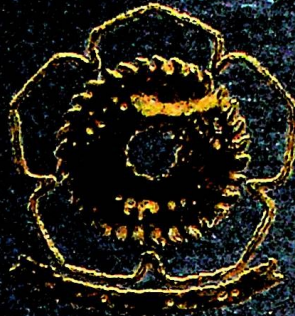


ANALISA KESUKSESAN KUALITAS KONTRAK PEMERIKSAAN TRIBUN
LATIHAN SEKITAR MAS MOTA KAYELAGUNG BERDASARKAN
STANDAR KONTRAK PEDIC 2006



WAWASAN TUGAS AKHIR

Dibuat untuk memenuhi syarat menduduki gelar
Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya

DISUSUN

OLEH

BERNARDUS

Dosen Pembimbing :

Dr. Hj. Wati Suci Salsy, M.Si

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS TEKNIK

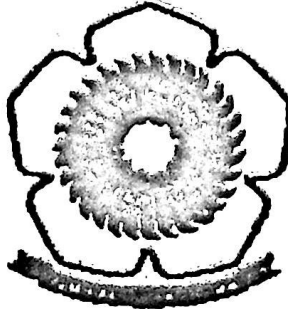
JURUSAN TEKNIK SIPIL

2011

24079/24629

S
692.807
Ind
h
2011
C. 120109

**ANALISA RISIKO KLAUSULA KONTRAK PEMBANGUNAN TRIBUN
LAPANGAN SEGITIGA MAS KOTA KAYUAGUNG BERDASARKAN
STANDAR KONTRAK FIDIC 2006**



LAPORAN TUGAS AKHIR

Dibuat untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar
Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya

OLEH:

INDAH PERMATA SARI

03071001016

Dosen Pembimbing :

Ir. Hj. Ika Juliantina, M.S.

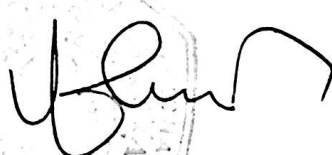
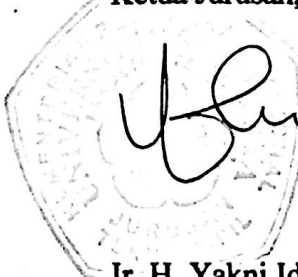
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL
2011**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

TANDA PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR

NAMA : INDAH PERMATA SARI
NIM : 03071001016
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
**JUDUL : ANALISA RISIKO KLAUSULA KONTRAK
PEMBANGUNAN TRIBUN LAPANGAN SEGITIGA
MAS KOTA KAYUAGUNG BERDASARKAN
STANDAR KONTRAK FIDIC 2006**

Ketua Jurusan,

Ir. H. Yakni Idris, M.Sc., MSCE
NIP. 19581211 198703 1 002

Inderalaya, November 2011
Dosen Pembimbing,



Ir. Hj. Ika Juliantina, M.S.
NIP. 19600701 198710 2 001

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

TANDA PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR

**NAMA : INDAH PERMATA SARI
NIM : 03071001016
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
JUDUL : ANALISA RISIKO KLAUSULA KONTRAK PEMBANGUNAN
TRIBUN LAPANGAN SEGITIGA MAS KOTA KAYUAGUNG
BERDASARKAN STANDAR KONTRAK FIDIC 2006**

PEMBIMBING TUGAS AKHIR

Tanggal

Pembimbing



**Ir. Hj. Ika Juliantina, MS
NIP. 196007011987102001**

Tanggal

Ketua Jurusan,



**Ir. Yakni Idris M.Sc, M.S.C.E.
NIP. 195812111987031002**

Motto :

"Keberhasilan diperoleh dari kesungguhan niat, kegigihan berupaya, dan kesabaran berdoa"

"Jangan berhenti berharap, jangan berputus asa. Tuhan pasti mendengarmu dan punya rencana terbaik untukmu"

Special for My Dearest :

*Orang Tuaku
Keluargaku
Sahabatku
Almamatertku
And Someone*

Thank's for All The Spirits That You Gave. Wish Allah Bless You All

ABSTRAK

Dalam penyelenggaraan proyek, kesepakatan yang dicapai dinyatakan dan dituangkan dalam suatu dokumen kontrak. Kontrak konstruksi menjadi sangat penting karena merupakan alat atau fungsi kontrol yang dapat melindungi dua belah pihak dalam banyak hal seperti kejelasan hak dan kewajiban antara pemilik proyek dengan kontraktor pelaksana. Setiap kontrak harus bersifat adil (*fair*) dan setara terhadap kedua belah pihak dan tidak termasuk untuk mengambil keuntungan sepihak dengan cara merugikan pihak lain. Dalam penelitian ini akan dianalisis risiko yang ada dari kontrak konstruksi pembangun tribun lapangan segitiga mas Kota Kayuagung. Pembahasan difokuskan pada klausula yang tidak mengalami perubahan dan penghapusan yang berdasarkan standar kontrak FIDIC 2006 serta menganalisa risiko yang terjadi akibat perubahan klausula tersebut dan penanganan risiko tersebut. Pengambilan sampel penelitian ini menggunakan sisten *nonrandom sampling*. Sampel yang dipilih adalah 1 (satu) responden dari pihak pengguna jasa yaitu Dinas PU Cipta Karya Kota Kayuagung, dan 2 (dua) dari kontraktor berskala besar, yakni PT. Prambanan Dwipaka dan PT. Adhi Karya. Pengumpulan data menggunakan kuesioner untuk mendapatkan data primer dan data pendukung penelitian. Berdasarkan hasil analisa nilai risiko, variabel risiko yang sering terjadi karena adanya beberapa klausula mengalami perubahan maupun penghapusan yang diurutkan berdasarkan urutan dalam dokumen kontrak FIDIC 2006 yaitu urutan prioritas dokumen yang tidak jelas (0,16864), kontraktor bertanggungjawab atas kesalahan subkontraktor (0,22455), keterlambatan persetujuan subkontraktor oleh PM (0,16864), terlambatnya laporan kemajuan dari kontraktor (0,16864), pekerjaan menyimpang dari waktu pelaksanaan (0,16864), hak untuk perpanjangan waktu akibat cuaca/kondisi sangat buruk tidak dijelaskan (0,16864), waktu penyerahan hasil pengujian terlambat dari waktu yang ditetapkan (0,16864), penentuan harga baru dari item mutlak ditentukan oleh penyedia jasa (0,16864), waktu pembayaran yang tidak sesuai jadwal dalam kontrak (0,16864).

Kata kunci : Dokumen Kontrak, Standar Kontrak FIDIC, Risiko

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT. Atas berkat rahmat-Nya maka penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini tepat pada waktunya. Laporan Tugas Akhir ini berjudul “ANALISA RISIKO KLAUSULA KONTRAK PEMBANGUNAN TRIBUN LAPANGAN SEGITIGA MAS KOTA KAYUAGUNG BERDASARKAN STANDAR KONTRAK FIDIC 2006”.

Maksud dari penulisan ini adalah dibuat untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana Teknik Strata-1 pada Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya.

Pada kesempatan ini tak lupa ucapan terima kasih dihaturkan kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing baik dalam penelitian Tugas Akhir di lapangan maupun dalam proses penyusunan laporan tugas akhir ini.

Ucapan terima kasih disampaikan kepada :

1. Bapak Ir. Yakni Idris, MSC. MSCE selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya,
2. Bapak Budhi Setiawan, PhD. selaku Sekretaris Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya,
3. Ibu Ir. Hj. Ika Juliantina, M.S. selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir,
4. Bapak Ir. Indra Chusaini San, M.S. selaku Dosen Pembimbing Akademik,
5. Para dosen, staf, dan karyawan teknik sipil Universitas Sriwijaya yang telah membantu dalam mengurus segala administrasi,
6. Bapak Ir. Arfani selaku Sekretaris Dinas PU Cipta Karya dan Pengairan OKI,
7. Bapak Madani,S.T., selaku Kasi Data dan Informasi Dinas PU Cipta Karya dan Pengairan OKI yang sudah memberikan data dan informasi yang dibutuhkan untuk penelitian ini.
8. Kak H. M. Oktariansyah,S.T., yang telah meluangkan waktu sibuknya untuk mencarikan data yang dibutuhkan,

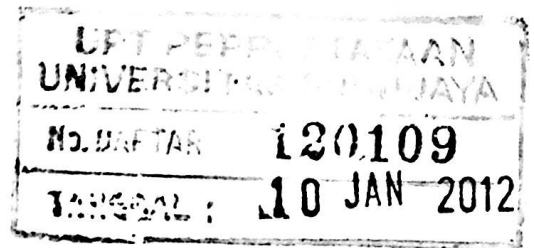
9. Mama, Papa, Uda, Abang, dan seluruh keluargaku terima kasih atas doa dan nasihatnya,
10. Teman-temanku tersayang Yunia, Septia, Dewi, Henggar, Debby, Cwi, Pratiwi, Gustam, Deska, Arlyn, Fajar, Noval, Harry yang menjadi bagian dalam setiap langkah perjuangan di sipil,
11. Teman-teman satu seperjuangan teknik sipil Universitas Sriwijaya angkatan 2007 yang luar biasa kompaknya dari awal hingga akhir kuliah,
12. Seluruh kakak tingkat dan adek tingkat khususnya rezki, tahniah, tri okta, onti, dan kak paisal terima kasih atas bantuannya yang telah membantu penulis.
13. Pihak lain yang mungkin tidak bisa disebutkan satu per satu.

Terima kasih atas semua bimbingan, nasihat, doa, dan bantuan yang telah diberikan sehingga laporan ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan laporan ini masih banyak kekeliruan dan kesalahan yang dibuat. Untuk itu kiranya dapat memaklumi. Saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan demi perbaikan di masa mendatang. Semoga laporan ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Sekian dan terima kasih.

Palembang, November 2011

Penulis

DAFTAR ISI



	Hal
Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Persetujuan	iii
Lembar Persembahan	iv
Abstrak	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel	xi
Daftar Gambar	xii
I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	2
1.3 Maksud dan Tujuan	2
1.4 Ruang Lingkup Penulisan	3
1.5 Sistematika Penulisan	3
II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Kontrak Konstruksi Secara Umum	5
2.2 Jenis-jenis Kontrak Konstruksi	6
2.3 Standar Dokumen Kontrak Konstruksi	8
2.4 Pengertian dan Standar Kontrak FIDIC	9
2.4.1 Pengertian Dokumen FIDIC	9
2.4.2 Standar Kontrak FIDIC	9
2.4.3 Asas-asas Kontrak Berdasarkan Standar Kontrak FIDIC	16
2.5 Standar Keppres RI berkaitan dengan Penelitian	17
2.5.1 Keppres RI No. 80 Tahun 2003	17
2.5.2 Keppres RI No. 95 Tahun 2007	18

2.6 Risiko	19
2.6.1 Definisi Risiko	19
2.6.2 Jenis-jenis Risiko	20
2.7 Risiko Kontrak dan Perlindungan Terhadap Risiko	21
2.8 Risiko-risiko yang Berpengaruh Akibat Pasal-Pasa Pada Kontrak Konstruksi	22
2.9 Penanganan Risiko Akibat Pasal dalam Kontrak Konstruksi	23
2.10 Identifikasi Risiko	25
2.11 Pengelolaan Risiko	26
2.12 Jurnal atau Artikel yang Berkaitan dengan Penelitian	27
2.12.1 Jurnal Ilmiah teknik Sipil	27
2.12.2 Artikel Ilmiah yang Berkaitan dengan Penelitian	28

III. METODE PENELITIAN

3.1 Studi Literatur	29
3.2 Teknik Pengumpulan Data	29
3.2.1 Pengumpulan Data Primer	29
3.2.2 Pengumpulan Data Sekunder	30
3.3 Identifikasi Variabel Penelitian	30
3.4 Sistem Penilaian Kuesioner	33
3.5 Pengolahan Data Penelitian	35
3.5.1.1 Analisis Klasifikasi Risiko	35
3.5.1.2 Analisis Nilai Risiko	37
3.6 Diagram Alir Penelitian	39

IV. ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Proyek	40
4.2 Persyaratan Kontrak	40
4.3 Gambaran Umum Responden	43
4.4 Analisa Klasifikasi Risiko	45
4.5 Pengolahan Data	46
4.5.1 Analisa Tingkat Risiko	46

4.5.2	Analisa Nilai Risiko	47
4.6	Hubungan Risiko Terhadap Pelaksanaan Proyek	54
4.6.1	Klausula 1.5 – Urutan Prioritas Dokumen	54
4.6.2	Klausula 4.4 – Subkontraktor	55
4.6.3	Klausul 8.4 – Perpanjangan Waktu Penyelesaian	55
4.6.4	Klausula 13.8 – Penyesuaian akibat Perubahan Harga	56
4.6.5	Klausul 14.8 – Keterlambatan Pembayaran	56
4.7	Penanganan Risiko	56

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1	Kesimpulan	59
5.2	Saran	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 3.1 Variabel penelitian	30
Tabel 3.2 Skala frekuensi kejadian	34
Tabel 3.3 Dampak pengaruh terhadap kinerja perusahaan	35
Tabel 3.4 Tingkat risiko	36
Tabel 3.5 Klasifikasi risiko	36
Tabel 4.1 Rekapitulasi jawaban kuesioner dari responden	45
Tabel 4.2 Rekapitulasi klasifikasi risiko	46
Tabel 4.3 Rekapitulasi perhitungan nilai $\sum fi$	48
Tabel 4.4 Rekapitulasi nilai <i>Vulnerability</i>	49
Tabel 4.5 Rekapitulasi perhitungan nilai <i>hazard</i>	50
Tabel 4.6 Rekapitulasi perhitungan nilai risiko	52
Tabel 4.7 Peringkat tertinggi faktor risiko yang terjadi pada proyek	53
Tabel 4.8 Risiko-risiko yang sering terjadi berdasarkan urutan klausula dalam kontrak FIDIC 2006	53
Tabel 4.9 Penangan risiko	57

DAFTAR GAMBAR

	Hal
Gambar 3.1 Diagram alir penelitian	39
Gambar 4.1 Pendidikan terakhir responde	44
Gambar 4.2 Pengalaman kerja responden	44

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan jaman tentunya peraturan kontrak di Indonesia pun mengalami perubahan-perubahan yang menuju untuk lebih baik. Memang sudah ada peraturan tentang kontrak konstruksi di Indonesia, namun dengan semakin kompleksnya investor yang terkadang bentuk dari kontrak konstruksi mengalami modifikasi yang bermacam-macam. Sangat perlu sekali untuk selalu berkembang dengan mempelajari suatu permodelan kontrak konstruksi.

Kontrak konstruksi menjadi sangat penting karena merupakan alat atau fungsi kontrol yang dapat melindungi dua belah pihak dalam banyak hal seperti kejelasan hak dan kewajiban pengguna jasa (owner) sebagai pemilik proyek dengan penyedia jasa sebagai kontraktor pelaksana. Pihak owner maupun kontraktor harus memahami tentang berbagai macam isi kontrak tersebut, dengan demikian mereka mampu membuat dan melaksanakan kontrak tersebut dengan sebaik-baiknya sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai.

Segala konsekuensi penerapan kontrak konstruksi bukan tidak mengandung risiko bagi kedua belah pihak, apalagi pekerjaan konstruksi adalah pekerjaan yang banyak mengandung risiko dari aspek teknis yaitu desain, pelaksanaan, dan pemeliharaan tidak seperti usaha pabrik dimana risiko dapat dihilangkan melalui produksi percobaan. Dalam pekerjaan konstruksi hanya ada satu produksi yaitu hasil akhir proyek.

Banyak negara di Asia, termasuk Indonesia, menggunakan FIDIC sebagai acuan dalam menyusun kontrak konstruksi. Tampaknya FIDIC memang didesain secara adil bagi semua pihak yang terlibat. Kontrak FIDIC layak sebagai acuan dalam menyusun kontrak. Tetapi yang banyak terjadi, FIDIC dipakai secara kurang *fair*, yaitu dengan cara hanya mengambil pasal-pasal yang menguntungkan bagi penyusun konsep/draft kontrak.

Menurut Nyoman Martha Jaya (jurnal, 2008), dalam kontrak FIDIC, dalam ketentuan umum, pasal *interpretation* dan *Singular and Plural* pada dasarnya telah terlingkupi pada pasal *Definitions*. Untuk kriteria jasa, pada FIDIC harus ada titik berat pasal mengenai peralatan dan material. Serta FIDIC mempunyai kelebihan yaitu adanya pasal yang mengatur tentang tanggung jawab pemilik atas pelaksana/kontraktor lainnya.

Pada kasus dokumen kontrak yang diteliti ini, terjadi penghapusan, penggantian dan penambahan secara mendasar pada beberapa klausula di dalam kontrak, tanpa melakukan analisa perubahan-perubahan tersebut dapat berdampak pada tujuan dan sasaran dari proyek jika dilihat dari sisi kontraktor. Risiko-risiko perubahan pada klausula-klausula kontrak seperti inilah yang akan dibahas lebih lanjut dalam tulisan ini dengan studi kasus kontrak konstruksi antara Pemilik sebagai “Pengguna Jasa” dan Kontraktor sebagai “Penyedia Jasa”.

1.2 Perumusan Masalah

Dalam hal ini permasalahan yang akan dibahas pada tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perbandingan antara klausula-klausula dalam kontrak konstruksi berdasarkan FIDIC dengan kontrak konstruksi berdasarkan Perpres RI no.95 Tahun 2007.
2. Bagaimana dampak yang terjadi pada sasaran biaya proyek bagi kontraktor sebagai akibat dari perubahan-perubahan mendasar dari klausul kontrak tersebut.

1.3 Maksud dan Tujuan Penulisan

Adapun maksud dan tujuan penulisan laporan tugas akhir ini adalah :

1. Dapat menganalisa dan mengetahui kekurangan maupun kelebihan suatu sistem kontrak kerja dalam proyek konstruksi, dalam hal ini menggunakan standar kontrak Internasional (FIDIC) dan standar kontrak Perpres RI no.95 Tahun 2007.

2. Menganalisa penyebab, dampak dan cara penanganan dengan pendekatan risiko (hubungan sebab akibat) dalam klausula-klausula kontrak konstruksi antara Pemilik dan Kontraktor yang dapat berpengaruh pada sasaran biaya proyek.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Standar Internasional yang dipakai sebagai acuan adalah dari FIDIC 2006 dan Peraturan Presiden RI No.95 Tahun 2007.
2. Data yang diambil dan yang dibahas hanya pada Proyek Pembangunan Tribun Lapangan Segitiga Mas Kota Kayuagung antara pihak Dinas Pekerja Umum Cipta Karya dan Pengairan sebagai pengguna jasa yang bekerja sama dengan PT. Muara Buih sebagai pihak penyedia jasa.
3. Studi kasus melakukan analisa pada klausula-klausula dokumen kontrak yang berubah, dihapus ataupun penggabungan (untuk kepentingan satu yaitu pihak Pengguna Jasa).

1.5 Sistematika Penulisan

Rencana sistematika penulisan tugas akhir ini secara garis besar berisi :

Bab I Pendahuluan

Pendahuluan berisikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini dibahas mengenai landasan teori yang digunakan sebagai acuan dalam penulisan skripsi ini. Landasan teori dilakukan pada buku-buku referensi yang ada, jurnal ilmiah dan bahan kuliah serta sumber lain yang mendukung penulisan tugas akhir ini.

Bab III Metodologi Penelitian

Pembahasan mengenai langkah-langkah dan metode yang digunakan dalam menganalisa dokumen kontrak serta cara menangani suatu risiko dokumen kontrak.

Bab IV Analisa dan Pembahasan

Pembahasan mengenai klausula-klausula yang mengalami perubahan, penghapusan, dan penggabungan antara klausula lainnya dalam dokumen kontrak serta penanganan dengan pendekatan risiko klausula tersebut.

Bab V Penutup

Berisi kesimpulan dan saran yang telah dianalisa.

DAFTAR PUSTAKA

- Asiyanto. *Manajemen Produksi untuk Jasa Konstruksi*. Cetakan kedua. Pradnya Paramita, Jakarta, 2010.
- Husen, Abrar. *Manajemen Proyek*. Penerbit Andi. Yogyakarta. 2010.
- Soeharto, Imam., *Manajemen Proyek, dari konseptual sampai operational – edisi kedua*, Penerbit Erlangga 2001.
- Jaya, Martha, Nyoman. *Analisa Perbandingan Kerjasama Proyek Antara Sistem BOT dan Turn Key*. Jurnal Ilmiah Teknik Sipil. Vol.12. No.1. Januari. 2008.
- Saputra, Oka, Ngurah, I Gusti., Frederika, Ariany., Wahyuni, Sukma, Putu., *Analisa Perbandingan Risiko Biaya Antara Kontrak Lumpsum Dengan Kontrak Unit Price Menggunakan Metode Decision Tree*. Jurnal Ilmiah Teknik Sipil. Vol.12 No.2. Juli. 2008.
- Federation Internationale des Ingenieurs-Conseils (FIDIC), *Condition of contract for construction, for building and Engineering works designed by the Employer*, 2006.
- Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. Fokusmedia. Bandung. 2010.
- Amrigunasti. *Manajemen Risiko Dalam Proyek Konstruksi*. 2011. (Online). (<http://amrigunasti.wordpress.com/2011/01/11/lingkup-manajemen-proyek/> diakses 25 Juni 2011, pukul 12:15)
- Wikipedia. *Manajemen Risiko*. 2011. (Online), (http://id.wikipedia.org/wiki/Manajemen_risiko, diakses 26 Juni 2011, pukul 13:00)