



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

TESIS

**STUDI *BUILD OPERATE TRANSFER (BOT)* PADA  
PROYEK PEMBANGUNAN JALAN TOL  
DI INDONESIA**

Diajukan oleh :

**S U J A N A**

No. Mhs. : 99.450/PS/MT

Nirm : 990051053114130022

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT  
GUNA MENCAPAI GELAR MAGISTER TEKNIK  
2000



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

Tesis@amt'00

**TANDA PERSETUJUAN TESIS**

**Nama** : Sujana  
**Nomor Mahasiswa** : 99.450/PS/MT  
**NIRM** : 990051053114130022  
**Konsentrasi** : Manajemen Konstruksi  
**Judul tesis** : Studi *Build Operate Transfer (BOT)* Pada Proyek  
Pembangunan Jalan Tol di Indonesia

**Tanggal,**

**Tanggal,** 19 - 10 - 2000

**Pembimbing I,**

**Pembimbing II,**

**Dr. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng.**

**Ir. AY. Harijanto, M.Eng.**

**Direktur Program,**



**Dr. Ir. Peter F. Kaming, M. Eng.**



## **PRAKATA**

Puji syukur penyusun panjatkan ke hadirat Allah swt. yang telah melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya kepada penyusun sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.

Penyusunan tesis ini merupakan sebagian persyaratan untuk mencapai derajat sarjana S-2, Magister Teknik pada Program Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Ucapan terima kasih yang tak terhingga penyusun sampaikan kepada :

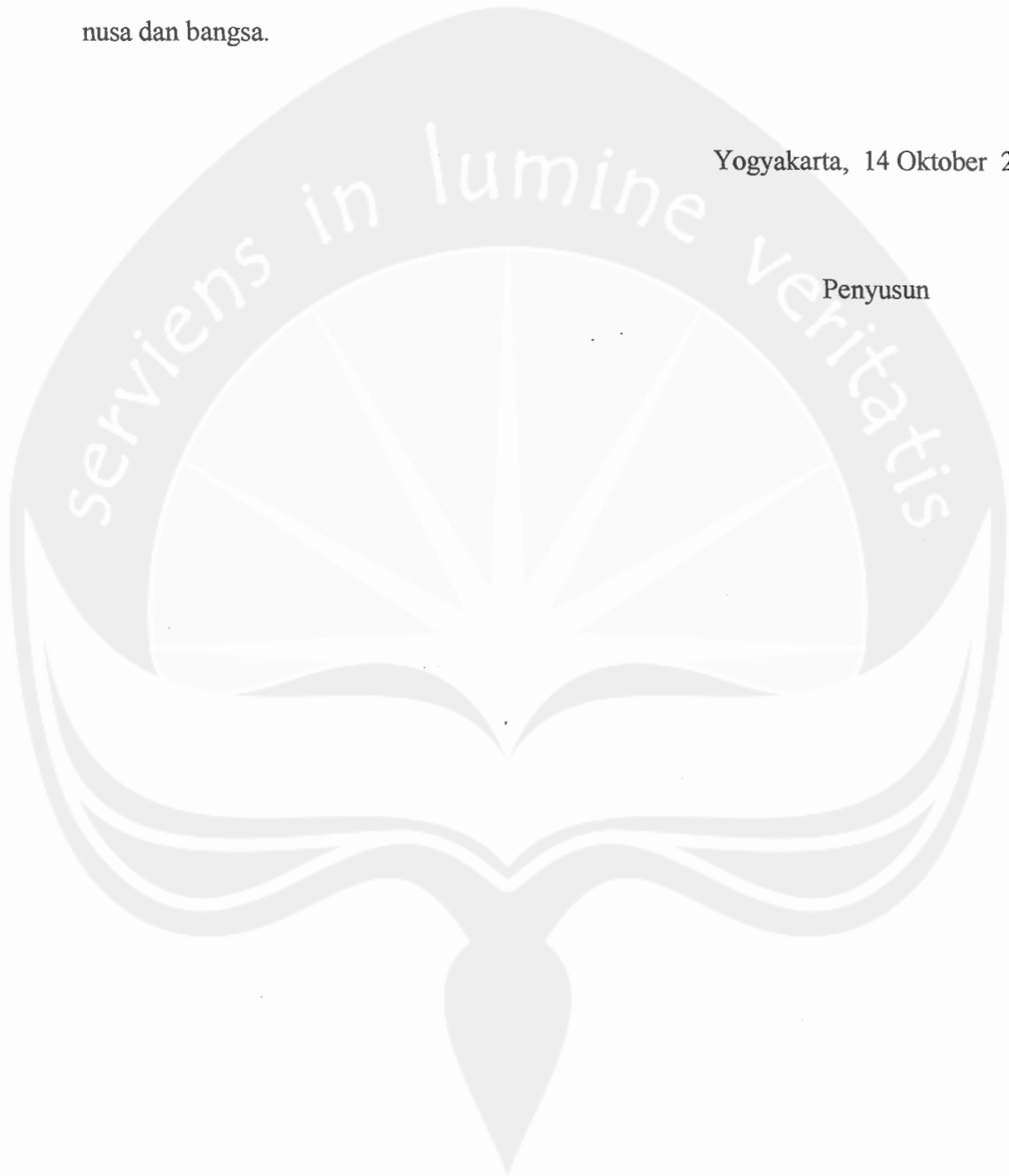
1. Bapak Dr. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta sekaligus dosen pembimbing I yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan kewajiban sebagai mahasiswa dan memberikan bimbingan sehingga tesis ini dapat diselesaikan
2. Bapak Ir. YB. Eko Setyanto, MCM., selaku Ketua Program Magister Teknik Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan kewajiban sebagai mahasiswa
3. Bapak Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng., selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan bantuan sehingga tesis ini dapat diselesaikan
4. Bapak/Ibu dosen Program Pascasarjana Magister Teknik Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta
5. Bapak/Ibu pengelola dan staf Program Pascasarjana Magister Teknik Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta
6. Rekan-rekan angkatan V Program Pascasarjana Magister Teknik Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Karena keterbatasan kemampuan penyusun dalam mempersiapkan dan menyelesaikan tesis ini sehingga hasilnya jauh dari sempurna, semoga mendorong penulis lain untuk memperbaiki dengan karya yang lebih baik.

Semoga tulisan ini bermanfaat bagi dunia ilmu pengetahuan, dan berguna bagi nusa dan bangsa.

Yogyakarta, 14 Oktober 2000

Penyusun



# DAFTAR ISI

	Halaman
Lembar Judul	i
Lembar Persetujuan	ii
Prakata	iii
Daftar Isi	v
Daftar Tabel	vii
Daftar Gambar	viii
Daftar Lampiran	ix
Intisari	x
<b>BAB I       PENDAHULUAN</b>	
1.1.    Latar Belakang	1
1.2.    Rumusan Masalah	3
1.3.    Batasan Masalah	3
1.4.    Keaslian Penelitian	4
1.5.    Manfaat Penelitian	5
1.6.    Tujuan Penelitian	5
1.7.    Sistematika Penulisan	5
<b>BAB II       TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1.    Konsep <i>Build Operate Transfer</i> (BOT)	7
2.2.    Faktor-Faktor Penentu BOT	
2.2.1.  Faktor Modal	14

2.2.2.	Faktor Negoisasi	18
2.3.	Landasan Teori	22
2.4.	Hipotesis	25
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>		
3.1.	Metode Penentuan Sampel	26
3.2.	Metode Pengumpulan Data	28
3.3.	Desain Penelitian	29
3.4.	Teknik Pengukuran Data	29
3.5.	Teknik Analisis Data	32
<b>BAB IV HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN</b>		
4.1.	Latar Belakang Responden	34
4.2.	Ranking Faktor Finansial	
4.2.1.	Tingkat Kepentingan	37
4.2.2.	Tingkat Kesulitan	40
4.3.	Ranking Faktor Elemen Kontrak	
4.3.1.	Tingkat Kepentingan	43
4.3.2.	Tingkat Kesulitan	46
4.4.	Ranking Berdasar Persepsi Gabungan	49
4.5.	Perbandingan Hasil Penelitian	52
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>		
5.1.	Kesimpulan	55
5.2.	Saran	56
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		58
<b>LAMPIRAN</b>		59

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1. Skala Likert Untuk Tingkat Kepentingan dan Kesulitan	30
Tabel 4.1. Tingkat Pendidikan	34
Tabel 4.2. Kepemilikan Usaha	35
Tabel 4.3. Tipe Organisasi	35
Tabel 4.4. Jabatan	35
Tabel 4.5. Pengalaman Kerja	36
Tabel 4.6. Jumlah Proyek	36
Tabel 4.7. Usia Perusahaan	36
Tabel 4.8. Rangking Faktor Finansial Berdasar Tingkat Kepentingan	38
Tabel 4.9. Rangking Berdasar Faktor Finansial Tingkat Kesulitan	39
Tabel 4.10. Rangking Faktor Elemen Kontrak Berdasar Tingkat Kepentingan	41
Tabel 4.11. Rangking Berdasar Faktor Elemen Kontrak Tingkat Kesulitan	44
Tabel 4.12. Perbandingan Hasil Penelitian Berdasar Tingkat Kepentingan	47
Tabel 4.13. Perbandingan Hasil Penelitian Berdasar Tingkat Kesulitan	54

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Skema Hubungan Antar Pihak Terkait Dalam BOT	10
Gambar 2.2. Kondisi Tingkat Modal Investasi	16
Gambar 2.3. Model Penawaran Bersaing pada Proyek BOT	22
Gambar 4.1. Tingkat Kepentingan Faktor Finansial	39
Gambar 4.2. Tingkat Kesulitan Faktor Finansial	43
Gambar 4.3. Tingkat Kepentingan Faktor Elemen Kontrak	46
Gambar 4.4. Tingkat Kesulitan Faktor Elemen Kontrak	49
Gambar 4.5. Ranking Faktor Finansial dan Elemen Kontrak Berdasar Tingkat Kepentingan	50
Gambar 4.6. Ranking Faktor Finansial dan Elemen Kontrak Berdasar Tingkat Kesulitan	51



## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Kuesioner Penelitian	59
Lampiran 2. Data Mentah Responden	63
Lampiran 3. Analisis Frekuensi	67
Lampiran 4. Analisis Deskriptif	72

## Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tingkat kepentingan dan kesulitan dari faktor modal dan elemen kontrak pada proses negosiasi pada proyek pembangunan jalan tol di Indonesia dengan konsep BOT. Instrumen untuk faktor modal dan elemen kontrak dalam penelitian ini mengadopsi instrumen yang digunakan oleh Tiong (1997). Analisis data dilakukan dengan analisis deskriptif dan analisis ranking. Pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuesioner kepada responden. Sedangkan jumlah responden yang berhasil dijangkau sebanyak 30 yang terdiri dari 15 responden pemerintah dan 15 responden investor swasta. Sedangkan urutan prioritas faktor modal dan elemen kontrak dikaji dengan menggunakan analisis ranking. Hasil dari analisis menunjukkan bahwa terdapat perbedaan persepsi antara pemerintah dengan investor mengenai tingkat kepentingan dan kesulitan faktor modal dan elemen kontrak. Walaupun demikian kedua pihak sependapat bahwa faktor modal dan elemen kontrak mempunyai tingkat kepentingan dan kesulitan tinggi pada proses negosiasi pada pembangunan jalan tol di Indonesia. Sedangkan jika dilihat sebagai gabungan responden, maka tingkat kepentingan dan kesulitan faktor elemen kontrak lebih tinggi dibanding dengan faktor finansial.

**Kata kunci** : modal, elemen kontrak, negosiasi, dan proyek BOT

## ***Abstract***

*This research aims at identifying and analyzing of importance and difficulty level of equity and contract element in negotiation process on toll road construction project in Indonesia with BOT concept. The instrument of equity and contract element was adopted from Tiong (1997). Data analyzing treated with descriptive and ranking analysis. Data collection carried out by spread of questionnaire to respondent. The study successfully obtained 30 respondents ( 15 government and 15 private investor). The background of respondent analyzed with descriptive analysis. Ranking of equity and contract element analyzed by using ranking analysis. The output of ranking analysis shows that there are a little of differences perception between government and investor regarding the importance and difficulty level of equity and contract element. Although both of government and investor has positive agreement that importance and difficulty level of equity and contract element are high. Whereas importance and difficulty level of contract element more higher than equity if refer to all respondents.*

**Key words** : *equity, contract element, negotiation, and BOT project.*