

PERMASALAHAN KONTRAK LUMP-SUM PADA PROYEK-PROYEK KONSTRUKSI DI SURABAYA

Steven Wijaya¹, Denny Pranajaya², Andi³

ABSTRAK : Suatu proyek konstruksi tidak pernah terlepas dari permasalahan kontrak, terutama pada proyek-proyek konstruksi yang menggunakan kontrak *Lump-Sum*. Permasalahan-permasalahan tersebut dapat mengakibatkan perubahan harga kontrak. Dalam sebuah proyek konstruksi seringkali perubahan harga kontrak yang terjadi pada kondisi aktual tidak sesuai dengan kondisi harapan masing-masing pihak. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti permasalahan-permasalahan pada kontrak *Lump-Sum* apa saja yang paling sering terjadi. Selain itu penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui perubahan harga kontrak terkait permasalahan kontrak *Lump-Sum* pada kondisi aktual dan harapan menurut pihak kontraktor. Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data melalui kuesioner yang disebarakan kepada *project manager, site engineer, site manager, quantity surveyor*, dan lainnya yang ada di Surabaya. Melalui analisis deskriptif dengan mencari nilai rata-rata tertinggi menurut responden, permasalahan pada kontrak *Lump-Sum* yang sering terjadi adalah *item* pekerjaan tidak terdapat dalam gambar tender, tetapi terdapat dalam gambar konstruksi (*Forcon*). Hasil pengujian *Chi-Square Test* menunjukkan bahwa pada kondisi aktual dan harapan, sebagian besar permasalahan sudah bisa ditentukan perubahan harga kontraknya karena nilai yang diperoleh signifikan.

KATA KUNCI: kontrak *Lump-Sum*, perubahan harga kontrak, kondisi aktual dan harapan

1. PENDAHULUAN

Dalam pelaksanaan proyek konstruksi, kontrak merupakan ikatan antara pemilik proyek selaku pengguna jasa dengan pelaksana/kontraktor selaku penyedia jasa konstruksi. Kontrak menjabarkan bentuk kerjasama, baik dalam hal teknik, komersial, maupun dari segi hukum dengan poin-poin yang telah disepakati oleh pihak *owner* dengan kontraktor. Dalam kontrak mencakup tentang hak dan kewajiban di antara kedua belah pihak. Sehingga kedua belah pihak harus mencermati pasal-pasal yang ada dalam kontrak guna menghindari permasalahan yang ditimbulkan dari kontrak yang telah disepakati. Dalam proyek-proyek konstruksi yang menggunakan kontrak *Lump-Sum*, dibutuhkan ketelitian yang tinggi dalam menghitung BQ (volume), membaca gambar beserta spesifikasinya, sehingga dapat meminimalisir terjadinya kesalahpahaman antara *owner* dan kontraktor yang berpotensi menimbulkan permasalahan. Penyebab terjadinya permasalahan pada proyek konstruksi yang menggunakan kontrak *Lump-Sum* adalah perbedaan interpretasi antara *owner* dan kontraktor terhadap volume, spesifikasi, dan gambar (Parwoto, 2014). Merujuk pada permasalahan tersebut, maka perlu dilakukan penelitian untuk mengidentifikasi perubahan harga kontrak terkait permasalahan kontrak *Lump-Sum* agar dapat memperkecil kemungkinan terjadinya perselisihan antar pihak.

¹ Mahasiswa Program Studi Teknik Sipil Universitas Kristen Petra, m21414043@john.petra.ac.id

² Mahasiswa Program Studi Teknik Sipil Universitas Kristen Petra, m21414097@john.petra.ac.id

³ Dosen Program Studi Teknik Sipil Universitas Kristen Petra, andi@petra.ac.id

2. LANDASAN TEORI

Keberadaan kontrak konstruksi sangatlah penting mengingat pada umumnya penyedia jasa hampir selalu mempunyai kedudukan lebih lemah dari posisi pengguna jasa atau pengguna jasa lebih dominan ketimbang pengguna jasa, dimana penyedia jasa hampir selalu harus memenuhi draft kontrak yang dibuat oleh pengguna jasa karena pengguna jasa selalu menempatkan dirinya lebih tinggi daripada penyedia jasa (Yasin, 2014).

Para pelaku proyek dengan gaya bebas tanpa mempertimbangkan aspek lain dalam mempersepsikan kata “*fixed price*” dan kalimat yang tertera pada definisi *Lump-Sum* yaitu “segala risiko ditanggung oleh penyedia jasa”. Persepsi bebas mengenai “*fixed price*” diasumsikan bahwa harga tidak boleh diubah sama sekali walau apapun yang terjadi. Sedangkan untuk kalimat “segala risiko ditanggung oleh penyedia jasa” dipersepsikan liar bahwa segala risiko apapun itu termasuk terjadi perubahan atas permintaan Pemberi Tugas atau penyempurnaan design agar bangunan berfungsi lebih handal, menjadi tanggung jawab penyedia jasa. (Suanda, 2011).

Permasalahan klaim adalah permasalahan yang dapat menimbulkan perselisihan dan permohonan akan tambahan uang, tambahan waktu pelaksanaan, atau perubahan metode pelaksanaan pekerjaan. Klaim berlanjut dengan pembuatan dokumen klaim yang formal yang diajukan oleh kontraktor kepada pemilik bangunan. Hal ini akan menjadi dasar kebijakan pemilik bangunan dalam mempertimbangkan klaim potensial sedini mungkin. Setiap klaim potensial hendaknya dibicarakan dan diamati oleh perencana atau pemilik bangunan (Fisk, 1997).

2.1 Kontrak Konstruksi

Garner (1999) mendefinisikan kontrak konstruksi sebagai “*A contract setting forth the specifications for a building project’s construction*”. Kontrak konstruksi adalah suatu kontrak yang memuat spesifikasi untuk suatu pembangunan proyek konstruksi.

2.2 Kontrak *Lump-Sum*

Kontrak *Lump-Sum* adalah suatu kontrak dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak boleh diukur ulang (*a fixed Lump-Sum contract is a contract where the bill of quantities is not subject to measurement*). (Yasin, 2003). Pada kontrak *Lump-Sum* ada komponen-komponen penting yang mempengaruhi harga kontrak.

2.3 Komponen Pembentuk Kontrak *Lump-Sum*

Komponen-komponen pada kontrak *Lump-Sum* terdiri dari *Item* pekerjaan, volume pekerjaan, harga satuan pekerjaan dan total nilai kontrak. Kontrak *Lump-Sum* mengikat pada total biaya.

Item pekerjaan adalah komponen yang membentuk daftar kuantitas dan harga (Ramli, 2013).

Pengertian dari volume pekerjaan adalah menghitung jumlah banyaknya volume pekerjaan dalam satu satuan biasanya disebut sebagai kubikasi pekerjaan. Kubikasi pekerjaan yang dimaksud dalam pengertian ini bukanlah merupakan volume (isi sesungguhnya), melainkan jumlah volume bagian pekerjaan dalam satu kesatuan, dimana volume pekerjaan tersebut dihitung berdasarkan pada gambar bestek dari bangunan yang akan dibuat.

Harga satuan pekerjaan adalah jumlah harga bahan dan upah tenaga kerja berdasarkan perhitungan analisis. Harga bahan didapat dari pasaran, dikumpulkan dalam suatu daftar yang dinamakan daftar harga satuan bahan, sedangkan upah tenaga kerja didapatkan di lokasi dikumpulkan dan dicatat dalam satu daftar yang dinamakan daftar harga satuan upah (Faiz, 2011).

Timbulnya perubahan harga kontrak dipengaruhi oleh ketiga komponen tersebut.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Pada tahap ini, permasalahan pada suatu proyek konstruksi yang menggunakan kontrak *Lump-Sum* diidentifikasi berdasarkan sumber-sumber penelitian sebelumnya dan dari beberapa referensi. Penelitian akan dilakukan dengan cara mengolah data dari kuesioner yang dibagikan ke proyek-proyek konstruksi

di Surabaya. Kuesioner yang akan disebarakan ada dua jenis. Dari kuesioner pertama akan didapatkan data mengenai seberapa sering permasalahan kontrak *Lump-Sum* terjadi menurut staf kontraktor. Responden akan memberikan bobot dari setiap permasalahan yang teridentifikasi mulai dari bobot 1 untuk tidak pernah terjadi hingga bobot 6 untuk selalu terjadi. (1 untuk pilihan tidak pernah melakukan, 1 untuk tidak pernah terjadi, 2 untuk sangat jarang terjadi, 3 untuk jarang terjadi, 4 untuk sering terjadi, 5 untuk sangat sering terjadi, 6 untuk selalu terjadi). Kemudian dilakukan pengolahan data responden dengan cara analisa *mean*. Dari analisa tersebut akan didapatkan *ranking* permasalahan-permasalahan apa saja yang sering terjadi.

Dari kuesioner kedua akan didapatkan data mengenai perubahan harga kontrak terkait permasalahan kontrak *Lump-Sum* pada kondisi aktual dan harapan. Kemudian dilakukan pengolahan data dengan menggunakan *Chi-Square Test* untuk menentukan perubahan harga kontrak menurut responden pada tiap permasalahan yang diidentifikasi. Pada penelitian ini, perubahan harga kontrak dikategorikan menjadi harga kontrak berkurang, harga kontrak tetap, dan harga kontrak bertambah. Perubahan harga kontrak yang ditentukan didukung dengan melihat nilai signifikansi.

4. ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Tingkat Keseringan Terjadinya Permasalahan pada Kontrak *Lump-Sum*

Setelah melakukan pengolahan data pada kuisisioner yang dibagikan pada pekerja pada 5 proyek konstruksi di Surabaya didapatkan urutan yang dirangkum pada **Tabel 1**. Dari **Tabel 1** terlihat bahwa menurut staf kontraktor permasalahan yang sering terjadi adalah **M-2** yaitu *item* pekerjaan tidak terdapat dalam gambar konstruksi (*Forcon*), tetapi terdapat dalam gambar tender, **M-29** yaitu ada perbedaan informasi antara gambar tender dengan spesifikasi, dan **M-25** yaitu *item* pekerjaan tidak terdapat dalam BQ, tetapi dibutuhkan untuk melengkapi sistem.

Tabel 1. Analisis Rata-rata Tingkat Keseringan Terjadinya Permasalahan Kontrak *Lump-Sum*

Kode	Permasalahan Kontrak <i>Lump-Sum</i>	Rata-rata	Sd
M-1	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>), tetapi terdapat dalam gambar tender	3.880	1.394
M-2	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar tender, tetapi terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	4.460	1.054
M-3	Item pekerjaan tidak terdapat dalam BQ rencana, tetapi terdapat dalam gambar tender	3.860	1.385
M-4	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar tender, tetapi terdapat dalam BQ rencana	3.700	1.502
M-5	Item pekerjaan tidak terdapat dalam BQ rencana, tetapi terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	4.100	1.199
M-6	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>), tetapi terdapat dalam BQ rencana	3.740	1.496
M-7	Volume BQ rencana lebih besar dari volume gambar tender	3.740	1.103
M-8	Volume gambar tender lebih besar dari volume BQ rencana	3.220	1.282
M-9	Volume BQ rencana lebih besar dari volume pelaksanaan	3.480	1.092
M-10	Volume pelaksanaan lebih besar dari volume BQ rencana	3.720	1.031
M-11	Volume BQ rencana lebih besar dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	3.580	1.126
M-12	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih besar dari volume BQ rencana	3.680	0.868
M-13	Volume gambar tender lebih kecil dari volume pelaksanaan	3.020	1.116
M-14	Volume pelaksanaan lebih kecil dari volume gambar tender	2.940	0.956
M-15	Volume gambar tender lebih kecil dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	3.620	1.176
M-16	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih kecil dari volume gambar tender	2.940	0.712
M-17	Volume pelaksanaan lebih kecil dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	2.840	0.955

M-18	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih kecil dari volume pelaksanaan	2.900	0.953
M-19	Spesifikasi BQ rencana lebih tinggi dari spesifikasi gambar tender	2.740	1.026
M-20	Spesifikasi gambar tender lebih tinggi dari spesifikasi BQ rencana	2.540	1.199
M-21	Spesifikasi BQ rencana lebih tinggi dari spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	3.480	0.735
M-22	Spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih tinggi dari spesifikasi BQ rencana	3.400	1.030
M-23	Spesifikasi gambar tender lebih tinggi dari spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	3.240	0.870
M-24	Spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih tinggi dari spesifikasi gambar tender	3.440	0.884
M-25	Item pekerjaan tidak terdapat dalam BQ, tetapi dibutuhkan untuk melengkapi sistem	4.340	1.002
M-26	Permintaan durasi proyek oleh owner sehingga kontraktor harus menambah spesifikasi	3.600	1.010
M-27	Perubahan spesifikasi yang lebih rendah oleh permintaan owner	3.640	1.064
M-28	Larangan metode kerja tertentu oleh owner saat pelaksanaan, sehingga kontraktor harus mengganti metode kerja	4.140	0.833
M-29	Ada perbedaan informasi antara gambar tender dengan spesifikasi	4.400	1.050

Dari **Tabel 1** permasalahan **M-2** memiliki nilai rata-rata tertinggi yaitu 4.460. Responden berpendapat permasalahan tersebut sering terjadi karena dalam suatu proyek, tidak ada yang pasti, terutama pada gambar. Responden meyakini ada dua faktor yang paling sering mengakibatkan masalah tersebut terjadi. Pertama, adanya proses sinkronisasi gambar dari berbagai pihak perencana. Kedua, adanya perubahan *budget* dari *owner*. Kedua faktor tersebut mengakibatkan *item* pekerjaan yang semula tidak ada pada gambar tender, menjadi ada pada gambar konstruksi (*Forcon*).

4.2 Analisis Frekuensi Perubahan Harga Kontrak terkait Permasalahan Kontrak *Lump-Sum* pada Kondisi Aktual dan Harapan

Setelah dilakukan pengolahan data, hasil analisis frekuensi perubahan harga kontrak terkait permasalahan kontrak *Lump-Sum* pada kondisi aktual dan harapan, diperoleh **Tabel 2** dan **Tabel 3**. Dari kedua tabel tersebut dapat diketahui frekuensi pada tiap permasalahan pada kontrak *Lump-Sum* yang telah diidentifikasi.

Tabel 2. Analisis Frekuensi Perubahan Harga Kontrak terkait Permasalahan Kontrak *Lump-Sum* pada Kondisi Aktual

Kode	Permasalahan Kontrak <i>Lump-Sum</i>	Harga Kontrak (%)		
		Kurang	Tetap	Tambah
M-1	<i>Item</i> pekerjaan tidak terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>), tetapi terdapat dalam gambar tender	46	54	0
M-2	<i>Item</i> pekerjaan tidak terdapat dalam gambar tender, tetapi terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	6	16	78
M-3	<i>Item</i> pekerjaan tidak terdapat dalam BQ rencana, tetapi terdapat dalam gambar tender	2	58	40
M-4	<i>Item</i> pekerjaan tidak terdapat dalam gambar tender, tetapi terdapat dalam BQ rencana	16	82	2
M-5	<i>Item</i> pekerjaan tidak terdapat dalam BQ rencana, tetapi terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	2	26	72
M-6	<i>Item</i> pekerjaan tidak terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>), tetapi terdapat dalam BQ rencana	22	78	0
M-7	Volume BQ rencana lebih besar dari volume gambar tender	22	78	0
M-8	Volume gambar tender lebih besar dari volume BQ rencana	2	60	38
M-9	Volume BQ rencana lebih besar dari volume pelaksanaan	14	74	12
M-10	Volume pelaksanaan lebih besar dari volume BQ rencana	4	82	14

M-11	Volume BQ rencana lebih besar dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	46	48	6
M-12	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih besar dari volume BQ rencana	6	40	54
M-13	Volume gambar tender lebih kecil dari volume pelaksanaan	10	60	30
M-14	Volume pelaksanaan lebih kecil dari volume gambar tender	20	80	0
M-15	Volume gambar tender lebih kecil dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	12	28	60
M-16	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih kecil dari volume gambar tender	34	50	16
M-17	Volume pelaksanaan lebih kecil dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	24	76	0
M-18	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih kecil dari volume pelaksanaan	10	86	4
M-19	Spesifikasi BQ rencana lebih tinggi dari spesifikasi gambar tender	0	88	12
M-20	Spesifikasi gambar tender lebih tinggi dari spesifikasi BQ rencana	4	50	46
M-21	Spesifikasi BQ rencana lebih tinggi dari spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	50	34	16
M-22	Spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih tinggi dari spesifikasi BQ rencana	0	40	60
M-23	Spesifikasi gambar tender lebih tinggi dari spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	60	40	0
M-24	Spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih tinggi dari spesifikasi gambar tender	0	36	64
M-25	Item pekerjaan tidak terdapat dalam BQ, tetapi dibutuhkan untuk melengkapi sistem	2	78	20
M-26	Permintaan durasi proyek oleh owner sehingga kontraktor harus menambah spesifikasi	0	28	72
M-27	Perubahan spesifikasi yang lebih rendah oleh permintaan owner	80	18	2
M-28	Larangan metode kerja tertentu oleh owner saat pelaksanaan, sehingga kontraktor harus mengganti metode kerja	0	96	4
M-29	Ada perbedaan informasi antara gambar tender dengan spesifikasi	0	62	38

Tabel 3. Analisis Frekuensi Perubahan Harga Kontrak terkait Permasalahan Kontrak Lump-Sum pada Kondisi Harapan

Kode	Permasalahan Kontrak <i>Lump-Sum</i>	Harga Kontrak (%)		
		Kurang	Tetap	Tambah
M-1	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>), tetapi terdapat dalam gambar tender	44	54	2
M-2	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar tender, tetapi terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	0	26	74
M-3	Item pekerjaan tidak terdapat dalam BQ rencana, tetapi terdapat dalam gambar tender	0	54	46
M-4	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar tender, tetapi terdapat dalam BQ rencana	6	60	34
M-5	Item pekerjaan tidak terdapat dalam BQ rencana, tetapi terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	0	4	96
M-6	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>), tetapi terdapat dalam BQ rencana	6	64	30
M-7	Volume BQ rencana lebih besar dari volume gambar tender	26	44	30
M-8	Volume gambar tender lebih besar dari volume BQ rencana	0	60	40
M-9	Volume BQ rencana lebih besar dari volume pelaksanaan	30	34	36
M-10	Volume pelaksanaan lebih besar dari volume BQ rencana	2	50	48
M-11	Volume BQ rencana lebih besar dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	46	34	20
M-12	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih besar dari volume BQ rencana	24	8	68
M-13	Volume gambar tender lebih kecil dari volume pelaksanaan	0	82	18

M-14	Volume pelaksanaan lebih kecil dari volume gambar tender	6	82	12
M-15	Volume gambar tender lebih kecil dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	2	28	70
M-16	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih kecil dari volume gambar tender	28	46	26
M-17	Volume pelaksanaan lebih kecil dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	12	72	16
M-18	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih kecil dari volume pelaksanaan	8	60	32
M-19	Spesifikasi BQ rencana lebih tinggi dari spesifikasi gambar tender	8	50	42
M-20	Spesifikasi gambar tender lebih tinggi dari spesifikasi BQ rencana	0	26	74
M-21	Spesifikasi BQ rencana lebih tinggi dari spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	48	18	34
M-22	Spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih tinggi dari spesifikasi BQ rencana	0	4	96
M-23	Spesifikasi gambar tender lebih tinggi dari spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	48	24	28
M-24	Spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih tinggi dari spesifikasi gambar tender	0	10	90
M-25	Item pekerjaan tidak terdapat dalam BQ, tetapi dibutuhkan untuk melengkapi sistem	2	52	46
M-26	Permintaan durasi proyek oleh owner sehingga kontraktor harus menambah spesifikasi	0	2	98
M-27	Perubahan spesifikasi yang lebih rendah oleh permintaan owner	50	34	16
M-28	Larangan metode kerja tertentu oleh owner saat pelaksanaan, sehingga kontraktor harus mengganti metode kerja	22	42	36
M-29	Ada perbedaan informasi antara gambar tender dengan spesifikasi	0	34	66

4.3 Analisis Signifikansi Interpretasi Perubahan Harga Kontrak terkait Permasalahan Kontrak Lump-Sum

Dari hasil analisis menggunakan *Chi-Square Test* diperoleh nilai signifikansi dari pilihan jawaban responden terkait perubahan harga kontrak pada tiap permasalahan. Jika nilai sig. kurang dari 0.05 maka dapat dikatakan bahwa pilihan jawaban responden signifikan. Sebaliknya, jika nilai sig. lebih dari 0.05 maka pilihan jawaban responden tidak signifikan. Pembahasan pada analisis ini akan dilakukan pada permasalahan-permasalahan yang paling sering terjadi. Hasil analisis signifikansi terkait perubahan harga kontrak dapat dilihat pada **Tabel 4**.

Tabel 4. Analisis Signifikansi Interpretasi terkait Perubahan Harga Kontrak

Kode	Permasalahan Kontrak Lump-Sum	Aktual		Harapan	
		Sig.	Perubahan Harga Kontrak	Sig.	Perubahan Harga Kontrak
M-1	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>), tetapi terdapat dalam gambar tender	0.572	N/A	0.000	Tetap
M-2	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar tender, tetapi terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	0.000	Tambah	0.001	Tambah
M-3	Item pekerjaan tidak terdapat dalam BQ rencana, tetapi terdapat dalam gambar tender	0.000	Tetap	0.572	N/A
M-4	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar tender, tetapi terdapat dalam BQ rencana	0.000	Tetap	0.000	Tetap
M-5	Item pekerjaan tidak terdapat dalam BQ rencana, tetapi terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	0.000	Tambah	0.000	Tambah
M-6	Item pekerjaan tidak terdapat dalam gambar konstruksi (<i>Forcon</i>), tetapi terdapat dalam BQ rencana	0.000	Tetap	0.000	Tetap
M-7	Volume BQ rencana lebih besar dari volume gambar tender	0.000	Tetap	0.262	N/A

M-8	Volume gambar tender lebih besar dari volume BQ rencana	0.000	Tetap	0.157	N/A
M-9	Volume BQ rencana lebih besar dari volume pelaksanaan	0.000	Tetap	0.869	N/A
M-10	Volume pelaksanaan lebih besar dari volume BQ rencana	0.000	Tetap	0.000	Tetap
M-11	Volume BQ rencana lebih besar dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	0.000	Tetap	0.079	N/A
M-12	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih besar dari volume BQ rencana	0.000	Tambah	0.000	Tambah
M-13	Volume gambar tender lebih kecil dari volume pelaksanaan	0.000	Tetap	0.000	Tetap
M-14	Volume pelaksanaan lebih kecil dari volume gambar tender	0.000	Tetap	0.000	Tetap
M-15	Volume gambar tender lebih kecil dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	0.000	Tambah	0.000	Tambah
M-16	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih kecil dari volume gambar tender	0.013	Tetap	0.162	N/A
M-17	Volume pelaksanaan lebih kecil dari volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	0.000	Tetap	0.000	Tetap
M-18	Volume gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih kecil dari volume pelaksanaan	0.000	Tetap	0.000	Tetap
M-19	Spesifikasi BQ rencana lebih tinggi dari spesifikasi gambar tender	0.000	Tetap	0.001	Tetap
M-20	Spesifikasi gambar tender lebih tinggi dari spesifikasi BQ rencana	0.000	Tetap	0.001	Tambah
M-21	Spesifikasi BQ rencana lebih tinggi dari spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	0.013	Kurang	0.034	Kurang
M-22	Spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih tinggi dari spesifikasi BQ rencana	0.157	N/A	0.000	Tambah
M-23	Spesifikasi gambar tender lebih tinggi dari spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>)	0.157	N/A	0.084	N/A
M-24	Spesifikasi gambar konstruksi (<i>Forcon</i>) lebih tinggi dari spesifikasi gambar tender	0.048	Tambah	0.000	Tambah
M-25	<i>Item</i> pekerjaan tidak terdapat dalam BQ, tetapi dibutuhkan untuk melengkapi sistem	0.000	Tetap	0.000	Tetap
M-26	Permintaan durasi proyek oleh owner sehingga kontraktor harus menambah spesifikasi	0.002	Tambah	0.000	Tambah
M-27	Perubahan spesifikasi yang lebih rendah oleh permintaan owner	0.000	Kurang	0.013	Kurang
M-28	Larangan metode kerja tertentu oleh owner saat pelaksanaan, sehingga kontraktor harus mengganti metode kerja	0.000	Tetap	0.206	N/A
M-29	Ada perbedaan informasi antara gambar tender dengan spesifikasi	0.090	N/A	0.024	Tambah

Pada **Tabel 4** permasalahan **M-1**. Pada kondisi aktual, 54% responden menjawab harga kontrak tetap dan 46% responden menjawab harga kontrak berkurang. Responden yang memilih jawaban harga kontrak tetap dan harga kontrak berkurang mendekati 50%. Hal ini didukung oleh nilai sig. pada kondisi aktual sebesar 0.572 (tidak signifikan). Oleh karena itu, perubahan harga kontraknya masih tidak dapat ditentukan. Responden yang menjawab harga kontrak tetap berpendapat bahwa tentu pihak kontraktor juga berusaha mendapatkan keuntungan. Responden yang menjawab harga kontrak berkurang berpendapat bahwa hierarki gambar konstruksi (*Forcon*) lebih tinggi dari gambar tender sehingga apabila *item* pekerjaan yang semula ada pada gambar tender menjadi ada pada gambar konstruksi (*Forcon*), maka akan terjadi pekerjaan kurang. Pada kondisi harapan, 54% menjawab harga kontrak tetap. Nilai sig. pada kondisi harapan sebesar 0.000 (signifikan). Responden berpendapat bahwa harapan pihak kontraktor tentu memiliki keinginan untuk mendapatkan keuntungan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dari hasil analisa data yang telah dilakukan, kesimpulan penelitian ini adalah:

1. Permasalahan pada kontrak *Lump-Sum* yang paling sering terjadi pada proyek-proyek konstruksi di Surabaya adalah permasalahan-permasalahan yang terkait dengan *item* pekerjaan dan volume terutama pada gambar tender, gambar konstruksi (*Forcon*), dan BQ rencana. Permasalahan timbul apabila *item* pekerjaan atau volume pada salah satu dokumen berbeda dengan yang tercantum pada dokumen lain. Permasalahan yang juga sering terjadi adalah permasalahan yang terkait dengan *item* pekerjaan yang harus dilaksanakan untuk melengkapi sistem serta larangan metode kerja tertentu oleh pihak *owner* dan adanya perbedaan informasi antara gambar tender dengan spesifikasi.
2. Perubahan harga kontrak sangat dipengaruhi oleh hierarki dokumen. Masing-masing proyek konstruksi tentu memiliki hierarki dokumen masing-masing. Oleh karena itu, pada kondisi aktual maupun kondisi harapan, ada beberapa permasalahan yang tidak dapat ditentukan perubahan harga kontraknya. Perubahan harga kontrak terkait permasalahan kontrak *Lump-Sum* sebagian besar mengikuti hierarki dokumen yang kedudukannya lebih tinggi.

5.2. Saran

Diharapkan permasalahan kontrak *Lump-Sum* yang dihasilkan dalam penelitian ini dapat lebih diperhatikan dalam pelaksanaan proyek agar meminimalisir terjadinya perselisihan antar pihak. Untuk penelitian berikutnya, sebaiknya dilakukan penelitian yang lebih mendalam terkait permasalahan kontrak *Lump-Sum* dari pihak *owner* agar permasalahan-permasalahan kontrak *Lump-Sum* dapat diketahui lebih jelas melalui sudut pandang dari berbagai pihak.

6. DAFTAR REFERENSI

- Faiz. (2011). *Harga Satuan Pekerjaan*, <<http://faiz-15.blogspot.co.id/2011/11/harga-satuan-pekerjaan.html>> (November 20, 2011).
- Faiz. (2011). *Jenis-jenis Biaya Proyek*, <<http://faiz-15.blogspot.co.id/2011/11/jenis-jenis-biaya-proyek.html>> (November 20, 2011).
- Faiz. (2011). *Volume Pekerjaan*, <<http://faiz-15.blogspot.co.id/2011/11/volume-pekerjaan.html>> (November 20, 2011).
- Fisk, Edward R. (1997). *Construction Project Administration*, Fifth Edition, Prentice Hall, New Jersey, America.
- Garner, B. (1999). *Black's Law Dictionary Seventh Edition*, West Group, St. Paul Minnesota, America.
- Parwoto, D. (2014). "Permasalahan Klaim pada Proyek Sektor Swasta Terkait Jenis Kontrak Lump-Sum dari Sudut Pandang Kontraktor." *Seminar Nasional 2014 Manajemen Klaim Proyek Konstruksi*, <<https://anzdoc.com/queue/seminar-nasional-2014-manajemen-klaim-proyek-konstruksi-6-no3484641b09b28ee0235c6447746c3d1157740.html>> (November 6, 2014).
- Ramli, S. (2013). *Rumus Kontrak Lumpsum dan Harga Satuan*, <<http://samsulramli.com/rumus-tentang-kontrak-lumpsum-dan-harga-satuan/>> (Januari 1, 2013).
- Suanda, B. (2011). *Kontrak Lump-Sum yang Benar Berdasarkan Referensi*, <<http://manajemenproyekindonesia.com/?p=824>> (Maret 19, 2011).
- Yasin, N. (2003). *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Indonesia.
- Yasin, N. (2014). *Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Edisi Kedua, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Indonesia.