

TUGAS AKHIR
ANALISIS PERBANDINGAN KONTRAK LUMP SUMP *FIXED PRICE*
DENGAN KONTRAK HARGA SATUAN *FIXED UNIT PRICE* TERHADAP
KINERJA WAKTU DAN BIAYA



Disusun Oleh :

ALDI LUTHFIYAN

41115120098

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

JAKARTA

2017

Tugas akhir ini untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Teknik, jenjang pendidikan Strata 1 (S-1), Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Judul Tugas Akhir : Analisis Perbandingan Kontrak Lumpsum Fixed Price dengan Kontrak Harga Satuan Fixed Unit Price Terhadap Kinerja Waktu dan Biaya

Disusun oleh :

N a m a : Aldi Luthfiyan
N I M : 41115120098
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil

Telah di ujikan dan dinyatakan LULUS pada sidang sarjana, Tanggal : 28 Juli 2017

Pembimbing Tugas Akhir



Budi Santosa S.T., M.T

Ketua Penguji

Ir. Mawardi Amin, M. T.

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Teknik Sipil**

Acep Hidayat S.T., M.T.

	LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS MERCU BUANA	
---	--	---

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Aldi Luthfiyan
 Nomor Induk Mahasiswa : 41115120098
 Program Studi/Jurusan : Teknik Sipil
 Fakultas : Fakultas Teknik

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini merupakan kerja asli, bukan jiplakan (duplikat) dari karya orang lain. Apabila ternyata pernyataan saya ini tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi berupa pembatalan gelar kesarjanan saya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dapat di pertanggung jawabkan sepenuhnya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 15 Juli 2017

Yang memberikan pernyataan



Aldi Luthfiyan

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat mengajukan Tugas Akhir dengan judul: Analisis Perbandingan Kontrak Lump Sump *Fixed Price* dengan Kontrak Harga Satuan *Fixed Unit Price* Terhadap Kinerja dan Biaya. Proposal Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program Strata Satu Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Dalam menyusun Tugas Akhir ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna. Hal ini dikarenakan keterbatasan pengetahuan pengalaman dan keterbatasan waktu yang penulis miliki. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis menerima segala kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak.

Dalam melengkapi penulisan sampai dengan saat ini ini beberapa pihak telah memberikan masukan serta memberikan kontribusi yang positif, sehingga di dalam penulisan ini Penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan perhatiannya demi terselesaikannya tugas akhir ini, khususnya kepada :

1. Bapak Ir. Mawardi Amin, MT selaku Wakil Dekan Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.
2. Bapak Acep Hidayat, ST, MT selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.
3. Bapak Budi Santosa, ST, MT selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

4. Para Dosen Kelas Karyawan Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

5. Para Staff dan Karyawan Program Kelas Karyawan Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

6. Direksi dan staff karyawan PT.Arcadis Indonesia, yang selalu memberikan dukungan kepada saya.

7. Rekan-rekan Mahasiswa Kelas Karyawan Teknik Sipil Mercu Buana yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu saya dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Semoga tulisan yang jauh dari kata bermutu ini mendapat kritik serta saran yang konstruktif dari pembaca demi perbaikan tulisan ini dan semoga dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan serta menambah wawasan bagi penulis khususnya dan bagi pembaca pada umumnya. Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Jakarta, Juli 2017

Aldi Luthfiyan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	I-1
1.2 Identifikasi Masalah.....	I-2
1.3 Perumusan Masalah	I-2
1.4 Tujuan Penulisan.....	I-2
1.5 Manfaat Penulisan.....	I-3
1.6 Pembatasan Masalah.....	I-3
1.7 Sistematika Penulisan	I-4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Sistem	II-1
2.2 Dokumen Kontrak Konstruksi	
2.2.1 Pengertian Kontrak.....	II-1
2.2.2 Kontrak Konstruksi di Indonesia.....	II-2
2.2.3 Model Kontrak Konstruksi.....	II-3

2.2.4 Bentuk – Bentuk Kontrak Konstruksi	II-4
2.2.5 Istilah – Istilah dalam Kontrak	II-9
2.2.6 Kendala Isi Kontrak (Kerancuan, Salah Pengertian, Benturan)	II-10
2.2.7 Aspek-aspek yang terkandung dalam Kontrak Konstruksi	II-11
2.2.8 Asas-asas dalam Hukum Perjanjian/Kontrak	II-13
2.2.9 Dasar Hukum dalam Penyusunan Kontrak Konstruksi	II-18
2.3 Penelitian Sebelumnya.....	II-19
2.4 Kerangka Berpikir.....	II-20
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	
3.1 Metode Penulisan.....	III-1
3.2 Tempat Dan Waktu Penelitian.....	III-1
3.3 Metode Pengumpulan Data dan Analisis.....	III-1
3.4 Populasi Dan Instrument Penelitian.....	III-4
BAB IV. HASIL DAN ANALISIS	
4.1 Deskripsi Proyek.....	IV-1
4.2 Wawancara.....	IV-2
4.3 Faktor – Faktor Terjadinya Kontrak Lumpsum dan Fixed Unit Rate	IV-4
4.4 Dokumentasi Pekerjaan	IV-5
4.5 Analisis Perbandingan Terhadap Kinerja Waktu.....	IV-5
4.6 Analisis Perbandingan Terhadap Kinerja Biaya	IV-10
4.7 Grafik Analisis.....	IV-20

BAB V. SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan	V-1
5.1 Saran	V-1

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian	III-1
Gambar 4.1 English First The Plaza	IV-1
Gambar 4.2 Dokumentasi Saat Pelaksanaan.....	IV-5
Gambar 4.3 Grafik analisa perbandingan terhadap waktu	IV-20
Gambar 4.4 Grafik analisa perbandingan terhadap biaya	IV-21



DAFTAR TABEL

Tabel 2.2 Penelitian Sebelumnya.....	II-20
Tabel 2.2 Kerangka Berpikir.....	II-21
Tabel 4.1 Time Schedule Proyek English First The Plaza Kontrak Harga Satuan	IV-6
Tabel 4.2 Time Schedule Proyek English First The Plaza Kontrak Lump Sump	IV-8
Tabel 4.4 Perbandingan Kinerja Waktu	IV-10
Tabel 4.5 Hasil Nilai Remeasurement Kontrak	IV-12
Tabel 4.6 Variation Order	IV-13
Tabel 4.7 Final Account.....	IV-13
Tabel 4.8 Hasil Nilai Kontrak Lump Sump	IV-17
Tabel 4.9 Hasil Nilai Final Account Lump Sump.....	IV-18
Tabel 4.10 Tabel Hasil Analisis.....	IV-19



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Perintah Kerja

Lampiran 2 Interim Payment Valuation

Lampiran 3 Wawancara Kontrak Terhadap Biaya

Lampiran 4 Wawancara Kontrak Terhadap Waktu

Lampiran 5 *Variation Order*

