

PERBANDINGAN KONTRAK LUMP SUM DAN UNIT PRICE PADA PELAKSANAAN PEKERJAAN PAGAR

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

Arif Muhammad Ma'sum ^{1,*},
Mirnayani ²⁾

¹ Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercubuana,
arif.adimas354@gmail.com

² Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercubuana,
mirnayani@mercubuana.ac.id

ABSTRAK

Dalam proyek konstruksi, jenis kontrak memainkan peran penting dalam menentukan keberhasilan proyek. Penelitian ini mengkaji penerapan kontrak Lump Sum dan Unit Price dalam proyek pembangunan pagar yang dilakukan oleh PT. United Tractors Tbk di Jakarta. Penelitian ini mengidentifikasi tantangan dan ketidaksesuaian yang muncul akibat penggunaan kontrak Lump Sum, terutama ketika dokumentasi yang lengkap tidak tersedia selama proses pelelangan. Metode deskriptif kuantitatif digunakan untuk menganalisis data lapangan, wawancara, dan survei dengan para pemangku kepentingan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontrak Lump Sum menyebabkan klaim pekerjaan tambahan yang signifikan sebesar 16% dari nilai kontrak awal akibat ketidaklengkapan dokumentasi awal dan perubahan desain selama pelaksanaan. Studi ini juga membandingkan kontrak Lump Sum dengan skenario kontrak Unit Price hipotetis, yang mengungkapkan potensi deviasi biaya sebesar 22,19%. Evaluasi menunjukkan bahwa kontrak Lump Sum kurang sesuai

untuk proyek ini, dan merekomendasikan kontrak Unit Price sebagai alternatif yang lebih fleksibel untuk mengakomodasi perubahan dan ketidakpastian dalam proyek konstruksi.

Kata Kunci : Analisis Biaya, Kontrak Lump Sum, Kontrak Unit Price, Proyek Konstruksi

ABSTRACT

In construction projects, contract types play a crucial role in determining project success. This study examines the implementation of Lump Sum and Unit Price contracts in a fence construction project undertaken by PT. United Tractors Tbk in Jakarta. The research identifies the challenges and discrepancies arising from the use of Lump Sum contracts, especially when complete documentation is not available during the bidding process. A descriptive quantitative method is employed to analyze field data, interviews, and surveys with relevant stakeholders.

The findings indicate that the Lump Sum contract led to significant additional work claims amounting to 16% of the initial contract value due to incomplete initial documentation and design changes during execution. The study also compares the Lump Sum contract with a hypothetical Unit Price contract scenario, revealing a potential cost deviation of 22.19%. The evaluation suggests that the Lump Sum contract was less suitable for this project, recommending the Unit Price contract as a more flexible alternative to accommodate changes and uncertainties in construction projects.

Keyword : Construction project, Cost Analysis, Lump Sum Contract, Unit Price Contract

1. PENDAHULUAN

Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta merupakan kota metropolitan yang menjadi pusat bisnis, politik, kebudayaan dan juga memegang kendali perekonomian nasional. Tidak heran pembangunan proyek konstruksi di Jakarta sangat banyak. Salah satu perusahaan yang terlibat dalam pembangunan adalah PT. United Tractors Tbk yang melaksanakan proyek pembangunan pagar pembatas. Proyek yang berlokasi di Cakung, Jakarta Timur, merupakan proyek dengan menggunakan tipe struktur beton bertulang. Nilai kontrak awal untuk semua paket pekerjaan struktur dan arsitektur pada proyek ini adalah sebesar Rp, 4,500,000,000,-, (*Exclude* PPN).

Proyek konstruksi memiliki kompleksitas dan dinamika yang tinggi, sehingga memerlukan manajemen yang efektif dan pemilihan jenis kontrak yang tepat untuk menjamin keberhasilannya. Salah satu aspek kritis dalam manajemen proyek konstruksi adalah pemilihan jenis kontrak, yang dapat mempengaruhi biaya, waktu, dan kualitas hasil akhir proyek (Mohammed & Othman, 2023) .

Selain itu dalam kegiatan usaha jasa konstruksi pasti terdapat peluang untung maupun rugi, oleh sebab itu kontraktor sebagai penyedia jasa berusaha untuk mengurangi resiko tersebut, salah satunya dengan pemilihan jenis kontrak yang tepat dalam proyek (Maddepungeng et al., 2016).

Kontrak merupakan kesepakatan antara kedua pihak, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa untuk melakukan transaksi berupa kesanggupan antara pihak penyedia jasa untuk melakukan sesuatu bagi pengguna jasa dengan imbalan berupa uang sebagai hasil negoisasi dan perundingan kedua belah pihak (Wulandari & Tenriajeng, 2018).

Menurut UU RI No.2 Tahun 2017, kontrak jasa konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi.

Jenis kontrak yang umum digunakan dalam industri konstruksi adalah kontrak *Lump Sum* dan kontrak *Unit Price*. Masing-masing jenis kontrak ini memiliki karakteristik, kelebihan, dan kekurangan yang berbeda-beda, yang harus dipertimbangkan dengan seksama dalam konteks spesifik proyek yang akan dilaksanakan (Aziz & Muhammaad, 2020).

Pemilihan antara kontrak *Lump Sum* dan *Unit Price* sangat bergantung pada karakteristik dan kebutuhan proyek. Kontrak *Lump Sum* memberikan kepastian biaya bagi pemilik proyek namun memindahkan risiko biaya ke kontraktor. Sebaliknya, kontrak *Unit Price* menawarkan fleksibilitas yang lebih besar dan risiko biaya lebih banyak ditanggung oleh pemilik proyek (Shash & Habash, 2020)(Anjas & Tiara, 2020).

Penerapan kontrak *Lump Sum* maupun *Unit Price* (harga satuan) pada pekerjaan konstruksi sudah seharusnya berjalan menurut aturan yang tertulis. Tanpa adanya kesadaran dari pelaksana kontrak serta tanggung jawab pada nilai kontrak yang diperjanjikan, tentunya kontrak tidak akan berjalan dengan lancar. Untuk itu, sudah seharusnya nilai-nilai dan bagian-bagian dari kontrak harus kita pahami dan mengerti dengan detail, Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya potensi kegagalan dalam berjalannya suatu proyek pekerjaan konstruksi (Oetomo, 2019).

Kontrak *Lump Sum*, di mana kontraktor setuju untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan dengan harga tetap yang telah disepakati, sering digunakan karena memberikan kepastian biaya bagi pemilik proyek. Namun, jenis kontrak ini dapat menimbulkan masalah ketika dokumentasi awal tidak lengkap atau terjadi perubahan desain selama pelaksanaan proyek. Dalam situasi seperti ini, kontraktor dapat mengajukan klaim tambahan yang dapat meningkatkan biaya dan menyebabkan penundaan(Mikowati & Gultom, 2023). Sebaliknya, kontrak *Unit Price* menawarkan fleksibilitas yang lebih besar dalam

menghadapi ketidakpastian dan perubahan yang mungkin terjadi selama proyek berlangsung. Dalam kontrak ini, harga ditetapkan untuk setiap unit pekerjaan, dan pembayaran dilakukan berdasarkan jumlah pekerjaan yang sebenarnya diselesaikan. Meskipun jenis kontrak ini dapat mengakomodasi perubahan dengan lebih baik, ia juga memerlukan pemantauan dan pengukuran yang lebih cermat untuk menghindari penyimpangan biaya yang signifikan (Sauni & Yorizal, 2020).

Sifat kontrak pada proyek ini adalah *Lump Sum*, yang menjadi permasalahan adalah proses pelelangan yang terlalu singkat dan belum siapnya dokumen secara lengkap pada saat proses pelelangan terutama dokumen gambar dan *Bill Of Quantity*, dalam pelaksanaan proyek pagar ini terjadi perbedaan volume pekerjaan yang terdapat pada kontrak awal terutama untuk pekerjaan galian tanah dan pekerjaan pembongkaran, adanya pekerjaan tambahan, pihak penyedia jasa membayarkan upah pembayaran kepada tenaga kerja berdasarkan volume aktual yang dikerjakan dilapangan serta adanya pekerjaan yang tidak bisa di klaim atau di tagihkan oleh penyedia jasa yang menyebabkan terjadinya kerugian.

Dengan mengetahui kelebihan dan kekurangan dari masing-masing jenis kontrak, manajemen proyek dapat membuat keputusan yang lebih baik dalam memilih jenis kontrak yang sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan proyek, sehingga meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan proyek (Odi Wijaya et al., 2020).

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penerapan kontrak *Lump Sum* dan *Unit Price* dalam proyek pembangunan pagar yang dilakukan oleh PT. United Tractors Tbk di Jakarta. Studi ini akan mengidentifikasi tantangan dan ketidaksesuaian yang muncul akibat penggunaan kontrak *Lump Sum*, terutama dalam kondisi dokumentasi awal yang tidak

lengkap. Selain itu, penelitian ini juga akan membandingkan skenario biaya antara kontrak *Lump Sum* dan kontrak *Unit Price* untuk mengevaluasi mana yang lebih sesuai untuk proyek tersebut.

1.1 Rumusan Masalah

Rumuskan masalah pada penelitian ini adalah “ Berapa nominal pekerjaan tambah yang dapat di klaim akibat tidak sesuainya kontrak oleh penyedia jasa, bagaimana kesesuaian kontrak *Lump Sum* yang digunakan pada proyek dari sisi penyedia jasa dan bagaimana perbandingan biaya pelaksanaan jika di bandingkan dengan alternatif kontrak *Unit Price*”.

1.2 Tujuan Penulisan

Sehingga tujuan dari penelitian ini adalah “ Mengetahui nominal pekerjaan tambah yang dapat di klaim akibat tidak sesuainya kontrak oleh penyedia jasa, mengetahui kesesuaian kontrak *Lump Sum* yang digunakan pada proyek ini dari sisi penyedia jasa, dan mengetahui perbandingan biaya pelaksanaan jika di bandingkan dengan alternatif kontrak *Unit Price*”.

1.3 Urgensi Penelitian

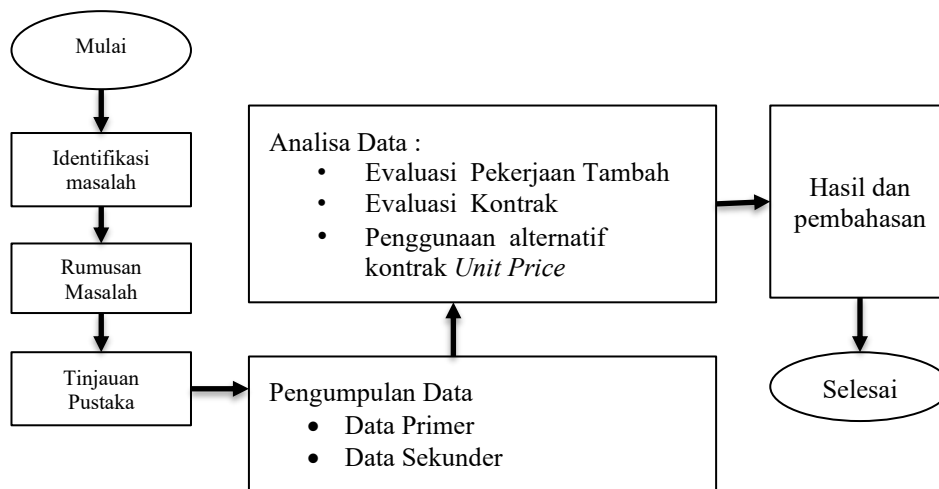
Penelitian ini dilakukan mengingat pentingnya pemilihan jenis kontrak yang tepat dalam proyek konstruksi, yang dapat berdampak signifikan pada keberhasilan proyek. Dalam konteks proyek pembangunan pagar oleh PT. United Tractors Tbk di Jakarta, penggunaan kontrak *Lump Sum* telah menyebabkan klaim pekerjaan tambahan yang signifikan dan menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan kondisi proyek yang dinamis dan sering mengalami perubahan desain.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif untuk menganalisis penerapan kontrak *Lump Sum* dan *Unit Price* dalam proyek pembangunan

pagar oleh PT. United Tractors Tbk di Jakarta. Metode ini dipilih untuk memberikan gambaran yang komprehensif

tentang tantangan, ketidaksesuaian, dan potensi deviasi biaya yang terkait dengan masing-masing jenis kontrak.



Gambar 1
Diagram Alir Penelitian

Gambar 1 merupakan diagram alir dari langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian ini.

1. Pengumpulan Data Primer

Wawancara : Melakukan wawancara dengan pemangku kepentingan yang relevan, termasuk manajer proyek, kontraktor, dan pengawas lapangan. Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan informasi tentang pengalaman mereka dengan kontrak *Lump Sum* dan *Unit Price*, serta tantangan yang dihadapi selama pelaksanaan proyek.

Survei : Melaksanakan survei kuantitatif dengan menggunakan kuesioner yang dirancang untuk mengumpulkan data mengenai persepsi dan penilaian para pemangku kepentingan terhadap kedua jenis kontrak tersebut. Survei ini mencakup pertanyaan tentang biaya, waktu, kualitas, dan fleksibilitas dalam menghadapi perubahan desain.

2. Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini terkumpul dari hasil observasi yang

dilakukan di lapangan yang meliputi dokumen kontrak, gambar tender, gambar *shop drawing*, instruksi perubahan.

3. Analisis Data

Analisis Deskriptif : Menggunakan teknik analisis deskriptif untuk merangkum dan menggambarkan data yang diperoleh dari wawancara, survei, dan dokumentasi proyek. Analisis ini melibatkan penghitungan statistik dasar seperti rata-rata, persentase, dan deviasi standar untuk mengidentifikasi tren dan pola dalam data. Analisis ini digunakan saat melakukan evaluasi pekerjaan tambahan serta evaluasi kontrak *Lump Sum*

Analisis Perbandingan Biaya : Membandingkan biaya aktual yang terjadi dalam proyek dengan kontrak *Lump Sum* dengan biaya hipotetis yang mungkin terjadi jika menggunakan kontrak *Unit Price*. Analisis ini melibatkan perhitungan potensi deviasi biaya berdasarkan data historis dan estimasi *unit price* untuk berbagai komponen pekerjaan.

4. Responden

Penelitian ini mengkaji masalah evaluasi kontrak pekerjaan Lump Sum pada pembangunan pagar PT. United Tractors Tbk, maka responden yang dipilih oleh peneliti secara purposive mencerminkan bidang keahlian yang mengerti akar permasalahan pekerjaan ini. Responden di penelitian ini adalah pakar yang terdiri dari 3 manager proyek. Pakar akan memberi masukan dalam pengolahan data serta melakukan validasi mengenai hasil analisis.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Analisis Pekerjaan Tambah

Dalam suatu proyek konstruksi, ada beberapa tahapan yang dilalui, yaitu antara lain tahap perencanaan, tahap pelaksanaan dan tahap operasional. Pada tahap perencanaan, peran para konsultan sangat dominan, baik konsultan arsitektur, konsultan struktur, konsultan MEP juga konsultan *quantity surveyor* (QS), mulai dari merencanakan dan mendesain suatu proyek konstruksi, hingga menyiapkan dokumen – dokumen yang diperlukan, baik dokumen teknis maupun administrasi.

Dalam suatu proyek konstruksi terdapat beberapa tahapan biaya yang

diperhitungkan, antara lain biaya perkiraan awal (estimasi), biaya anggaran atau rencana anggaran biaya (RAB) dan biaya pelaksanaan. Besarnya biaya tidak akan sama karena tergantung data pendukung (gambar) masing – masing yang tentunya berbeda dalam pendetailannya (Mirnayani & Sukarman, 2017).

Dalam kontrak *Lump Sum*, semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya menjadi tanggung jawab penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah dari rencana awal (saat proses pelelangan), sehingga kontrak ini memberikan perlindungan maksimum kepada pengguna jasa pada biaya total proyek. Seperti pada proyek ini yang juga dijelaskan dan disepakati antara penyedia jasa dengan pengguna jasa tentang kontrak yang digunakan, yaitu menggunakan kontrak *Lump Sum*, dengan nilai kontrak yang sudah disepakati antara kedua belah pihak, penyedia jasa bertanggung jawab sepenuhnya untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu dan skop pekerjaan yang sudah direncanakan dan disepakati serta tertuang didalam dokumen kontrak dengan rekap pada Tabel 1.

Tabel 1.
Nilai Kontrak Pekerjaan Pagar

REKAPITULASI				
PROYEK	:	RELAYOUT KAWASAN PPI CAKUNG		
PEKERJAAN	:	PAGAR SISI UTARA, POS A DAN POS C		
AREA	:	CAKUNG JAKARTA TIMUR		
PEMILIK	:	PT, UNITED TRACTORS		
				 UNITED TRACTORS JL RAYA BEKASI KM.22
JENIS PEKERJAAN	VOLUME	SATUAN	HARGA SATUAN (RP)	TOTAL HARGA (RP)
2	3	4	5	6
PRELIMINARY	1	ls	351,250,000	351,250,000
PAGAR SISI UTARA (JL, RAYA BEKASI)	1	ls	2,354,026,534	2,354,026,534
POS JAGA A + SUMPIT	1	ls	1,075,174,524	1,075,174,524
POS JAGA C + SUMPIT	1	ls	719,548,942	719,548,942
			JUMLAH	4,500,000,000

Setelah perencanaan sudah benar – benar matang, selanjutnya dilakukan proses pelelangan, yaitu mulai dari proses *aanwijzing* hingga proses negosiasi final dan mendapatkan kontraktor (penyedia jasa) yang akan melaksanakan proses pembangunan proyek yang direncanakan. Selain itu dilakukan penyusunan dokumen kontrak yang merupakan landasan hukum atas perjanjian kerja sama antara kedua belah pihak, Hal – hal yang perlu diperhatikan dalam pelelangan dan kontrak antara lain: (1) Jenis kontrak yang digunakan harus tepat dan sesuai dengan kondisi yang ada dan disesuaikan dengan tingkat kematangan perencanaan, (2) Isi dokumen kontrak harus lengkap, jelas dan

komunikatif, serta harus menjadikan pemahaman yang sesuai antara kedua belah pihak, sehingga dapat menghindari perselisihan pada saat pelaksanaan, tetapi dalam proyek ini dari perencanaan yang dilakukan belum sepenuhnya matang, hal itu terbukti dari pekerjaan tambah yang ditemukan di lapangan yang belum masuk dalam skup penyedia jasa atau kontraktor dan akibat beberapa perubahan gambar desain. Tabel 2 berikut adalah pekerjaan tambah yang dapat di klaim atau di tagihkan oleh penyedia jasa, yang diperoleh dari perhitungan kontraktor dengan harga satuan tercantum di dalam kontrak.

Tabel 2.
Nilai Kontrak Pekerjaan Tambah Pagar

NO,	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	TOTAL HARGA (RP)
1	2	3	4	5	6
	PEKERJAAN COONWOOD & TIANG GABION UNITED TRACTORS				
A	Pekerjaan Persiapan				
1	Mobilisasi Tenaga Kerja & Material - Selama Project Berlangsung	ls	1.00	12,277,259	12,277,259
2	Biaya Kebersihan & Keselamatan Kerja - Termasuk Biaya Prokes Kawasan United Tractor	ls	1.00	8,500,000	8,500,000
	- 2 Minggu sekali (Tkg coon wood=7,Tkg Gabion=4,Tkg Sipil=7 , jumlah 18 0rang)				
3	Pemasangan Stiker Papan Nama Proyek				
	-sticker PT, Binkei	Unit	2.00	2,250,000	4,500,000
	-sticker PT, Adiprana	Unit	1.00	2,250,000	2,250,000
	-sticker PT, Adimas	Unit	1.00	2,250,000	2,250,000
B	Pekerjaan Pembongkaran & relokasi				
1	Biaya Bongkar Pasang Lettering (Akibat Perubahan Tinggi huruf)	Unit	1.00	6,750,000	6,750,000
C	Pekerjaan Sipil				
Area Zona 2					
1	Plesteran Dinding Balok 1 : 4				
	- Tinggi 600mm				
	- Akibat Pemasangan Conwood				
	- Area Zona 2 (Sisi Kanan Kiri)	m ²	150.00	66,550	9,982,500
	- Area Zona 1 (Sisi Atas Tebal 100mm)	m ²	33.75	200,000	6,750,000
2	Pemasangan Dinding Bata Merah 1:4				
	- Tinggi 200mm				
	- Akibat Pemasangan Conwood				
	- Area Zona 2	m ²	23.02	169,400	3,899,588
3	Plesteran Dinding Bata 1 : 4				

NO,	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	TOTAL HARGA (RP)
1	2	3	4	5	6
	- Tinggi 200mm (2 Muka)				
	- Akibat Pemasangan Conwood				
	- Area Zona 2 (Sisi Kanan Kiri)	m ²	46.04	66,550	3,063,962
4	Acian Dinding Sisi Atas				
	- Akibat Adanya Finishing Cat				
	- Area Zona 2 (Sisi Atas)	m ²	33.75	50,000	1,687,500
	- Area Pasa, Bata (Kanan Kiri)	m ²	46.04	50,000	2,302,000
5	Finishing Cat				
	- Sisi Atas Acian				
	- Cat Ex, Dulux WeatherShield				
	- Area Zona 2	m ²	33.75	42,350	1,429,313
6	Pemasangan Conwood				
	(Pemasangan 2 Sisi Refer To Shop Drawing)				
	- Conwood Fence Standart 16 x 200/100 x 1500mm				
	- Tinggi Pemasangan 800mm				
	- Rangka Hollow Galvanis 40 x 40 Tebal 0,9mm				
	- Finishing Cat Danalac Warna Kayu Ex, Danapaint				
	- Area Zona 2	m ²	187.52	1,103,000	206,834,560
7	Pemasangan Tiang Gabion				
	(Belum Termasuk Coating)				
	- Ukuran 300 x 300mm, Tinggi Tiang 1200mm (Finishing Cat Duco)				
	- Cover Special Mesh Galvanis Tebal 4mm Uk, 50 x50mm				
	- Batu Kolar Taman Ukuran ± 100mm				
	- Area Zona 2	unit	26.00	1,790,724	46,558,824
8	Penambahan tutup Uditch	m ^l	33.00	621,000	20,493,000
9	Pemasangan Tiang CCTV Tinggi 3 Meter, Pipa 2 " Finish Cat Duco	unit	3.00	2,025,000	6,075,000
10	Pemasangan Tiang CCTV Tinggi 4,5 Meter, Pipa 2 " Finish Cat Duco	unit	1.00	2,700,000	2,700,000
Area Zona 1					
1	Pemasangan Dinding Bata Merah 1:4				
	- Tinggi 800mm				
	- Akibat Pemasangan Conwood				
	- Area Zona 1	m ²	116.88	169,400	19,799,472
2	Plesteran Dinding Bata 1 : 4				
	- Tinggi 800mm (2 Muka)				
	- Akibat Pemasangan Conwood				
	- Area Zona 1 (Sisi Kanan Kiri)	m ²	233.76	66,550	15,556,728
	- Area Zona 1 (Sisi Atas Tebal 80mm)	m ²	26.52	200,000	5,304,000
3	Finishing Cat				
	- Sisi Atas Acian				
	- Cat Ex, Dulux WeatherShield				
	- Area Zona 2	m ²	26.52	42,350	1,123,122
4	Pemasangan Conwood				

NO,	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	TOTAL HARGA (RP)
1	2	3	4	5	6
	(Pemasangan 2 Sisi Refer To Shop Drawing)				
	- Conwood Fence Standart 16 x 200/100 x 1500mm				
	- Tinggi Pemasangan 800mm				
	- Rangka Hollow Galvanis 40 x 40 Tebal 0,9mm				
	- Finishing Cat Danalac Warna Kayu Ex, Danapaint				
	- Area Zona 1	m ²	233.76	1,103,000	257,837,280
5	Pemasangan Tiang Gabion				
	(Belum Termasuk Coating)				
	- Ukuran 300 x 300mm, Tinggi Tiang 1200mm (Finishing Cat Duco)				
	- Cover Special Mesh Galvanis Tebal 4mm Uk, 50 x50mm				
	- Batu Kolar Taman Ukuran ± 100mm				
	- Area Zona 1	unit	33.00	1,790,724	59,093,892
6	Pemasangan Pondasi Batu Kali Pagar				
	- Batu Kali Campuran 1:4	m ²	56.82	580,800	33,000,000
		JUMLAH		A + B	740,018,000

Dari nilai tersebut dapat dihitung persentase pekerjaan tambah terhadap kontrak awal pada penelitian ini, yaitu:

$$= \frac{740,018,000}{4,500,000,000} \times 100\% = 16\%$$

Meskipun pekerjaan tambah ini dapat di klaim atau dapat ditagihkan, Secara tidak langsung akan berpengaruh pada *Cash flow* penyedia jasa karena dibutuhkan tambahan modal yang cukup besar,

Dalam hal penggunaan kontrak *Lump sum*, segala risiko yang mungkin terjadi selama proses pelaksanaan, sepenuhnya adalah menjadi tanggung jawab penyedia jasa.

3.2.1 Analisis kesesuaian kontrak *Lump Sum*

Analisis kesesuaian kontrak *Lump Sum* yang digunakan pada proyek ini dari sisi penyedia jasa dilakukan dengan melakukan validasi dengan para pakar yang dianggap kompeten di bidangnya dengan cara wawancara secara langsung, berikut adalah pertanyaan yang diberikan penulis kepada para pakar :

- a. Apa yang harus diperhatikan didalam merencanakan suatu proyek dengan kontrak *Lump Sum*?
- b. Sebagai penyedia jasa, apa yang harus diperhatikan didalam pelelangan dengan kontrak *Lump Sum*?
- c. Apa yang harus diperhatikan didalam pelaksanaan proyek konstruksi dengan kontrak *Lump Sum* ?

Kemudian berdasarkan data dan analisa yang telah di lakukan penulis, para pakar diminta memberikan score pada setiap variabel yang diberikan oleh penulis sebagai acuan dalam pemilihan kotrak pekerjaan yang tepat bagi penyedia jasa.

Wawancara dilakukan dengan dengan 3 pakar, yaitu Operasional Manager dengan pengalaman bekerja 27 tahun, Project Manager dengan pengalaman bekerja 8 tahun serta Manager Proyek dengan pengalaman bekerja 28 Tahun. Tabel 3 berikut merupakan variabel penilaian kesesuaian kontrak sertapenilaian yang dilakukan oleh ketiga pakar dan Tabel 4 merupakan skala interval penilaian.

Tabel 3.
Variabel Penilaian

Variabel		Keterangan	Score
X1 Perencanaan			
X1.1	Kematangan perencanaan	Kematangan perencanaan meminimalkan <i>miss</i> yang mungkin terjadi baik pada saat pelelangan maupun pelaksanaan	55
X1.2	Kelengkapan gambar	Gambar dan spesifikasi yang lengkap dan detail mempermudah proses perhitungan volume yang nantinya digunakan sebagai RAB kontrak	63,33
X1.3	Kesesuaian antar gambar	Gambar antar pekerjaan (misal struktur dengan arsitektur) yang sesuai/ <i>match</i> meminimalkan adanya <i>grey area</i>	60
X2 Pelelangan & Kontrak			
X2.1	Jenis pelelangan	Jenis pelelangan yang dipakai mempengaruhi ketepatan pemilihan pemenang atau penyedia jasa	66,67
X2.2	Jenis kontrak	Jenis kontrak yang tepat yang digunakan harus disesuaikan dengan kondisi yang ada	58,33
X2.3	Kelengkapan Isi kontrak	Dokumen kontrak yang lengkap menghindari adanya perelihan pada saat pelaksanaan	66,67
X2.4	Harga satuan pekerjaan	Harga satuan yang sudah memperhitungkan terhadap waktu pelaksanaan dan kemungkinan adanya keterlambatan akan mengurangi kemungkinan terjadinya kerugian	63,33
X3 Pelaksanaan			
X3.1	Volume kontrak	Ketepatan perhitungan volume kontrak akan meminimalkan <i>over</i> atau kelebihan volume yang dibutuhkan pada saat pelaksanaan	55
X3.2	Perubahan gambar spesifikasi	Perubahan gambar atau spesifikasi sangat mungkin terjadi pada saat pelaksanaan	56,67
X3.3	Perbedaan volume kontrak dengan aktual	Perbedaan volume yang terjadi pada saat pelaksanaan dapat di klaim atau tidaknya tergantung jenis kontrak yang digunakan	56

Tabel 4.
Score Penilaian Pakar

Skala Interval	Kategori
0-20	Sangat Buruk
21-40	Buruk
41-60	Sedang
61-80	Baik
81-100	Baik Sekali

Hasil penilaian pakar yang sudah dilakukan diperoleh rata-rata kesesuaian kontrak proyek ini adalah 60,10. Berdasarkan Tabel 4 diatas, kategori kesesuaian kontrak Lumpsum adalah sedang.

3.3 Analisis Perbandingan dengan Alternatif Kontrak Unit Price (Dengan Harga Satuan Kontrak)

Untuk kontrak Lump Sum, harga satuan pekerjaan adalah harga satuan sesuai kontrak dan volume pekerjaan adalah volume sesuai dengan volume kontrak yang dikerjakan di lapangan. Sementara untuk kontrak Unit Price, harga satuan pekerjaan adalah harga satuan sesuai kontrak dan untuk volume, menggunakan volume aktual dari pengukuran yang dilakukan PT. Adimas Pandi serasi di lapangan. Setelah kedua kontrak sudah didapatkan perbedaan volume nya, dapat kita peroleh perbedaan nilai atau harganya pada masing – masing pekerjaan dengan mengalikan perbedaan

volume tersebut dengan harga satuan yang tercantum pada kontrak. Perbedaan Biaya

Kontrak *Lump Sum* dengan *Unit Price* terekap pada Tabel 5 berikut.

Tabel 5.
Rekap Perbedaan Biaya Kontrak Lump Sum dengan Unit Price

NO.	JENIS PEKERJAAN	TOTAL KONTRAK LUMP SUM	TOTAL KONTRAK UNIT PRICE	DEVIASI
1	2	3	4	5
A	BONGKARAN DAN PERAPIHAN	559,059,646	720,733,554	161,673,908
B	PAGAR SISI UTARA	1,794,966,888	1,891,706,669	96,739,781
	TOTAL	2,354,026,534	2,612,440,223	258,413,689

Dari Tabel 5, terlihat harga total perbedaan antara kontrak Lump Sum dengan kontrak Unit Price dari biaya kontrak terhadap biaya pelaksanaan, dengan membandingkan antara volume kontrak dengan volume aktual pada proyek ini, dimana pada kontrak Lump Sum terjadi deviasi pada pekerjaan pagar sebesar Rp 258,413,689,-. Dari nilai tersebut dapat dihitung prosentase deviasi perbedaan kontrak dari harga kontrak *Lump Sum* dan Kontrak *Unit Price* pada penelitian ini adalah 11%.

Dari hasil analisa, jika pada proyek ini menggunakan kontrak *Unit Price*, maka harga kontrak pelaksanaan menjadi sebesar Rp. 2.612.440.223,-. Dapat disimpulkan bahwa alternatif kontrak Unit Price lebih fair digunakan dalam proyek ini, Karena dalam pekerjaan ini terdapat deviasi sebesar 11% yang tidak dapat di tagihkan menjadi kerja tambah oleh penyedia jasa.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, evaluasi pekerjaan tambah yang dapat di klaim akibat tidak sesuainya kontrak oleh penyedia jasa pada proyek ini sebesar Rp 740,018,000,- dari kontrak awal atau sebesar 16%.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa kontrak Lump Sum kurang efektif untuk proyek ini akibat ketidaklengkapan dokumentasi awal dan perubahan desain yang terjadi serta perbedaan perhitungan volume kontrak dengan aktual lapangan

sehingga tidak dapat di tagihkan penyedia jasa sebagai pekerjaan tambah. Hasil analisis terhadap kesesuaian kontrak proyek adalah 60,10 dengan kategori sedang.

Jika menggunakan kontrak Unit Price, total biaya pelaksanaan menjadi Rp 5,498,431,689,- menunjukkan deviasi sebesar 22,19% dari nilai kontrak awal. Kontrak Unit Price akan memberikan fleksibilitas lebih besar untuk mengakomodasi perubahan tersebut, mengurangi risiko pembengkakan biaya dan sengketa.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Anjas, H., & Tiara, I. (2020). Comparative Analysis of Lumpsum Contract and Unit Price Contract Risk Using Analytical Hierarchy Process Method. *Journal of World Conference (JWC)*, 2(3).<https://doi.org/10.29138/prd.v2i3.225>
- Aziz, U. A., & Muhammaad, A. (2020). Analisis Perbandingan Resiko Biaya Kontrak Lumpsum dan Unit Price pada Proyek Konstruksi di Kabupaten Purworejo Menggunakan Metode Decision Tree. *Prosiding University Research Colloquium*, 0(0 SE-Articles).
- Maddepungeng, A., Bethary. Rindu Twidi, & Chasanah, U. (2016). Analisis Perbandingan Risiko Biaya Konstruksi Antara Kontrak Lumpsum Dan Unit Price Menggunakan Metode Analytic

- Hierarchy Process (AHP) Dan Decision Tree (Pohon Keputusan). *Jurnal Konstruksia*, 8(1), 17–34.
- Mikowati, L., & Gultom, Y. M. L. (2023). Price Gap Comparison in Unit Price and Lump Sum Contracts: A Transaction Cost Economic Approach. *Jurnal Perencanaan Pembangunan: The Indonesian Journal of Development Planning*, 7(1). <https://doi.org/10.36574/jpp.v7i1.443>
- Mirnayani, & Sukarman. (2017). Analisis Ekonomi Biaya Perkembangan Inovasi Teknologi Bekisting Pada Pekerjaan Vertikal Gedung Bertingkat. *{Menyongsong Perekonomian Indonesia 2018 Dalam Perspektif Global}*, 11–18.
- Mohammed, G. M., & Othman, S. A. (2023). Comparison between Lump Sum And Unit Price Contracts in Construction of Residential Projects in Kurdistan Region of Iraq - Case Study. *The Journal of University of Duhok*, 26(2), 78–88. <https://doi.org/10.26682/csjuod.2023.26.2.9>
- Odi Wijaya, E., San, S., Sihar Panaili Tumanggor, O., Empina Putri, N., Rimawan, E., & Sihar, O. P. (2020). Determination of Risk Types of Price, Lumpsum and Target Price Contract (THB) Using Analytic Hierarchy Process (AHP) Method. In *International Journal of Innovative Science and Research Technology* (Vol. 5).
- Oetomo, W. (2019). Faktor - Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Kontrak Lump Sum Price Menjadi Unit Price. *Teknik Sipil*.
- Sauni, H., & Yorizal, Y. F. Y. F. (2020). Unit Price Contract In Construction Work. *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(1). https://doi.org/10.33369/j_bengkoelenjst.v10i1.11341
- Shash, A. A., & Habash, S. I. (2020). Construction Contract Conversion: An Approach to Resolve Disputes. *Journal of Engineering, Project, and Production Management*, 10(3). <https://doi.org/10.2478/jeppm-2020-0018>
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
- Wulandari, A., & Tenriajeng, A. T. (2018). Analisis Perbandingan Resiko Sistem Kontrak Lumpsum dan Kontrak Unit Price Pada Proyek Konstruksi. *Jurnal Ilmiah Desain & Konstruksi*, 17(2), 151–165. <https://doi.org/10.35760/dk.2018.v17i2.1953>



Copyright© by the authors, Licensee Jurnal Ilmiah MITSU, Indonesia, This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike (CC BY-NC-SA 4.0) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>)

Halaman ini sengaja dikosongkan