

MILIK PERPUSTAKAAN	
UNIVERSITAS ATMA JAYA	
MOJOKERTO	
Diterima	: 05 NOV 2001
Inventarisasi	: 118/MT/Hd.11/2001
Klasifikasi Rf:	: 624.068/Her/07.
Katalog	:
Selesai diproses	: 5 NOV 2001



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

TESIS

KAJIAN TERHADAP PENERAPAN
FIXED PRICE LUMP SUM CONTRACT
PADA PROYEK REHABILITASI BANGUNAN
GEDUNG MILIK NEGARA

Diajukan oleh :

HERO DARMAWANTA

No. Mhs. : 98.330/PS/MT

Nirm : 980051053114130018

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

2001



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

Tesis: mt'01

TANDA PERSETUJUAN TESIS

N a m a : Hero Darmawanta
Nomor Mahasiswa : 98.330/PS/MT
NIRM : 980051053114130018
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi
Judul tesis : Kajian Terhadap Penerapan *Fixed Price Lumpsum Contract* Pada Proyek Rehabilitasi Bangunan Gedung Milik Negara

Tanggal,
Pembimbing I,

Tanggal,
Pembimbing II,

Dr. Ir. Koesmargono, M.Const.Mgt.

Tonny Pongoh, SH.,LLM.



Direktur Program,

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

INTISARI

KAJIAN TERHADAP PENERAPAN FIXED PRICE LUMP SUM CONTRACT PADA PROYEK REHABILITASI BANGUNAN GEDUNG MILIK NEGARA, Hero darmawanta, 98.330 PS / MT, Januari 2001, Konsentrasi Manajemen Konstruksi, Program Studi Magister Teknik, Program Pascasarjana, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Rehabilitasi diartikan sebagai upaya memperpanjang usia nilai manfaat bangunan, agar tetap dapat dipergunakan secara aman, nyaman dan representatif sebagai wadah kegiatan. Rehabilitasi yang dilakukan melalui proyek pemerintah dapat dilakukan pada bangunan pelayanan atau bangunan bersejarah yang bernilai tinggi, milik negara. Pemerintah memakai model *Fixed Price Lumpsum Contract* untuk melakukan transaksi pemborongan dengan pihak ketiga. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kelayakan penerapan sistem *Fixed Price* pada pelaksanaan proyek Rehabilitasi Bangunan Gedung Milik Negara, karena efektifitas pemakaian suatu model kontrak memiliki persyaratan-persyaratan tertentu.

Penyebaran Kuesioner dilakukan terhadap responden yang berlatar belakang Kontraktor, Konsultan Perencana dan *Owner* diseluruh Propinsi DIY. Kuesioner yang berhasil dikumpulkan berjumlah 71 eksemplar terdiri dari Kontraktor (22), Konsultan (27) dan *Owner* (22). Pengujian terhadap data *primer* yang berhasil dikumpulkan menggunakan uji statistik deskriptif, dengan bantuan SPSS for Window untuk menentukan nilai mean, pengaruh (T-test), korelasi dan signifikansinya.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan persepsi mengenai beban pertanggungjawaban para pihak terhadap munculnya resiko. Kelayakan dan efektifitas penerapan model *Fixed Price Lumpsum Contract* sangat dipengaruhi oleh keberhasilan memenuhi persyaratan pemberlakuannya. Akurasi dokumen pengadaan dan kepastian lingkup pekerjaan yang dibuat oleh Konsultan Perencana merupakan faktor dominan yang berpengaruh signifikan terhadap kelayakan penerapan sistem *Fixed Price Lumpsum Contract* pada Proyek Rehabilitasi Bangunan Gedung Milik Negara. Keadaan dimana syarat-syarat pemakaian model kontrak *Fixed Price* tidak terpenuhi, maka model itu tidak dapat menjamin kualitas hasil pekerjaan (*constructions output*) dan hanya akan melahirkan “penyelesaian semu” pada bangunan-bangunan yang telah direhabilitasi. Bentuk *Fixed Price Lumpsum Contract* tidak memiliki fleksibilitas (kekenyalan / daya tahan) menghadapi kondisi tidak normal seperti krisis moneter, inflasi yang tinggi, fluktuasi harga atau kelangkaan barang di pasaran.

Kata kunci : Rehabilitasi, Fixed Price Lumpsum Contract, kemiskinan informasi.

ABSTRACT

STUDY OF FIXED PRICE LUMP SUM CONTRACT IMPLEMENTATION FOR PUBLIC BUILDING REHABILITATION PROJECT, Hero Darmawanta, 98.330/PS/MT, January 2001, Majoring in Construction Management, Magister of Engineering, Post-Graduate Program, University of Atma Jaya Yogyakarta.

Rehabilitation means as an effort to extend the life of facility, and maintain safe, comfortable and representative. Rehabilitation is generally a government project for public or history buildings. Government uses Fixed Price Lumpsum Contract model to deal with third parties. This research aims to study the feasibility of Fixed Price Lumpsum Contract system for implementation of public building rehabilitation project.

A questionnaire was developed and distributed to contractors, consultants and owners in the Province of Daerah Istimewa Yogyakarta. This study successfully obtained 71 respondents consisting of 22 contractors, 27 consultants and 22 owners. The statistic descriptives were used to find means, influences (T-test analysis), correlation and their significant.

The result shows that there is a difference perception of responsibility risk between the parties. Feasibility and effectiveness of Fixed Price Lumpsum model are influenced by successful fulfillment of model condition and requirements. Complete procurement document and defined project scope, are the most dominant factors to feasibility of Fixed Price Lumpsum Contract system for implementation of public building rehabilitation project. The system cannot guarantee construction output quality, if condition of using Fixed Price Lumpsum Contract are not complete. Fixed Price Lumpsum Contract system is not flexible to use in unusual condition.

Keywords : Rehabilitation, Fixed Price Lumpsum Contract, Limited information.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan atas limpahan berkat dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan selamat. Penulisan tesis dengan judul : **“Kajian terhadap penerapan *Fixed Price Lumpsum Contract* pada proyek Rehabilitasi Bangunan Gedung Milik Negara”** ini diajukan guna memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar pada Program Pascasarjana Program Studi Magister Teknik dengan konsentrasi Manajemen Konstruksi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penyelesaian tesis ini tidak lepas dari bimbingan dan bantuan berbagai pihak, untuk itu peneliti mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak DR.Ir. Peter F. Kaming, M.Eng, selaku ketua Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Ir.Eko Setyanto, M.Const..MGT, selaku ketua Program Studi Magister Teknik Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak DR.Ir.Koesmargono,M.Const..MGT, selaku Dosen Pembimbing I
4. Bapak Tonny Pongoh, SH. LLM, selaku Dosen Pembimbing II
5. Widi Hapsari, MT, istriku tercinta yang dengan sabar dan setia telah mendampingi.
6. Debrina A.H dan Herdian D sebagai sumber semangat dan inspirasi.
7. Ayah dan ibu KRT.H.Prawironegoro dan Drs.Wasis
8. Ibu.Hj.Setyorini Hadiwijoyo,SH. Selaku Kepala Dinas Pendidikan dan Pengajaran Propinsi DIY yang telah memberikan rekomendasi dan kesempatan untuk menempuh studi lanjut.

9. Ir.Condroyono,MSP, Ir.Joko Woeryantoro, Ir.Jendro S., Drs.Bayu, Drs.Sinang dan Ir.Sri Purwati (kasubdin Gedung Sekolah Kantor) atas rekomendasi, arahan, bantuan dan dorongannya.
10. Drs. A. .Manap MT, Ir. YB.Widodo MT, Paulus ST., Rustianto ST, Made Subagya ST.MT, Arif P. ST.MT., Reni W.ST.MT atas jalinan persahabatan dan persaudaraan.
11. Rekan-rekan angkatan III, V dan Admisi Program Pascasarjana Program Studi Magister Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta, atas jalinan kerjasamanya.
12. Rekan-rekan seksi Gedung Sekolah dan Kantor atas pengertian dan perhatiannya.
13. Rekan-rekan dari Sub.Din Cipta karya, Inkindo, Gapensi, dan rekan sekerja atas bantuan waktu untuk penyebaran, pengisian dan pengumpulan kuesioner.
14. Rekan-rekan Magic Solver yang membantu peneliti dalam penyelesaian tesis ini.
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas segala bantuannya.

Akhirnya dengan segala kekurangan dan keterbatasan yang ada, penulis sadar bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Penulis dengan tangan terbuka dan kerendahan hati mengharapkan kritik dan saran membangun. Semoga bermanfaat.

Yogyakarta, Januari 2001

Penulis,

Hero Darmawanta

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
INTISARI	ii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	
DAFTAR GAMBAR	
DAFTAR LAMPIRAN	
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar belakang	1
1.2 Perumusan masalah.....	4
1.3 Batasan masalah.....	5
1.4 Manfaat penelitian.....	6
1.5 Tujuan penelitian.....	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI	
A. TINJAUAN PUSTAKA.	
2.1 Kontrak dan Surat Perintah Kerja	
2.1.1 Pengertian	8
2.1.2 Dasar pelaksanaan hukum perjanjian.....	9
2.2 Bentuk kontrak dan faktor resiko	
2.2.1 Bentuk kontrak.....	12
2.2.2 Faktor resiko dalam pelaksanaan konstruksi.....	18

2.2.3	Faktor resiko dan kemiskinan informasi.....	22
2.2.4	Jenis kontrak pada proyek konstruksi milik negara.....	25
2.3	Mekanisme proyek pembangunan gedung.	
2.3.1	Definisi proyek	27
2.3.2	Proyek bangunan gedung secara umum.....	28
2.3.3	Proyek bangunan gedung milik negara.....	29
2.4	Pelaksanaan proyek-proyek gedung milik negara	
2.4.1	Pembangunan gedung baru secara langsung.....	33
2.4.2	Pembangunan gedung baru secara bertahap.....	34
2.4.3	Pekerjaan rehabilitasi.....	34
2.5	Program Pemerintah	
2.5.1	Program pemerintah di bidang pembangunan gedung....	35
2.5.2	Pola hubungan dalam Organisasi Proyek Pemerintah....	36
2.6	Penyusunan Dokumen Kontrak	
2.6.1	Susunan dokumen kontrak / SPK.....	37
2.6.2	Dokumen pengadaan.....	38
2.6.3	Lampiran lain dalam Dokumen Kontrak.....	45
B.	LANDASAN TEORI.....	46
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN		
3.1	Umum	51
3.2	Obyek penelitian.....	51
3.3	Jenis data.....	54
3.3.1	Data Primer.....	54

3.3.2	Data sekunder.....	54
3.4	Metode pengumpulan data.....	55
3.4.1	Daftar pertanyaan.....	55
3.4.2	Wawancara.....	55
3.5	Alat Pengolah Data.....	56
3.6	Teknik pengukuran data.....	56
3.7	Instrumen penelitian.....	59
3.8	Teknik analisis data.....	61
3.8.1	Analisis deskriptif.....	61
3.8.2	Analisis frekuensi dan distribusi.....	62
3.8.3	Analisis non parametrik (chi-kuadrat).....	62
3.8.4	Analisis korelasi.....	62
3.8.5	Uji Hipotesis (T-Test).....	63
3.9	Kerangka kuesioner.....	63

BAB IV. ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN

4.1	Diskripsi	64
4.1.1	Umum.....	64
4.1.2	Kendala	65
4.2	Analisa data	
4.2.1	Data responden dan perusahaan	66
4.2.2	Data urutan resiko yang ditanggung para pihak.....	73
4.2.3	Data faktor yang mempengaruhi akurasi.....	76
4.2.4	Penerapan model kontrak dan hasil pekerjaan.....	80

4.3 Pembahasan	
4.3.1 Umum	81
4.3.2 Faktor-faktor yang sering menyebabkan resiko.....	83
4.3.3 Akurasi dokumen pengadaan.....	86
4.3.4 Penerapan model kontrak dan hasil pekerjaan.....	87

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan.....	88
5.2 Saran	89

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Kisi-kisi instrumen Hasil kerja pemborongan	59
Tabel 3.2	Kisi-kisi instrumen kontrak harga tetap, pasti dan mengikat.....	60
Tabel 3.3	Kisi-kisi instrumen faktor-faktor akurasi penyusunan Dokumen Pengadaan	60
Tabel 4.1	Data responden penyedia jasa konsultasi perencanaan.....	66
Tabel 4.2	Data responden penyedia jasa pemborongan.....	67
Tabel 4.3	Data responden pengguna jasa dari Instansi Pemerintah.....	68
Tabel 4.4	Data Perusahaan Penyedia Jasa Konsultasi	69
Tabel 4.5	Data Perusahaan Penyedia Jasa Pemborongan	71
Tabel 4.6.1	Urutan resiko pada masa pelaksanaan konstruksi (versi kontraktor)..	74
Tabel 4.6.2	Urutan resiko pada masa pelaksanaan konstruksi (versi owner).....	74
Tabel 4.7.1	Urutan resiko yang ditanggung para pihak pasca konstruksi (versi kontraktor).....	75
Tabel 4.7.2	Urutan resiko yang ditanggung para pihak pasca konstruksi (versi owner)	76
Tabel 4.8.1	Kendala	78
Tabel 4.8.2	Manajemen disain dan pengelolaan input	79
Tabel 4.8.3	Tuntutan profesionalisme	79
Tabel 4.9	Uji korelasi Model kontrak dan hasil pekerjaan	81

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Jenis-jenis kontrak berdasarkan resiko yang ditanggung para pihak...	16
Gambar 2.2	Karakter hubungan bisnis dalam kontrak konstruksi.....	18
Gambar 2.3	Faktor resiko yang muncul dalam Manajemen Proyek.....	19
Gambar 2.4	Tahapan Siklus Proyek (Teori <i>Input-Output</i>).....	20
Gambar 2.5	Presentase timbulnya resiko pada proses pembangunan gedung.....	23
Gambar 2.6	<i>Risk and Information in Bidding and Contracts</i>	24
Gambar 2.7	Pola hubungan dalam Organisasi Proyek Pemerintah	37
Gambar 2.8	<i>Structure of the Design Subsystem by Benyamin Hadler</i>	43
Gambar 2.9	Proses Perancangan Modern.....	44
Gambar 2.10	Hubungan antara penyusunan dokumen pengadaan dan kualitas Pembangunan (tepat mutu, waktu, biaya, sasaran, dsb).....	50

DAFTAR LAMPIRAN

Kuesioner.....	Lampiran A
Uji urutan resiko pada masa pelaksanaan konstruksi dan pasca Konstruksi	Lampiran B
Uji Pengaruh (beda) dengan analisa T-Test	Lampiran C
Uji Korelasi antara model kontrak dan hasil konstruksi.....	Lampiran D