

MILIK PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA	
Diterima	: 01 MAR 2000
Inventarisasi	: 064/MT/Hd.3/2000
Klasifikasi	: Rf: 624.068/Mad/2000
Katalog	:
Selesai diproses : 15 MAY 2000	

	PERPUSTAKAAN
	PROGRAM MAGISTER TEKNIK
	UNIVERSITAS ATMA JAYA
	YOGYAKARTA



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

TESIS

**ALOKASI RISIKO KONTRAK UNIT PRICE
DALAM SITUASI KRISIS EKONOMI
DI JAWA TENGAH DAN
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Diajukan Oleh :

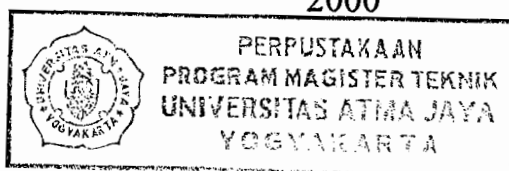
MADE SUBAGIA

No. Mhs. : 98.325/PS/MT

NIRM : 980051053114130013

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT – SYARAT
GUNA MENCAPAI GELAR MAGISTER TEKNIK**

2000





UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

TANDA PERSETUJUAN TESIS

Nama : MADE SUBAGIA
Nomor Mahasiswa : 98.325/PS/MT
Nirm : 980051053114130013
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi
Judul Tesis : ALOKASI RISIKO KONTRAK UNITPRICE DALAM SITUASI
KRISIS EKONOMI DI JAWA TENGAH DAN DAERAH
ISTIMEWA YOGYAKARTA

Tanggal, 24 Januari 2000.....

Tanggal, 1 Februari 2000.....

Pembimbing I,

Pembimbing II,

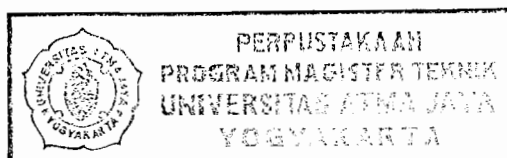
DR. Ir. Koesmargono, M.Const.Mgt.

Tonny Pongoh, SH., LLM.



Direktur Program Pascasarjana

DR. Ir. Peter F. Kaming, M. Eng.



Pendidikan bukan memehuni isi ember, tetapi menyalakan api.

William Butler Yeats

Tebarkan cinta kemanapun kamu pergi : pertama – tama di rumahmu sendiri ... jangan pernah membiarkan seseorang datang kepadamu lalu pergi begitu saja tanpa merasa lebih bahagia dan lebih baik. Jadikanlah ungkapan kebaikan hati Tuhan yang hidup: kebaikan hati di wajahmu, kebaikan hati di matamu, kabaikan hati di dalam senyummu, kabaikan hati di dalam salam hangatmu.

Ibu Theresa

Seni kehidupan terletak di dalam penyesuaian menerus terhadap lingkungan kita.

Okakura Kukuzo

INTISARI

Penelitian ini bertujuan meneliti alokasi risiko kontrak *unit price* antara Departemen Pekerjaan Umum (DPU) Propinsi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta dan kontraktor rekanannya dalam situasi moneter. Penelitian ini menggunakan acuan standar kontrak unit price DPU. Klausula kontrak yang diteliti adalah : *site access*, kondisi tanah, cuaca dan lingkungan, bencana alam, desain dan perencanaan, keselamatan dan kecelakaan, tenaga kerja, peralatan dan material, kebijakan pemerintah, politik dan sosial, pajak, pekerjaan variasi dan percepatan serta finansial.

Pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuisioner dan wawancara. Pengambilan sampel secara acak di Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta. Berhasil dikumpulkan sebanyak 62 responden yaitu 34 responden kontraktor dan 28 responden DPU. Data primer yang telah dikumpulkan diuji dengan menggunakan uji statistik deskriptif untuk menentukan nilai meannya.

Hasil penelitian menunjukkan terdapat perbedaan persepsi cukup signifikan antara DPU dan kontraktor dalam mengalokasikan risiko klausula yang berkaitan dengan desain dan perencanaan, sedangkan klausula lain perbedaan tersebut masih dapat ditolerir. Akibat krisis moneter di Indonesia adalah penghentian pekerjaan atau pekerjaan diteruskan dengan adanya perubahan (eskalasi harga satuan pekerjaan dan optimalisasi scope pekerjaan). Krisis moneter termasuk risiko yang dikecualikan dan kejadian *force majeure*.

Kata kunci ; risiko, kontrak *unit price*

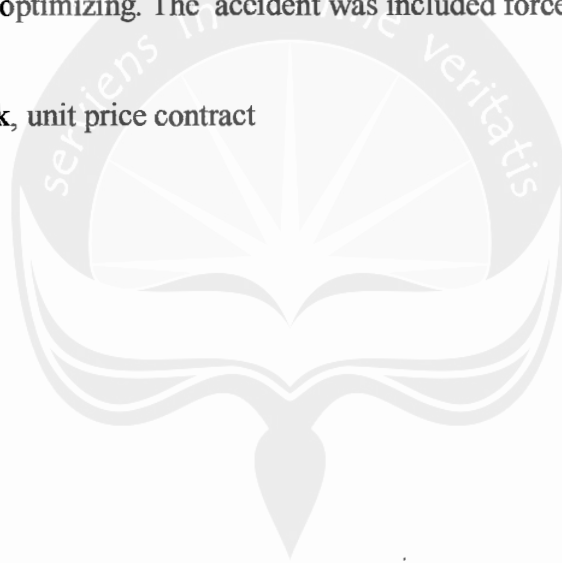
ABSTRACT

This study aims at investigating risk allocation of unit price contracts between DPU's officials (at Province of Jawa Tengah and Daerah Istimewa Yogyakarta) and contractors on economic crisis condition. The investigation used the DPU standard form of unit price contracts. The clauses of the contracts that have been observed were : site access, subsurface condition, weather and environmental condition, acts of god, design, labor, equipment and material, government acts, social and politic, tax, variation order and financial failure.

The primary data was collected through the use of a set of questionnaires. The sample was based on random sampling in the Province of Jawa Tengah and Daerah Istimewa Yogyakarta. There were 62 respondents for the survey drawn from 34 contractors and 28 DPU's officials. This thesis used descriptive test to find out average values of their responses.

The survey results shows that there is a different interpretation between DPU's official and contractors about risk apportionment of design clauses. In economic crisis condition, a lot of construction projects were suspended and the others were run up by escalation and optimizing. The accident was included force majeure condition.

Key words; risk, unit price contract



KATA HANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia yang dilimpahkan sehingga dapat menyelesaikan tesis, dengan judul **ALOKASI RISIKO KONTRAK UNIT PRICE PADA SITUASI KRISIS MONETER DI JAWA TENGAH DAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**. Penulisan tesis ini untuk memenuhi sebagian dari syarat – syarat guna mencapai gelar magister teknik pada Program Pascasarjana Program Studi Magister Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak DR. Ir. Peter F. Kaming, M. Eng., selaku Ketua Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Ir. Harijanto Setiawan, M.Eng., selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak DR. Ir. Koesmargono, M.Const.Mgt., selaku Dosen Pembimbing I.
4. Bapak Tonny Pongoh, SH., LL.M., selaku Dosen Pembimbing II.
5. Ayah, Ibu, Putu dan Nyoman yang telah memberikan semangat dan dorongan baik moril maupun materiil.
6. Bapak – bapak pejabat di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah meluangkan waktu dalam melengkapi kuisisioner penelitian.
7. Para kontraktor rekanan Departemen Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah meluangkan waktu dalam melengkapi kuisisioner penelitian.

8. Rekan – rekan mahasiswa angkatan III Program Studi Magister Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas informasi dan wawasan yang telah disumbangkannya.
9. Rekan – rekan Tirta Vidya yang membantu penyusun dalam menyelesaikan tesis.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penyusun menyadari bahwa hasil yang telah dicapai ini masih jauh dari sempurna. Kritik dan saran untuk penyempurnaan penyusun harapkan.

Yogyakarta, Januari 2000

Penyusun,



MADE SUBAGIA

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
INTISARI	ii
KATA HANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah	2
1.3. Batasan Masalah	2
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	3
1.5. Sistematika Penulisan	4
BAB II. LANDASAN TEORI	5
2.1. Umum	5
2.2. Risiko	7
2.2.1. Ketidakpastian, <i>opportunity</i> dan risiko.....	7
2.2.2. Menejemen risiko	11
2.3. Kontrak	17
2.3.1. Aspek hukum kontrak konstruksi	17
2.3.2. Kontrak konstruksi.....	19
2.4. Kontrak Unit Price	23
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	29
3.1. Umum	29

3.2.	Desain Pengambilan Sampel.....	29
3.3.	Metode Pengumpulan Data.....	31
3.4.	Metode Survei.....	31
3.5.	Instrumen – instrumen Survei.....	32
3.6.	Metode Analisa Data.....	33
BAB IV.	ANALISIS DATA.....	35
4.1.	Umum	35
4.2.	Data Responden	35
4.2.1.	Data responden kontraktor.....	35
4.2.2.	Data responden DPU	37
4.3.	Risiko Kontrak Unit Price.....	39
4.3.1.	<i>Site access</i>	40
4.3.2.	Kondisi bawah tanah.....	43
4.3.3.	Cuaca dan lingkungan.....	46
4.3.4.	Bencana alam.....	47
4.3.5.	Desain dan perencanaan	48
4.3.6.	Keselamatan dan kecelakaan	50
4.3.7.	Tenaga kerja, peralatan dan material	50
4.3.8.	Kebijakan pemerintah.....	52
4.3.9.	Politik dan sosial.....	54
4.3.10.	Pajak	55
4.3.11.	Pekerjaan variasi dan percepatan.....	56
4.3.12.	Finansial.....	57
4.4.	Krisis Moneter	61

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	64
5.1. Kesimpulan	64
5.2. Saran	65



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Alokasi risiko kepada pihak terkait dalam tahap konstruksi	23
Tabel 4.1.	Data responden kontaktor	36
Tabel 4.2.	Data responden DPU	38
Tabel 4.3.	Risiko klausa <i>site access</i>	43
Tabel 4.4.	Risiko klausa kondisi bawah tanah.....	45
Tabel 4.5.	Risiko klausa cuaca dan lingkungan.....	47
Tabel 4.6.	Risiko klausa bencana alam.....	48
Tabel 4.7.	Risiko klausa desain dan perencanaan.....	50
Tabel 4.8.	Risiko klausa keselamatan dan kecelakaan	50
Tabel 4.9.	Risiko klausa tenaga kerja, peralatan dan material.....	52
Tabel 4.10.	Risiko klausa kebijakan pemerintah	54
Tabel 4.11.	Risiko klausa politik dan sosial	54
Tabel 4.12.	Risiko klausa pajak.....	55
Tabel 4.13.	Risiko klausa variasi dan percepatan.....	57
Tabel 4.14.	Risiko klausa finansial.....	58
Tabel 4.15.	Alokasi risiko kontraktor dalam kontrak unit price.....	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	Client industri konstruksi berdasar pada sumber pendanaannya.....	6
Gambar 2.2.	Rentang ketidakpastian.....	9
Gambar 2.3.	Penyebab kegagalan dalam industri konstruksi.....	10
Gambar 2.4.	Hubungan ketidakpastian, <i>opportunity</i> dan risiko.....	10
Gambar 2.5.	Risiko yang terdapat pada menejemen proyek.....	12
Gambar 2.6.	Tahapan siklus proyek.....	14
Gambar 2.7.	Risiko dan nilai yang dipertaruhkan dalam proyek.....	14
Gambar 2.8.	<i>Breakdown structure</i> dari menejemen risiko.....	16
Gambar 2.9.	Tipe kontrak dan alokasi risiko.....	20
Gambar 4.1.	Pembagian beban risiko antara kontraktor dan pemilik.....	61