

MILIK PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA	
Diterima	: 11 JAN 2000
Inventarisasi	: 10419/TS/Hd.1/2000
Klasifikasi	: R.f.658.404/ELI/99
Katalog	: 27 JUN 2000
Selesai diproses	:

*Project management*



**STUDI MENGENAI STABILITAS HUBUNGAN  
ANTARA PEMILIK PROYEK DAN KONTRAKTOR**

TUGAS AKHIR SARJANA STRATA SATU

Oleh :

**ELISABET**  
No. Mahasiswa : 7671 / TSM  
NPM : 95 02 07671



PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
YOGYAKARTA  
SEPTEMBER 1999



PENGESAHAN

Tugas Akhir Sarjana Strata Satu, dengan topik

**STUDI MENGENAI STABILITAS HUBUNGAN ANTARA**

**PEMILIK PROYEK DAN KONTRAKTOR**

Oleh :

**ELISABET**

No. Mahasiswa : 7671 / TSM

NPM : 95.02.07671

telah diperiksa, disetujui dan diuji oleh Pembimbing

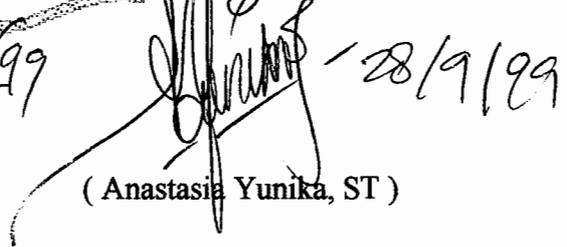
Yogyakarta, 28/9/99

Pembimbing I

Pembimbing II



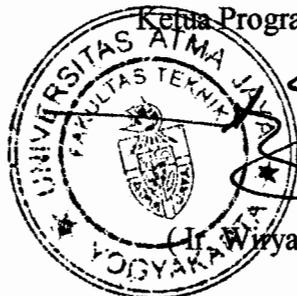
( Ir. A. Koesmargono, MCM., Ph.D )



( Anastasia Yunika, ST )

Disahkan oleh :

Ketua Program Studi Teknik Sipil



( Ir. Wiryawan Sarjono, MT )

## INTISARI

**STUDI MENGENAI STABILITAS HUBUNGAN ANTARA PEMILIK PROYEK DAN KONTRAKTOR**, Elisabet, Tahun 1999, Program Peminatan Studi Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Perkembangan industri jasa konstruksi yang semakin pesat di Indonesia menuntut sektor jasa konstruksi untuk terus meningkatkan hasil. Keberhasilan suatu proyek konstruksi didorong oleh adanya hubungan kerja yang baik antara unsur-unsur pelaksana pembangunan. Studi ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh baik positif maupun negatif terhadap stabilitas hubungan antara pemilik proyek dan kontraktor. Selain itu juga bertujuan mengenali bidang-bidang masalah pada saat pelaksanaan proyek dan cara untuk mengatasinya sebagai upaya untuk meningkatkan stabilitas hubungan antara pemilik proyek dan kontraktor.

Data dalam studi ini diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak pemilik proyek dan kontraktor dan melalui kuisioner yang disebarkan kepada 30 responden. Data ini kemudian dianalisis dan dibahas dengan menggunakan metode distribusi frekuensi.

Hasil analisis dan pembahasan menunjukkan bahwa proses perencanaan yang matang, penyusunan kontrak yang sempurna, intensitas komunikasi yang memadai, serta pengadaaan pertemuan rutin untuk membahas pelaksanaan proyek merupakan faktor-faktor positif terhadap stabilitas hubungan antara pemilik proyek dan kontraktor. Sedangkan penyelewengan yang terjadi pada saat pelaksanaan di lapangan, perubahan rencana dan anggaran, ketidaklancaran dalam sistem pembayaran, penyusunan kontrak dan laporan pekerjaan merupakan faktor-faktor negatifnya. Cara untuk mengatasi permasalahan yang muncul dengan mengadakan pertemuan secara berkala, meningkatkan komunikasi antara kedua belah pihak, mengadakan kompromi sampai dengan membentuk suatu Panitia Pendamai.

## KATA HANTAR

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Pengasih dan Penyayang atas limpahan karunia yang tak terhingga, sehingga penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulisan tugas akhir ini disusun dalam rangka melengkapi persyaratan guna memperoleh derajat kesarjanaan strata satu (S1) pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Pada kesempatan ini, penyusun memilih topik tentang hubungan kerja (*relationship*) dengan judul **Studi Mengenai Stabilitas Hubungan antara Pemilik Proyek dan Kontraktor.**

Bersama ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan kesempatan, bantuan, pengarahan, dan bimbingan serta dorongan sehingga terselesaikannya tugas akhir ini, yaitu kepada :

1. Bapak Ir. J. Tri Hatmoko, M.Sc., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta
2. Bapak Ir. Wiryawan Sarjono, MT., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta
3. Ir. W.I. Ervianto, MT., selaku Bapak Ketua PPS Manajemen Konstruksi
4. Bapak Ir. A. Koesmargono, MCM, Ph.D., selaku Dosen Pembimbing I
5. Ibu Anastasia Yunika, ST., selaku Dosen Pembimbing II
6. Yang tercinta papah Mateus, mamah Theresia, saudara-saudaraku : Yuliana, Hendrik, Diana, dan Ursula Oktaviani , serta Mindarto Suryatmaja dan

keluarga, yang telah memberikan dorongan baik moril maupun materiil kepada penyusun selama penyusunan tugas akhir ini

7. Para responden yang telah bekerja sama dalam pengumpulan data di lapangan
8. Teman-teman JFC dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulisan tugas akhir ini dapat terselesaikan.

Mengingat terbatasnya waktu dan kemampuan yang ada, penyusun menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan.

Akhirnya semoga penulisan tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan.

Yogyakarta, September 1999

Penyusun,

Elisabet  
No. Mhs : 7671/TSM  
NPM : 95 02 07671

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
INTISARI .....	iii
KATA HANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	vii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penulisan .....	3
1.4 Batasan Masalah .....	4
1.5 Sistematika Penulisan .....	4
BAB II DASAR TEORI .....	6
2.1 Tinjauan Mengenai Proyek Konstruksi .....	6
2.1.1 Pengertian Proyek Konstruksi .....	6
2.1.2 Unsur-unsur Pelaksana Proyek Konstruksi .....	7
2.2 Tinjauan Mengenai Pemilik Proyek dan Kontraktor .....	8
2.2.1 Pengertian Pemilik Proyek .....	8
2.2.2 Pengertian Kontraktor .....	12
2.2.3 Hubungan antara Pemilik Proyek dan Kontraktor .....	15
2.3 Kestabilan Hubungan antara Pemilik Proyek dan Kontraktor ...	17
BAB III METODE PENELITIAN .....	19
3.1 Pengumpulan Data dan Metode yang Digunakan .....	19
3.2 Daftar Pertanyaan .....	20
3.2.1 Kuisisioner untuk Pemilik Proyek dan Kontraktor .....	20
3.2.2 Daftar Pertanyaan Wawancara untuk Pemilik Proyek dan Kontraktor .....	21
3.3 Pengolahan Data .....	21
3.3.1 Menyusun dalam Tabel .....	21
3.3.2 Menganalisis dengan Metode Distribusi Frekuensi .....	22
3.4 Cara Menyimpulkan Hasil .....	22
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN .....	23
4.1 Tinjauan Umum .....	23
4.2 Analisis dan Pengolahan Data .....	23
4.2.1 Analisis Deskriptif .....	23
4.2.2 Analisis Frekuensi .....	25
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	47
5.1 Kesimpulan .....	47
5.2 Saran .....	48
DAFTAR PUSTAKA .....	50
LAMPIRAN	

## DAFTAR GAMBAR

2.1	Tanggung Jawab Kontraktor Pembangun .....	14
4.1	Frekuensi Pendekatan Kontrak .....	26
4.2	Frekuensi Kepercayaan Pendekatan .....	27
4.3	Frekuensi Faktor-faktor Lingkungan Usaha .....	28
4.4	Frekuensi Bentuk-bentuk Kontrak yang Digunakan .....	30
4.5	Frekuensi Konsep Manajemen Mutu Total .....	30
4.6	Frekuensi Strategi Manajemen Konstruksi .....	32
4.7	Frekuensi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penentuan Harga dan Kontrak .....	33
4.8	Frekuensi Bidang-bidang yang Memerlukan Peningkatan dalam Proses Perjanjian .....	34
4.9	Frekuensi Strategi Perjanjian yang Digunakan .....	35
4.10	Frekuensi Teknik-teknik yang Digunakan .....	37
4.11	Frekuensi Kriteria Pemilihan Konsultan dan Kontraktor oleh Pemilik Proyek .....	38
4.12	Frekuensi Keuntungan-keuntungan Kriteria Pemilihan .....	39
4.13	Frekuensi Kerugian-kerugian Kriteria Pemilihan .....	39
4.14	Frekuensi Tujuan-tujuan yang Dipertimbangkan sebagai Penentu Keberhasilan suatu Proyek .....	40
4.15	Frekuensi Perselisihan .....	41
4.16	Frekuensi Terjadinya Perselisihan .....	42
4.17	Frekuensi Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Perselisihan .....	42
4.18	Frekuensi Cara Mengatasi Permasalahan yang Mempengaruhi Stabilitas Hubungan antara Pemilik Proyek dan Kontraktor .....	44