



MILIK PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA

Disamping

12 JUL 2007

Inventarisasi

: 195/M/S/Hd.7/2007

Klasifikasi

: Rj 624.068 And ob.

Subyek

: Construction - Manag



TESIS

**EVALUASI FEE KONSULTAN PERENCANA  
BERDASARKAN KINERJA**



**ANDRIANO E. SEMBIRING**  
No. Mhs.: 04.1009/PS/MT

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2006**



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

---

PENGESAHAN TESIS

Nama : ANDRIANO E. SEMBIRING  
Nomor Mahasiswa : 04.1007/PS/MT  
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi  
Judul tesis : Evaluasi Fee Konsultan Perencana Berdasarkan Kinerja

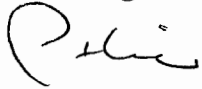
**Nama Pembimbing**

**Tanggal**

**Tanda tangan**

**Dr. Peter F. Kaming**

27/03/08  
.....

  
.....



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

PENGESAHAN TESIS

Nama : ANDRIANO E. SEMBIRING  
Nomor Mahasiswa : 04.1007/PS/MT  
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi  
Judul tesis : Evaluasi Fee Konsultan Perencana Berdasarkan Kinerja

Nama Penguji	Tanggal	Tanda tangan
Dr. Peter F. Kaming	27-3-06	
Ir. W. I. Ervianto, MT	22-03-06	
Ferianto Rahardjo, ST., MT	27-3-06	

Ketua Program Studi,  
  
PROGRAM  
PASCASARJANA

Ir. W. I. Ervianto, MT

## **PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini merupakan karya pribadi dan bukan merupakan duplikasi dari karya tulis yang ada sebelumnya. Semua yang tertulis berupa data, teks, gambar, analisis, kesimpulan, dan saran, kecuali yang telah secara tertulis menyebutkan sumber acuan dalam tesis ini, adalah murni karya saya dan merupakan hasil kerja pribadi.

## **AUTHENTICITY STATEMENT**

I proclaim that this thesis is my personal work, not a duplication of any previous work. All information was reported whether in form of data, texts, illustrations, analyses, conclusions, and recommendations, aside from citations referred in the thesis, are exclusively my personal work.

Yogyakarta, February 2006

Andriano E. Sembiring  
04.1009/PS/MT

## ABSTRAK

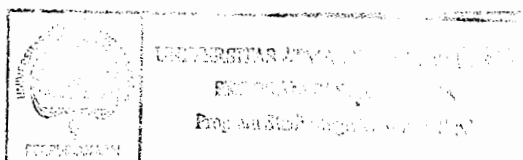
Merupakan hal yang wajar bagi para klien industri konstruksi untuk menggunakan jasa konsultan dalam kegiatan mereka. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dasar-dasar penentu *fee* konsultan selama tahap desain proyek, untuk mengidentifikasi kinerja konsultan perencana berdasarkan persepsi konsultan selama tahap konstruksi (yang meliputi studi kelayakan, desain, penawaran, proses konstruksi, dan masa paska konstruksi), dan untuk mengidentifikasi kinerja umum dari konsultan perencana.

Populasi responden yang dikumpulkan untuk riset ini adalah konsultan perencana yang bekerja di 3 kota di Indonesia: Jakarta, Medan, dan Jogjakarta. Mereka dipilih secara acak dan terdiri dari beragam konsultan dari latar belakang multi disiplin seperti konsultan arsitektur, insinyur sipil dan mekanikal elektrik, sampai konsultan manajemen konstruksi. Data responden dikumpulkan oleh surveyor dalam bentuk kuesioner dan wawancara langsung. Kuesioner diajukan dalam bentuk estimasi biaya konsultan perencana dan evaluasi kinerja konsultan perencana.

Data responden telah dianalisa dengan beberapa teori yang berkaitan dengan *fee* konsultan dan riset ini dirangkum menjadi beberapa kesimpulan. Data tersebut disusun menurut ranking dan terdiri dari dasar-dasar penentu *fee* konsultan, jenis pembayaran, *fee* konsultan, serta kinerja umum konsultan. Berdasarkan analisa *fee* konsultan, faktor penentu *fee* dibagi menjadi 2 bagian: proyek pemerintah dan proyek swasta. Faktor penentu dalam proyek pemerintah adalah (*hourly rate basis*), rata-rata hari kerja (*daily rate basis*), persentase nilai proyek (*percentage of construction costs*), dan harga yang telah di sepakati (*cost plus fixed fee*). Sementara element utama dalam menetapkan *fee* konsultan dalam proyek swasta meliputi harga yang telah di sepakati (*cost plus fixed fee*), harga keseluruhan (*lump sum*), persentase nilai proyek (*percentage of construction costs*), rata-rata jam kerja (*daily rate basis*), dan rata-rata hari kerja (*hourly rate basis*).

Besarnya *fee* konsultan perencana berdasarkan waktu kerja berkisar antara Rp.51.000,- s/d Rp.100.000,- per jam, atau antara Rp. 250,000 sampai Rp. 500,000 per hari. Sistem pembayaran *fee* konsultan yang banyak diterapkan adalah sistem uang muka (*down payment*) setelah kontrak ditandatangani dan termin pembayaran berdasarkan prestasi. Besar *fee* konsultan perencana berdasarkan persentase nilai proyek adalah sebesar 1% - 3% dari total biaya proyek konstruksi. Evaluasi kinerja umum konsultan pada setiap tahap konstruksi mulai dari langkah studi kelayakan, desain, penawaran, konstruksi, sampai paska konstruksi merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Secara umum, terdapat beberapa faktor evaluasi kinerja konsultan dari persepsi konsultan yang sangat penting seperti sumber daya konultan dan kerjasama konsultan.

**Kata-kata kunci : konsultan perencana, *fee* konsultan, kinerja konsultan**



## ABSTRACT

It is common for clients in construction industry to use planning consultant service for their work. This research aims to identify fee determinant elements for project design phases, to identify planning consultant performance based on the consultant's point of view during construction stages (feasibility study, design, proposal, construction process and post construction period) and to identify general performance of planning consultants.

Respondent population who were collected for this research are planning consultants which are based on 3 different cities in Indonesia: Jakarta, Medan and Jogjakarta. There are 35 respondents representing multi discipline consultants, vary from architects, structural and mechanical electrical engineers to construction management consultant, which are selected in random order. Respondents' data are taken by a surveyor in questionnaire's form and direct interview. The questionnaire consists of planning consultant's cost estimation and performance evaluation form.

The respondents' data have been analysed through some relevant theories and the research is summarized into some conclusions. They are put into rank order and consist of consultant fee determinants, payment method, consultant fee and consultant's general performance.

Based on consultant fee analysis, the main fee determinants are broken up into 2 different areas: government projects and private projects. The fee determinants in government projects are hourly rate basis, daily rate basis, percentage of construction cost and cost plus fixed fee. Meanwhile the key role elements in verifying consultant fee in private projects are cost plus fixed fee, lump sum, percentage of construction costs, daily rate basis and hourly rate basis. In term of fee amount, most consultants get various fees range from Rp. 51,000 to Rp. 100,000 per hour or from Rp. 250,000 to Rp. 500,000 in daily basis.

In term of project cost percentage, the consultants in majority set their fee between 1% and 3% of total construction project cost. Payment terms based on down payment after the contract signed and progress during the construction stages are the most common systems used by the consultants. It is an important issue to evaluate consultant's general performance in every stage of construction process from feasibility study, design, proposal, and construction to post construction stage. In general, there are several very important factors to evaluate consultants' performance from the consultant's point of view such as resources and corporation.

**Keyword: planning consultant, consultant fee, consultant performance**



## **KATA HANTAR**

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat, rahmat, dan anugerah-Nya selama ini, sehingga penulis berhasil menyelesaikan tugas akhir ini. Tugas akhir yang mengambil judul Evaluasi Fee Konsultan Perencana Berdasarkan Kinerja ini dibuat untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Magister Teknik dalam Program Studi Teknik Sipil Transportasi Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Selama penyusunan tugas akhir ini berbagai hal telah penyusun alami. Kesulitan dalam membuat tugas akhir, dan kebahagiaan, sekarang semuanya telah menjadi kenangan manis yang tidak akan terlupakan. Banyak doa, bantuan dan dukungan baik secara moril maupun materiil yang penulis terima dari berbagai pihak untuk memperlancar penyusunan tugas akhir ini. Karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Peter F. Kaming, selaku Dosen Pembimbing yang selalu sabar membimbing, memberi pengarahan, serta saran-saran yang sangat berguna dalam penyusunan tugas akhir ini.
2. Bapak/Ibu dosen pengajar Program Studi Teknik Sipil Manajemen Konstruksi Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak dan Ibu staf pengajaran Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Bapak dan ibu tercinta di Medan yang telah banyak memberikan bantuan doa, moril dan materiil selama masa studi dan penyusunan tugas akhir.

5. Bapak dan Ibu konsultan perencana yang telah bersedia menjadi responden dan berkenan meluangkan waktunya untuk mengisi kuesioner yang penyusun berikan.
6. Rekan-rekan Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya yang tidak bisa disebutkan satu persatu atas semua bantuan dan dukungan selama studi serta rekan-rekan kerja dan teman-teman di Medan.
7. Teman terbaikku Yennie Hartawan di Jakarta yang telah banyak memberikan dukungan baik moril, pendapat, nasehat, data dan kesetiiaannya mendampingi penyusun dalam suka dan duka selama dalam pendidikan hingga penelitian ini selesai.
8. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam penulisan tugas akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga Tuhan memberikan imbalan yang setimpal atas semua bantuan yang telah diberikan.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati penyusun menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari sempurna, namun penulis berharap semoga tugas akhir ini dapat berguna bagi pihak-pihak yang membutuhkan dan bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Yogyakarta, February 2006

Penyusun

Andriano E. Sembiring  
No. Mhs: 04.1009/PS/MT

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
INTISARI .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA HANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xviii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	2
C. Batasan Masalah .....	3
D. Manfaat Penelitian .....	3
E. Tujuan Penelitian .....	3
F. Sistematika Penulisan .....	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....	5
A. Pemilihan Konsultan .....	7
1. Defenisi Konsultan .....	7

**B. Proses Manajemen Proyek Oleh Pemilik Proyek/Klien/Owner Dan**

<b>Konsultan.....</b>	<b>12</b>
<b>1. Consultant Job Manager.....</b>	<b>12</b>
<b>2. Estimasi yang independen.....</b>	<b>14</b>
<b>3. Proses Penyeleksian Konsultan Untuk Perjanjian Pengawasan</b>	
<b>Konstruksi .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1. Kontrak Negosiasi dan Proses Perjanjian.....</b>	<b>15</b>
<b>3.2. Waktu Penentuan Perjanjian Proposal .....</b>	<b>16</b>
<b>3.3. Peninjauan Ulang Proposal Konsultan.....</b>	<b>17</b>
<b>3.4. Persiapan Dalam Negosiasi.....</b>	<b>18</b>
<b>3.5. Melaksanakan Negosiasi.....</b>	<b>18</b>
<b>3.6. Proposal akhir .....</b>	<b>19</b>
<b>3.7. Kantor Unit Kontrak Manajemen oleh Klien/Owner.....</b>	<b>19</b>
<b>3.8. Negosiasi Harga .....</b>	<b>20</b>
<b>4. Prosedur Untuk Memulai Pekerjaan Sebelum Menyetujui</b>	
<b>Perjanjian Akhir.....</b>	<b>22</b>
<b>5. Pegawai Konsultan Yang Disetujui Oleh Pemilik Proyek.....</b>	<b>24</b>
<b>5.1. Kualitas Pegawai Konsultan .....</b>	<b>24</b>
<b>6. Pembayaran Tagihan Konsultan dan Laporan Progress Pekerjaan....</b>	<b>26</b>
<b>6.1. Penjelasan.....</b>	<b>26</b>
<b>6.2. Dokumentasi Cadangan .....</b>	<b>28</b>
<b>6.3. Dokumentasi Pedukung .....</b>	<b>29</b>
<b>6.4. Evaluasi Progres Pekerjaan Dengan Pembiayaan Proyek.....</b>	<b>29</b>

6.5. Biaya Langsung Pekerja Teknik .....	30
6.6. Biaya Lembur.....	31
6.7. Biaya Langsung untuk Manager Proyek (Direct Technical Labor for Project Managers).....	32
6.8. Direct Non-Salary Costs .....	33
6.9. Tagihan Subconsultant.....	34
6.10. Biaya Overhead.....	35
6.11. Perjanjian dan Proses Prosedur Pembayaran .....	35
6.12. Persyaratan Waktu .....	36
6.13. Draft tagihan pembayaran akhir.....	37
6.14. Peninjauan Ulang Pembayaran Tagihan Konsultan.....	37
7. Penyelesaian Perjanjian.....	38
7.1. Menerima Pekerjaan dan Prosedur Kontrak Penyelesaian Perjanjian .....	38
8. Mengarsipkan Dokumen/File.....	41
9. Hal-hal Yang Mempengaruhi Fee Konsultan Berdasarkan Besaran Proyek.....	42
9.1. Proyek Umum .....	42
9.2. Proyek dengan Kompleksitas Sedang .....	43
9.3. Proyek yang Kompleks .....	43
10. Pemisahan dari Tagihan Pembayaran (Exclusions From Billings)..	44
C. Fee Konsultan.....	46
1. Jenis-jenis Perjanjian Fee Konsultan .....	47

1.1. Perjanjian proyek tunggal dengan kontrak konstruksi yang tunggal .....	47
1.1.1. Pembayaran didasarkan pada desain (Basic Design Fee) .	47
1.1.2. Pembayaran didasarkan pada tahapan konstruksi (Basic Construction Phase Fee) .....	48
1.2. Perjanjian Proyek Tunggal dengan berbagai Kontrak Konstruksi .....	49
1.2.1. Pembayaran didasarkan pada desain (Basic Design Fee) .	49
1.2.2. Pembayaran didasarkan pada tahapan konstruksi (Basic Construction Phase Fee) .....	51
1.3. Perjanjian Berbagai Proyek dengan Kontrak Konstruksi Tunggal.....	51
2. Kompensasi Ekstra Untuk Jasa yang Diberikan .....	52
2.1. Defenisi dari biaya tenaga kerja langsung (Direct Labor Cost).	52
2.2. Defenisi Biaya Bahan Langsung (Direct Material Cost) .....	52
2.3. Permintaan untuk pembayaran (Tagihan) .....	53
2.4. Material Pembayaran .....	53
2.5. Kategori dari Jasa Kompensasi ekstra.....	53
3. Jenis – Jenis Pembayaran Jasa Konsultan.....	57
3.1. Lump Sum Contracts .....	57
3.2. Fixed Fee.....	58
3.3. Sistim Pembayaran berdasarkan waktu.....	61
3.4. Sistim Pembayaran berdasarkan persentase.....	62

4. Petunjuk Penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB) Untuk Jasa Konsultasi Oleh Badan Perencanaan Pembangunan Nasional dan Kementerian Keuangan .....	63
4.1. Biaya Langsung Personil (Remuneration) .....	63
4.2. Biaya Langsung Non Personil (Direct Reimbursable Cost) .....	65
5. Adminstrasi Kontrak Konsultan.....	68
5.1. Administrasi Kontrak .....	68
D. Evaluasi Kinerja Konsultan.....	70
1. Kinerja pada berbagai Langkah-Langkah proyek .....	70
1.1. Studi Kelayakan .....	70
1.2. Desain.....	70
1.3. Penawaran .....	71
1.4. Proses konstruksi.....	71
1.5. Proses setelah konstruksi selesai di kerjakan .....	71
2. Kinerja umum konsultan .....	71
2.1. Sumber daya.....	71
2.2. Program .....	71
2.3. Kerjasama.....	72
2.4. Hal lainnya .....	72
<b>BAB III. METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>72</b>
A. Model atau pendekatan yang digunakan .....	72
B. Metode Pengumpulan Data .....	72
C. Pengolahan dan Analisis Data.....	73

D. Menyusun dalam tabel .....	73
E. Menganalisis dengan metode distribusi frekuensi .....	73
F. Analisis model deskriptif .....	73
<b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>75</b>
A. Sistim dan Kesulitan Dalam Penyebaran Kuesioner.....	75
B. Populasi Responden .....	77
C. Karakteristik Responden .....	77
1. Umur responden .....	77
2. Jenjang pendidikan responden .....	78
3. Kedudukan/Jabatan responden.....	78
4. Pengalaman kerja responden.....	79
D. Data Estimasi Biaya Fee Konsultan Perencana .....	79
1. Pengalaman konsultan precana dalam proyek konstruksi (tahun) ...	79
2. Jenjang pendidikan tertinggi di perusahaan .....	80
3. Ijin profesional dari lembaga yang terakreditasi .....	80
4. Lokasi kantor tempat anda bekerja .....	81
5. Jumlah rata-rata jam kerja perminggu sebagai konsultan perencana (jam) .....	81
6. Cara perusahaan konsultan mendapatkan pekerjaan dari konsumen .	82
7. Fee konsultan perencana di proyek pemerintah dan swasta.....	82
8. Biaya fee konsultan perencana berdasarkan jam kerja .....	83
9. Biaya fee konsultan perencana berdasarkan hari kerja .....	84
10. Biaya fee konsultan perencana berdasarkan persentase nilai proyek	85



11. Sistem pembayaran fee konsultan.....	85
12. Jenis-jenis pembayaran dalam tahap Rancangan Pelaksanaan (Design Development) di konsultan perencana .....	86
13. Berikut ini ada contoh kasus tentang pembangunan proyek kelas D87	
E. Kinerja Pada Berbagai Langkah-Langkah Proyek .....	90
1. Studi Kelayakan .....	90
2. Desain.....	91
3. Penawaran .....	94
4. Proses konstruksi.....	96
5. Proses setelah konstruksi selesai di kerjakan .....	98
F. Kinerja Umum Konsultan .....	100
1. Sumber daya.....	100
2. Program .....	101
3. Kerjasama.....	103
4. Hal lainnya .....	105
G. Komentar/Tanggapan Responden Tentang Fee Konsultan.....	109
<b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>114</b>
A. Kesimpulan .....	114
B. Keterbatasan Studi.. .....	118
B. Saran.....	119
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>120</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>121</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Jenis Kelamin Responden .....	77
Tabel 2.	Umur Responden .....	77
Tabel 3.	Jenjang Pendidikan Responden.....	78
Tabel 4.	Kedudukan/Jabatan responden.....	78
Tabel 5.	Pengalaman kerja responden.....	79
Tabel 6.	Pengalaman responden knsultan precana dalam proyek konstruksi .....	79
Tabel 7.	Jenjang pendidikan tertinggi di perusahaan responden.....	80
Tabel 8.	Ijin profesional dari lembaga yang terakreditasi .....	80
Tabel 9.	Lokasi kantor tempat responden bekerja.....	81
Tabel 10.	Jumlah rata-rata jam kerja perminggu konsultan perencana .....	81
Tabel 11.	Cara perusahaan konsultan mendapatkan pekerjaan dari konsumen .....	82
Tabel 12.	fee konsultan perencana di proyek pemerintah dan swasta .....	83
Tabel 13.	Biaya fee konsultan perencana berdasarkan jam kerja .....	84
Tabel 14.	Biaya fee konsultan perencana berdasarkan hari kerja .....	84
Tabel 15.	Biaya fee konsultan perencana berdasarkan persentase nilai proyek.....	85
Tabel 16.	Sistem pembayaran fee konsultan.....	86
Tabel 17.	Jenis-jenis pembayaran dalam tahap Rancangan Pelaksanaan ...	87
Tabel 18.	Profesi konsultan perencana.....	88

Tabel 19. Fee konsultan berdasarkan persentase nilai proyek .....	89
Tabel 20. Fee konsultan berdasarkan persentase nilai proyek .....	89
Tabel 21. Kinerja konsultan pada tahap studi kelayakan .....	90
Tabel 22. Kinerja konsultan pada tahap desain.....	92
Tabel 23. Kinerja konsultan pada tahap penawaran.....	94
Tabel 24. Kinerja konsultan pada tahap proses konstruksi .....	96
Tabel 25. Kinerja konsultan pada tahap proses konstruksi telah selesai.....	98
Tabel 26. Kinerja umum konsultan untuk faktor sumber daya.....	100
Tabel 27. Kinerja umum konsultan untuk program konsultan perencanaan...	101
Tabel 28. Kinerja umum konsultan untuk faktor kerjasama konsultan.....	103
Tabel 29. Hal-hal lain yang berhubungan dengan Kinerja umum konsultan.....	105

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Kuisisioner .....	121
Lampiran 2. Permohonan Ijin Mencari Data.....	129
Lampiran 3. Pengantar Pengisian Kuesioner INKINDO .....	130
Lampiran 4. Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek Dan Pemberi Kerja.....	131
Lampiran 5. Prosentase Biaya Pengelolaan Konstruksi DIY.....	132
Lampiran 6. Pedoman Standar Minimal RAB INKINDO .....	140
Lampiran 7. Data dan Output Responden .....	157