner according to expertise or function. Consultants consist of planning consultants, supervise consultant and construction management consultant.

Government policy in Banyumas Distric that use third parties to assist and supervise local government project, in this case the consultant, as well as the small number of consulting services businessmen in Banyumas District giving opportunities to open a consulting business.

According to the opportunity, a feasibility study within five years that use the amount of interest on bank deposits as reference to determine the value of profits and MARR (Minimum attractive Rate of Return) to evaluate the feasibility of the construction services business is made.

For evaluation, NPV (Net Present Value), BCR (Benefit Cost Ratio), and IRR are calculated so that feasibility can be known for making business consulting services in Banyumas District which BEP (Break Event Point) will occurred in the fifth year.

Keywords: Consultancy services Business, Planning, Supervision.

LATAR BELAKANG

Dalam sebuah proyek konstruksi owner adalah pihak yang menyediakan dana dan menetapkan sasaran atau tujuan, sedangkan pelaksana konstruksi dari rancangan adalah kontraktor. Pada pelaksanaannya owner atau pemilik membutuhkan pihak yang mempunyai keahlian sesuai fungsinya untuk dapat membantu. Untuk itulah dibutuhkan Konsultan sebagai pihak ketiga untuk membantu owner dalam perencanaan dan pengawasan.

Berdasarkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dari INKINDO (Ikatan Nasional Konsultan Indonesia) sebagai asosiasi usaha jasa konsultansi, definisi dari Konsultan adalah perorangan atau kumpulan orang yang terhimpun dalam suatu usaha jasa konsultan dengan memberikan jasa, berupa nasehat, opini, pandangan, pertimbangan, informasi, saran, rekomendasi, mencari dan menemukan jalan keluar pemecahan masalah, berdasarkan keunggulan, keahlian, dan kompetensi profesionalnya yang standar, bermutu, lengkap, sah, dan dapat dipercaya (reliable), kepada pihak yang

memerlukan, dengan sikap dan cara yang jujur, berintegritas, independen, imparial, serta mematuhi dan tunduk pada prinsip-prinsip kode etik dan tata laku profesional.

Usaha Jasa Konsultan adalah setiap badan usaha yang melayani jasa konsultan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Indonesia dan di Negara dimana jasa konsultan tersebut dilaksanakan, serta menjalankan usaha yang tidak bertentangan dengan etika dan tata laku profesional.

Konsultan terdiri dari,

1. Konsultan Perencana

Konsultan perencana membantu pemilik atau owner membuat perencanaan dan perancangan sebuah proyek yang diinginkan pemilik.

2. Konsultan Manajemen Konstruksi

Konsultan Manajemen Konstruksi merupakan wakil pemilik dalam pengelolaan proyek sejak tahap perencanaan sampai terwujudnya atau selesainya proyek atau penyerahan.

3. Konsultan Supervisi (Pengawas)

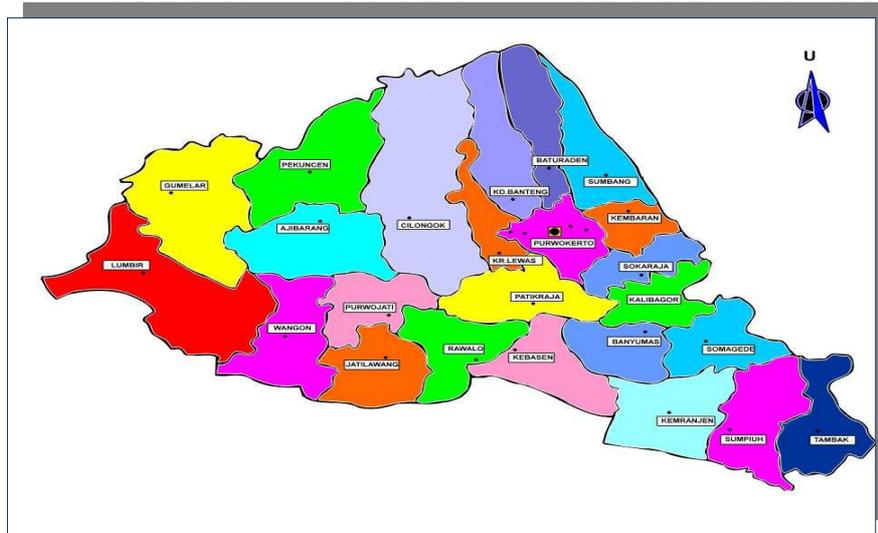
Konsultan supervisi atau pengawas berkedudukan sebagai pengawas pada tahap pelaksanaan agar sesuai dengan rencana (gambar dan spesifikasi)

PELUANG USAHA JASA KONSULTANSI DI KABUPATEN BANYUMAS

Kabupaten Banyumas berbatasan dengan Kabupaten Banjarnegara, Kabupaten Cilacap, Kabupaten Purbalingga, dan Kabupaten Kebumen merupakan lokasi yang strategis dan dilewati jalur-jalur utama dari dan ke kota-kota besar di wilayah propinsi Jawa Tengah dan DIY. Wilayah yang terdiri dari 24 kecamatan banyak membutuhkan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dinas-dinas pemerintah di kabupaten Banyumas pada umumnya menggunakan pihak ketiga sebagai perencana dan pengawas proyek. Hanya beberapa dinas yang menerapkan sistim swakelola, dimana perencanaan dan pengawasan dilakukan sendiri oleh pihak dinas. Bisa dilihat dari kebutuhan dari dinas-dinas saja di kabupaten Banyumas jasa konsultansi sangat dibutuhkan ditambah dari pihak swasta.

Usaha Jasa Konsultan yang aktif di kabupaten Banyumas sejumlah 6 perusahaan (CV. Trias, CV. Armacon, CV. Cipta Bawono, CV. Joglomas EC, CV. Puspita Karya, CV Griya Cipta Nugraha), menjadi tidak ideal sehingga pelaksanaan pekerjaan perencanaan dan pengawasan menjadi tidak maksimal, dan membuka peluang bagi pengusaha-pengusaha jasa konsultansi yang baru.



USAHA JASA KONSULTANSI GRED 2

Berdasarkan UU RI No.18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi dan peraturan pemerintah no 28, 29, 30 tahun 2000 serta Keputusan Dewan Pengguna Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional (LPJK) No.96/KPTS/LPJK/D/VI/2003 Tentang Klasifikasi dan Kualifikasi Badan Usaha Jasa Pengawas Konstruksi, tingkatan usaha konsultan berdasarkan kemampuan melaksanakan pekerjaan terbagi menjadi,

No	Tingkatan	Teknologi	Nilai Pekerjaan	Resiko Pekerjaan
1.	KD (Kemampuan Dasar)	-	3x nilai paket pekerjaan tertinggi yang diperoleh dalam kurun waktu 7 tahun terakhir	-
2.	Gred 2	Sederhana s/d madya	s/d 400 juta	Rendah s/d sedang
3.	Gred 3	Madya	400 juta s/d 1 miliar	Sedang
4.	Gred 4	Tinggi	400 juta s/d tdk terbatas	Tinggi

Konsultan pemula pada umumnya memulai usahanya dari grade 2 dengan resiko rendah sampai sedang. Dengan pengalaman yang masih kurang, resiko yang harus ditanggung jika terjadi kerugian akibat kurang lancarnya pekerjaan bisa lebih diminimalisir.

Kategori Usaha Jasa Konsultansi Grade 2, dengan batasan maksimal 400 juta dapat diartikan, perusahaan boleh mengerjakan proyek dengan nilai maksimum 400 juta untuk tiap paket pekerjaan, dan jumlah paket tidak terbatas, tergantung kesanggupan dari perusahaan bersangkutan. Jika perusahaan mempunyai sumber daya tenaga ahli yang tinggi, tidak menutup kemungkinan perusahaan grade 2 mengerjakan proyek lebih dari 1 paket masing-masing dengan nilai 400 juta.

RESIKO USAHA JASA KONSULTANSI

Resiko yang muncul dapat diidentifikasi sebagai berikut,

1. Lamanya proses perijinan

Sedikitnya asosiasi yang menaungi jasa konsultansi menyebabkan lamanya prosedur perijinan. Dengan lamanya proses perijinan proses untuk mendapatkan pekerjaan akan tertunda terutama untuk mendapatkan pekerjaan/ proyek-proyek pemerintah yang mewajibkan kelengkapan perijinan sebagai pelaku jasa konsultansi.

2. Kompetisi yang ketat

Jumlah konsultan saat ini yang belum ideal, akan memicu tumbuhnya perusahaan – perusahaan konsultan baru, dengan demikian kompetisi yang terjadi akan semakin ketat.

3. Keterbatasan data sekunder dan alat Laboratorium

Sebagai perusahaan pemula kelengkapan alat dan tenaga laboratorium sangat terbatas sehingga membutuhkan kerjasama dengan lembaga lain yang bisa membantu dalam bidang laboratorium yang mendukung kelengkapan adanya data sekunder.

4. Pekerjaan swakelola

Berdasarkan Keputusan Presiden No.80 tahun 2003, tentang Pengadaan Barang dan Jasa dengan swakelola, Pekerjaan swakelola adalah pekerjaan yang dilaksanakan

sendiri oleh pengguna barang/ jasa atau dikuasakan kepada instansi pemerintah bukan penanggung jawab anggaran/ kelompok masyarakat/ lembaga swadaya masyarakat

5. Ketersediaan tenaga ahli yang sesuai

Tenaga ahli yang tidak sesuai, menghambat kelancaran proses pekerjaan

6. Cakupan pekerjaan tidak sesuai dengan Kerangka Acuan Kerja (KAK)

Sering terjadi adanya tambahan pekerjaan yang tidak disebutkan sebelumnya

Dari masing – masing resiko dapat dikategorikan sebagai berikut,

NO	RESIKO	KUANTITAS
1.	Lamanya proses perijinan	Resiko rendah
2.	Kompetisi yang ketat	Resiko Tinggi
3.	Keterbatasan data sekunder dan alat – alat laboratorium	Resiko Sedang
4.	Pekerjaan swakelola	Resiko tinggi
5.	Ketersediaan tenaga ahli yang sesuai	Resiko Rendah
6.	Cakupan pekerjaan tidak sesuai dengan KAK	Resiko Sedang

Untuk mengatasi resiko yang tidak pasti, digunakan acuan 1% diatas tingkat suku Bunga Deposito maksimum dari Bank BNI '46 sebesar 7%. Nilai 7% dipakai sebagai nilai MARR dalam perhitungan Cash Flow.

PERHITUNGAN CASH FLOW

Pemasukan

Target pemasukan usaha jasa konsultan grade 2 adalah dari proyek, diprediksi untuk tahun pertama lebih sedikit dibandingkan tahun berikutnya, dan mulai stabil ditahun ketiga. Prediksi ini didasarkan pada kemampuan tenaga ahli yang cukup dan adanya relasi yang baik dengan pihak pemerintah, serta kemungkinan adanya proyek swasta.

Pengeluaran

Pengeluaran meliputi,

1. Modal awal

sebesar 140 juta terdiri dari pengeluaran untuk perijinan dan peralatan

2. Operasional Tahunan

yaitu pengeluaran yang rutin setiap tahun seperti pajak sebesar 14% (PPn 10%, PPh 4%), listrik, honor karyawan, dan lain – lain dengan prediksi kenaikan sebesar 5% pertahun

3. Operasional Proyek

Merupakan pengeluaran pada saat pengerjaan proyek ,antara lain biaya untuk survey, honor tenaga ahli, presentasi, penggandaan dokumen, dan lain – lain, yang sifatnya tidak sama, tergantung nilai pekerjaan

4. Fee Proyek

Pada saat mendapat pekerjaan dari dinas, konsultan wajib mengembalikan dana kurang lebih sebesar 30% sebagai fee kepada pihak pemberi pekerjaan.

Keuntungan

Nilai Keuntungan diambil sebesar 10% berdasarkan ketentuan Peraturan menteri PU No. 45 Tahun 2007 tentang komponen biaya pembangunan bangunan yang berkisar antara 5,23 %s/d 14% (semakin besar nilai pekerjaan prosentase semakin kecil prosentase) dan suku bunga deposito maksimal, sebesar 7%.

NET PRESENT VALUE USAHA JASA KONSULTANSI

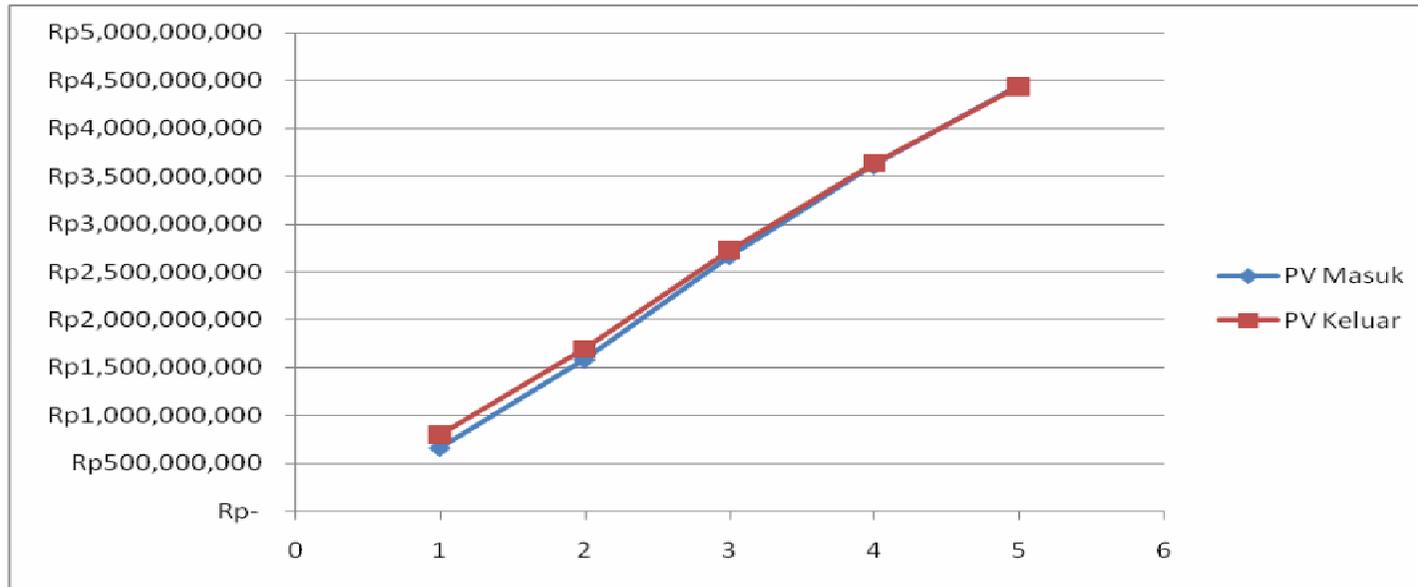
	PEMASUKAN	Rp -	Rp 750,000,000	Rp 1,200,000,000	Rp 1,600,000,000	Rp 1,600,000,000	Rp 1,600,000,000
	Tahun	0	1	2	3	4	5
I	PENGELUARAN						
	BIAYA AWAL						
A	PERIJINAN	Rp 23,500,000					
B	PERALATAN	Rp 116,500,000					
		Rp					
II	OPERASIONAL TAHUNAN						
1	sewa gedung		Rp 3,000,000	Rp 3,150,000	Rp 3,307,500	Rp 3,472,875	Rp 3,646,519
2	ATK		Rp 4,800,000	Rp 5,040,000	Rp 5,040,000	Rp 5,040,000	Rp 5,040,000
3	Listrik		Rp 4,200,000	Rp 4,410,000	Rp 4,630,500	Rp 4,862,025	Rp 5,105,126
4	PAM		Rp 1,200,000	Rp 1,260,000	Rp 1,323,000	Rp 1,389,150	Rp 1,458,608
5	Telephone & Fax		Rp 4,800,000	Rp 5,040,000	Rp 5,292,000	Rp 5,556,600	Rp 5,834,430
6	Internet		Rp 4,800,000	Rp 5,040,000	Rp 5,292,000	Rp 5,556,600	Rp 5,834,430
7	Gaji Karyawan (2 orang)		Rp 18,000,000	Rp 18,900,000	Rp 19,845,000	Rp 20,837,250	Rp 21,879,113
8	Gaji Pimpinan		Rp 30,000,000	Rp 31,500,000	Rp 33,075,000	Rp 34,728,750	Rp 36,465,188
9	Pemeliharaan kantor		Rp 6,000,000	Rp 6,300,000	Rp 6,615,000	Rp 6,945,750	Rp 7,293,038
10	Operasional & Pemeliharaan kend.		Rp 12,000,000	Rp 12,600,000	Rp 12,600,000	Rp 12,600,000	Rp 12,600,000
11	Makan Siang		Rp 8,100,000	Rp 8,505,000	Rp 8,930,250	Rp 9,376,763	Rp 9,845,601
12	Pajak(Ppn & Pph)		Rp 105,000,000	Rp 168,000,000	Rp 224,000,000	Rp 224,000,000	Rp 224,000,000
13	FEE PROYEK (cash back ke owner)		Rp 225,000,000	Rp 420,000,000	Rp 560,000,000	Rp 560,000,000	Rp 560,000,000
III	OPERASIONAL PROYEK (T.ahli, survey, dok., dll)		Rp 262,500,000	Rp 360,000,000	Rp 480,000,000	Rp 480,000,000	Rp 480,000,000
IV	KEUNTUNGAN		Rp 75,000,000	Rp 120,000,000	Rp 160,000,000	Rp 160,000,000	Rp 160,000,000
	Total masuk	0	Rp 750,000,000	Rp 1,200,000,000	Rp 1,600,000,000	Rp 1,600,000,000	Rp 1,600,000,000
	Total keluar	Rp	Rp 764,400,000	Rp 1,169,745,000	Rp 1,529,950,250	Rp 1,534,365,763	Rp 1,539,002,051
	Kumulatif	Rp	Rp (14,400,000)	Rp 30,255,000	Rp 70,049,750	Rp 65,634,238	Rp 60,997,949

MARR 8%
 Pm Rp5,258,363,494.17
 Pk -----
 Pm-Pk **Rp17,970,506.03**
 Pm/Pk **1.003**
IRR 11%

NET PRESENT VALUE (positif)
BENEFIT COST RATIO (> 1)
(Nilai diatas MARR)

Total masuk	Rp -	Rp 750,000,000	Rp 1,200,000,000	Rp 1,600,000,000	Rp 1,600,000,000	Rp 1,600,000,000
Total keluar	Rp 140,000,000	Rp 689,400,000	Rp 1,049,745,000	Rp 1,369,950,250	Rp 1,374,365,763	Rp 1,379,002,051
	PV Masuk	PV Keluar	PV m - PV k			
Tahun ke 1	Rp 657,894,737	Rp 797,894,737	Rp (140,000,000)			
Tahun ke 2	Rp 1,581,255,771	Rp 1,697,975,531	Rp (116,719,760)			
Tahun ke 3	Rp 2,661,210,197	Rp 2,730,648,371	Rp (69,438,174)			
Tahun ke 4	Rp 3,608,538,641	Rp 3,639,116,077	Rp (30,577,436)			
Tahun ke 5	Rp 4,439,528,504	Rp 4,438,425,517	Rp 1,102,987	BREAK EVEN POINT		

GRAFIK BREAK EVEN POINT



KESIMPULAN

Dari analisa yang telah diperhitungkan dapat diambil kesimpulan, bahwa usaha jasa konsultansi di kabupaten Banyumas,

1. Prediksi pemasukan tahun pertama sebesar 750 juta, tahun kedua 1,2 miliar, tahun ketiga, keempat, dan kelima sebesar 1,6 miliar
2. Keuntungan sebesar 10% (lebih tinggi dari Bunga deposito 7%)
3. Nilai MARR sebesar 10% (lebih tinggi dari bunga deposito 7%)

Diperoleh nilai,

1. Net Present Value sebesar Rp.17.970.506,03 (Nilai Positif)
2. Benefit Cost Ratio sebesar 1,003 (BCR > 1)
3. IRR sebesar 11% (diatas nilai MARR sebesar 10%)
4. Break even point terjadi pada tahun kelima
5. Dari Nilai NPV, BCR, dan IRR, usaha jasa konsultansi **layak** untuk dilaksanakan.