



**PERBANDINGAN KONTRAK *LUMP SUM* DAN *UNIT PRICE*
PADA PELAKSANAAN PEKERJAAN PAGAR
(Studi Kasus : Proyek PT. United Tractors Tbk– Jakarta)**



ARIF MUHAMMAD MA'SUM

41117120012

PROGRAM STUDI S1 TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

JAKARTA

2023



PERBANDINGAN KONTRAK *LUMP SUM* DAN *UNIT PRICE*

PADA PELAKSANAAN PEKERJAAN PAGAR

(Studi Kasus : Proyek PT. United Tractors Tbk– Jakarta)

LAPORAN TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata Satu (S1)

Nama : Arif Muhammad Ma'sum

NIM : 4111 7120012

Pembimbing : Mirnayani, S.T., M.T.

PROGRAM STUDI S1 TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA-JAKARTA

2023

HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir ini diajukan oleh:

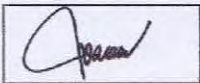
Nama : Arif Muhammad Ma'sum
NIM : 41117120012
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Tugas Akhir : PERBANDINGAN KONTRAK *LUMP SUM* DAN *UNIT PRICE* PADA PELAKSANAAN PEKERJAAN PAGAR.

Telah berhasil dipertahankan pada sidang di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

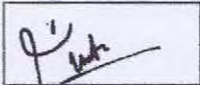
Disahkan oleh:

Tanda Tangan

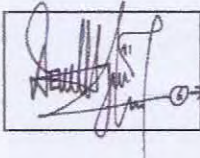
Pembimbing : Mirnayani, S.T., M.T.
NIDN/NIDK/NIK : 0304068207



Ketua Penguji : Yunita Dian Suwandari, S.T., M.M., M.T.
NIDN/NIDK/NIK : 0314067603



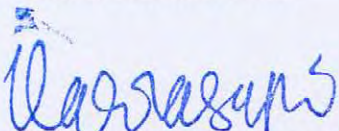
Anggota Penguji : Bernadette Detty Kussumardianadewi, S.T.,
M.T.
NIDN/NIDK/NIK : 0306077105



Jakarta, 27 Juli 2023

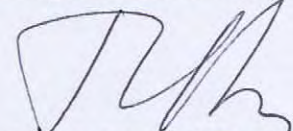
Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik



Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T.
NIDN: 0307037202

Ketua Program Studi S1 Teknik Sipil



Sylvia Indriany, S.T., M.T.
NIDN: 0302087103

**LEMBAR PERNYATAAN
SIDANG SARJANA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arif Muhammad Ma'sum
NIM : 41117120012
Program Studi : Teknik Sipil

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 kesarjanaan saya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dapat dipertanggungjawabkan sepenuhnya.

Jakarta, 10 Juli 2023

Yang memberikan pernyataan



Arif Muhammad Ma'sum

ABSTRAK

Judul: PERBANDINGAN KONTRAK LUMP SUM DAN UNIT PRICE PADA PELAKSANAAN PEKERJAAN PAGAR (Studi Kasus: Proyek PT.United Tractors Tbk, Jakarta), Nama: Arif Muhammad Ma'sum, NIM: 41117120012, Dosen Pembimbing: Mirnayani S.T.,M.T.,2023.

Dalam setiap proyek tentunya tidak terlepas dari yang namanya kontrak kerja. Dalam penelitian ini, kontrak yang digunakan adalah Lump Sum. Permasalahannya adalah belum siapnya dokumen secara lengkap pada saat proses pelelangan terutama dokumen gambar, tetapi tetap dilakukan proses pelelangan. Sehingga penelitian ini dimaksudkan mengetahui pekerjaan tambah yang dapat di klaim akibat tidak sesuai kontrak dengan lapangan dan kesesuaian kontrak Lump Sum pada proyek ini. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah menggunakan metode diskriptif kuantitatif dan studi kasus di lapangan yaitu pendekatan ilmiah yang memandang suatu realitas itu dapat diklasifikasikan, konkrit, teramati, terukur dan hubungan variabelnya bersifat sebab akibat. Hasil dari penelitian ini adalah nominal pekerjaan tambah yang dapat di klaim akibat tidak sesuai kontrak dengan lapangan, dapat disimpulkan bahwa proyek ini pekerjaan tambah yang dapat di klaim penyedia jasa sebesar Rp 740.018.000,- dari kontrak awal sebesar Rp 4.500.000.000,- jika dalam persentase sebesar 16%. Evaluasi kesesuaian kontrak Lump Sum dari sisi penyedia jasa pada proyek ini adalah kurang/ buruk. Jika menggunakan alternatif kontrak Unit Price, maka harga pelaksanaan termasuk pekerjaan tambah menjadi sebesar Rp 5.498.431.689,- dari harga kontrak sebesar Rp 4.500.000.000,- sehingga terdapat deviasi sebesar Rp 998.431.689,- jika dalam persentase terjadi deviasi sebesar 22.19%.

Kata Kunci : Biaya Pelaksanaan, Pagar, Lump Sum.

ABSTRACT

Title: COMPARISON OF LUMP SUM CONTRACT AND UNIT PRICE ON FENCE WORK IMPLEMENTATION (Case Study: Project of PT. United Tractors Tbk, Jakarta), Nama: Arif Muhammad Ma'sum, NIM: 41117120012, Supervisor: Mirnayani S.T.,M.T.,2023.

In every project, of course it is inseparable from the name of the work contract. In this study, the contract used was Lump Sum. The problem is that the complete documents are not ready during the auction process, especially image documents, but the auction process is still carried out. So this study is intended to find out the additional work that can be claimed due to non-compliance with the contract with the field and the suitability of the Lump Sum contract on this project. The research method used in this study is to use quantitative descriptive methods and case studies in the field, namely a scientific approach that views a reality that can be classified, concrete, observed, measurable and the variable relationship is causal. The result of this study is the nominal added work that can be claimed due to non-compliance with the contract with the field, It can be concluded that this project is an additional work that can be claimed by service providers amounting to IDR 740,018,000 from the initial contract of IDR 4,500,000,000 if in percentage of 16%. The evaluation of the suitability of the Lump Sum contract from the service provider side in this project is less / worse. If using an alternative Unit Price contract, then the execution price including work is added to IDR 5,498,431,689 from the contract price of IDR 4,500,000,000 so that there is a deviation of IDR 998,431,689 if in percentage there is a deviation of 22.19%.

Keyword : Implementation Cost, Fence, Lump Sum

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan limpahan berkah, rahmat dan karunianya sehingga saya dapat menyelesaikan proposal tugas akhir ini dengan lancar dan dengan hasil yang memuaskan. Dalam tugas akhir ini saya mengangkat judul tentang **Perbandingan Kontrak Lump Sum Dan Unit Price Pada Pelaksanaan Pekerjaan Pagar (Studi Kasus: Proyek PT. United Tractors Tbk, – Jakarta)** yang disusun dan diajukan sebagai persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana teknik pada program studi teknik sipil di Universitas Mercu Buana-Jakarta.

Tidak lupa ucapan terimakasih yang sebesar – besarnya saya sampaikan kepada semua pihak yang telah banyak membantu saya memberikan kontribusi, saran, masukan, bimbingan serta semangat dan dorongan kepada saya sehingga akhirnya dapat menyelesaikan tugas akhir ini, khususnya kepada :

1. Ibu Sylvia Indriyany, ST., MT. selaku ketua program studi teknik sipil fakultas teknik universitas Mercu Buana – Jakarta.
2. Ibu Mirnayani, S.T.,M.T. selaku dosen pembimbing yang senantiasa memberikan arahan dan masukan dengan setulus hati serta penuh kesabaran kepada saya hingga proposal tugas akhir ini selesai.
3. Bapak / Ibu dosen penguji seminar proposal dan sidang tugas akhir.
4. Bapak / Ibu dosen dan seluruh staf dan karyawan program studi teknik sipil Universitas Mercu Buana – Jakarta.

5. Kedua orang tua saya, saudara – saudara serta keluarga besar yang senantiasa mendoakan, memberikan semangat dan motivasi kepada saya untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Teman – teman mahasiswa teknik sipil Universitas Mercu Buana – Jakarta yang telah berjuang bersama, selalu memberikan semangat dan dukungan kepada saya.

Akhir kata dalam penulisan tugas akhir ini saya menyadari bahwa masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu saya sangat mengharapkan masukan, saran serta kritik yang membangun sehingga kedepannya tulisan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya teknik sipil.



Jakarta, 10 Juli 2023

Hormat saya,

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Arif Muhammad Ma'sum

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I - PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	I-1
1.2 Identifikasi Masalah	I-4
1.3 Perumusan Masalah	I-5
1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian	I-5
1.5 Manfaat Penelitian	I-6
1.6 Pembatasan dan Ruang Lingkup Masalah	I-6
1.7 Sistematika Penulisan	I-7
BAB II – TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Kontrak Konstruksi	II-1
2.1.1 Pengertian Kontrak Konstruksi	II-1

2.1.2 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Jenis Kontrak.....	II-3
2.1.3 Jenis Jenis Kontrak	II-6
2.1.3.1 Pengertian Kontrak <i>Lumpsum</i>	II-6
2.1.3.2 Pengertian Kontrak Harga Satuan (<i>Unit Price</i>)	II-8
2.1.3.3 Pengertian Kontrak Lainnya	II-10
2.2 Biaya Pelaksanaan	II-11
2.3 Definisi Pagar Beton Bertulang	II-13
2.3.1 Tahapan Pelaksanaan Pekerjaan Pagar	II-14
2.4 Penelitian Diskriptif Kuantitatif.....	II-20
2.5 Penelitian Sebelumnya.....	II-21
2.6 Kerangka Berfikir	II-25
2.7 Hipotesa Penelitian	II-26
BAB III – METODE PENELITIAN	
3.1 Metode Penelitian	III-1
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian	III-1
3.3 Diagram Alur Penelitian	III-3
3.3.1 Identifikasi Dan Rumusan Masalah.....	III-4
3.3.2 Permasalahan.....	III-4
3.3.3 Studi Pustaka.....	III-4
3.3.4 Metode Pengumpulan Data.....	III-4
3.3.4.1 Metode Pengumpulan Data Primer Dan Sekunder	III-5
3.3.5 Analisa Data	III-6
3.3.6 Pemilihan Responden	III-6
3.3.7 Kesimpulan	III-6

BAB IV – ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Tahap Perencanaan dan Pelelangan	IV-1
4.2 Analisis Penggunaan Kontrak <i>Lump Sum</i>	IV-8
4.3 Analisis Tahap Pelaksanaan Pekerjaan	IV-15
4.4 Analisis Perbandingan Volume Aktual dengan Volume Kontrak	IV-19
4.5 Pembahasan Berdasarkan Validasi Pakar	IV-23
4.5.1 Pakar 1	IV-24
4.5.2 Pakar 2	IV-25
4.5.3 Pakar 3	IV-26
4.6 Analisis Biaya Pelaksanaan jika dibandingkan dengan Alternatif Kontrak <i>Unit Price</i> (Dengan Harga Satuan Kontrak)	IV-31
4.7 Kelebihan dan Kekurangan Kontrak <i>Lump Sum</i> dan <i>Unit Price</i>	IV-38
4.7.1 Kelebihan Kontrak <i>Lump Sum</i>	IV-38
4.7.2 Kekurangan Kontrak <i>Lump Sum</i>	IV-38
4.7.3 Kelebihan Kontrak <i>Unit Price</i>	IV-39
4.7.4 Kekurangan Kontrak <i>Unit Price</i>	IV-39

BAB V – KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	V-1
5.2 Saran	V-2

DAFTAR PUSTAKAPustaka-I

LAMPIRAN.....Lampiran-I

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Referensi Dari Penelitian Sebelumnya	II-22
Tabel 2.2 Research GAP.....	II-24
Tabel 4.1 Nilai Kontrak Pekerjaan Pagar PT. United Tractors Tbk.....	IV-3
Tabel 4.2 Pekerjaan Tambah Pekerjaan Pagar PT. United Tractors Tbk.....	IV-7
Tabel 4.3 Rekap Nilai Kontrak Pekerjaan Pagar PT. United Tractors Tbk.....	IV-10
Tabel 4.4 Detail Nilai Kontrak Pekerjaan Pagar PT. United Tractors Tbk.....	IV-11
Tabel 4.5 Perbedaan Volume Kontrak Dengan Volume Aktual.....	IV-20
Tabel 4.6 Score Penilaian Pakar.....	IV-23
Tabel 4.7 Resume Validasi Pakar.....	IV-28
Tabel 4.8 Resume Score Validasi Pakar.....	IV-29
Tabel 4.9 Resume Score Validasi Pakar.....	IV-30
Tabel 4.10 Perbedaan Biaya Kontrak <i>Lump Sum</i> dengan <i>Unit Price</i>	IV-32
Tabel 4.11 Rekap Perbedaan Biaya Kontrak <i>Lump Sum</i> dengan <i>Unit Price</i>	IV-37

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Potongan Pagar Beton Dan Pagar Batu Belah	II-13
Gambar 2.2 : Pekerjaan Pembersihan Lokasi	II-15
Gambar 2.3 : Pekerjaan Galian Pondasi	II-16
Gambar 2.4 : Pekerjaan Pemasangan Pondasi	II-16
Gambar 2.5 : Pekerjaan Pemasangan Begisting Dan Penulangan Besi	II-17
Gambar 2.6 : Pekerjaan Pengecoran Besi	II-17
Gambar 2.7 : Pekerjaan Finishing Pagar	II-18
Gambar 2.8 : Pekerjaan Finishing Conwood Pagar	II-19
Gambar 2.9 : Pekerjaan Finishing Coating Pagar	II-19
Gambar 2.10 : Kerangka Berfikir	II-24
Gambar 3.1 : Lokasi penelitian.....	III-2
Gambar 3.2 : Diagram alur penelitian.....	III-3
Gambar 4.1 : Potongan Pagar Beton & Pagar Batu Belah.....	IV-4
Gambar 4.2 : Finishing Pagar Beton & Pagar Batu Belah	IV-4
Gambar 4.3 : Design Lama Pekerjaan Pagar	IV-16
Gambar 4.4 : Design Baru Pekerjaan Pagar	IV-16
Gambar 4.5 : Potongan Pagar Beton Dan Pagar Batu Belah.....	IV-19

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Dokumen Kontrak (Perjanjian Kerja Sama) dan SPK Dari Owner
Lampiran 1.2	: Rekap Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pagar
Lampiran 1.3	: SI Pekerjaan Tambah Pelaksanaan Pagar
Lampiran 1.4	: Detail Kontrak Pekerjaan Tambah Pelaksanaan Pagar
Lampiran 2	: Gambar Shop Drawing
Lampiran 3	: Validasi Pakar
Lampiran 3.1	: Validasi Pakar 1
Lampiran 3.2	: Validasi Pakar 2
Lampiran 3.3	: Validasi Pakar 3
Lampiran 4	: Dokumen Kontrak dan SPK Untuk Subcont
Lampiran 4.1	: Detail Kontrak Pekerjaan Untuk Subcont
Lampiran 4.2	: SPK Pekerjaan Tambah Dan Berita Acara Untuk Subcont
Lampiran 5	: Lembar Asistensi, Lembar Pengesahan Sidang Tugas Akhir dan Lembar Revisi Sidang Tugas Akhir