

ANALISIS PERSEPSI PEMILIK DAN KONTRAKTOR TERHADAP PEMBAGIAN RESIKO DALAM KONTRAK UNIT PRICE

Oleh : Indra Suharyanto¹
E-mail: indrasuharyanto@gmail.com

ABSTRAK: Kontrak Unit price adalah salah satu jenis kontrak dengan harga tetap. Pemakaian Kontrak Unit price dalam kondisi ekonomi yang tidak stabil cenderung banyak menimbulkan banyak resiko. Dari pemikiran tersebut, tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui persepsi pemilik dan kontraktor terhadap pembagian resiko dalam Kontrak Unit price, yang mengacu pada sumber - sumber terjadinya resiko berdasarkan syarat – syarat kontrak. Sumber – sumber terjadinya resiko yang diteliti adalah Lingkungan dan Site Acces, Syarat – syarat Kontrak, Desain dan Perencanaan, Pekerjaan Konstruksi, Perusahaan, Finansial, Masalah Politik, Ekonomi, Sosial, Logistik dan Force Majeure.

Pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuesioner dan wawancara secara acak di lima Kabupaten / Kota Madya di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Kuesioner yang berhasil dikumpulkan sebanyak 29 responden terdiri dari 13 responden pemilik yang diwakili oleh DPU dan 16 responden kontraktor. Persepsi mengenai pembagian resiko dapat dilihat dari nilai means kelompok responden dan untuk menarik kesimpulan dilakukan uji statistik Mann Withney dengan hipotesis terhadap perbedaan persepsi dalam pembagian resiko.

Kata-kata kunci : persepsi, pembagian, resiko, kontrak unit price

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam kondisi perekonomian yang tidak stabil dengan ditandai masih terfluktuasinya mata uang rupiah terhadap dollar. Hal ini diakibatkan oleh sentimen pasar terhadap kondisi dalam negeri, dalam masalah keamanan maupun kebijakan ekonomi makro. Dengan kondisi yang tidak menguntungkan ini, Industri Konstruksi seperti juga induetri yang lainnya merupakan kegiatan yang mengandung resiko tinggi dari permulaan sampai akhir kegiatan. Resiko ini timbul dari harga bahan yang berubah-ubah, kerusakan/keamanan dan masalah pendanaan yang pada akhirnya akan mempengaruhi waktu, biaya dan kualitas hasil pekerjaan.

1.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang dia atas, rumusan masalah dalam peneltian ini adalah bagaimana persepsi pemilik (*owner*) dan kontraktor terhadap pembagian resiko dalam Kontrak *Unit price*.

1.3. Batasan Masalah

Untuk memahami permasalahan batasan-batasan yang digunakan adalah :

1. Daerah penelitian dibatasi hanya di wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang meliputi Pemerintah Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Gunung Kidul dan Kabupaten Kulon Progo.

1) adalah staf pengajar Program Studi Teknik Sipil Universitas Cokroaminoto Yogyakarta

2. Penelitian dilakukan pada proyek-proyek yang menjadi tanggung jawab Departemen Pekerjaan Umum, Pihak pemilik terbatas pada lingkungan instansi pemerintah yaitu Departemen Pekerjaan Umum (Bina Marga dan Pengairan), pihak kontraktor terbatas yang memiliki DRT dan DRM dengan Kualifikasi C1, sedang mengerjakan proyek pada lingkungan instansi pemerintah serta pada level site manager, projec manager, staf teknik dan pengawas proyek.

1.4. Tujuan dan Manfaat

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui persepsi pemilik dan kontraktor terhadap pembagian resiko dalam kontrak *unit price* dengan manfaat antara lain :

1. Perkembangan ilmu pengetahuan : dapat memberikan pengetahuan dan wawasan terhadap ilmu pengetahuan manajemen konstruksi terutama dalam bidang kontrak jasa konstruksi.
2. Jasa konstruksi : sebagai masukan dan informasi yang dapat digunakan, diterapkan dalam pengambilan keputusan serta penyusunan kontrak.

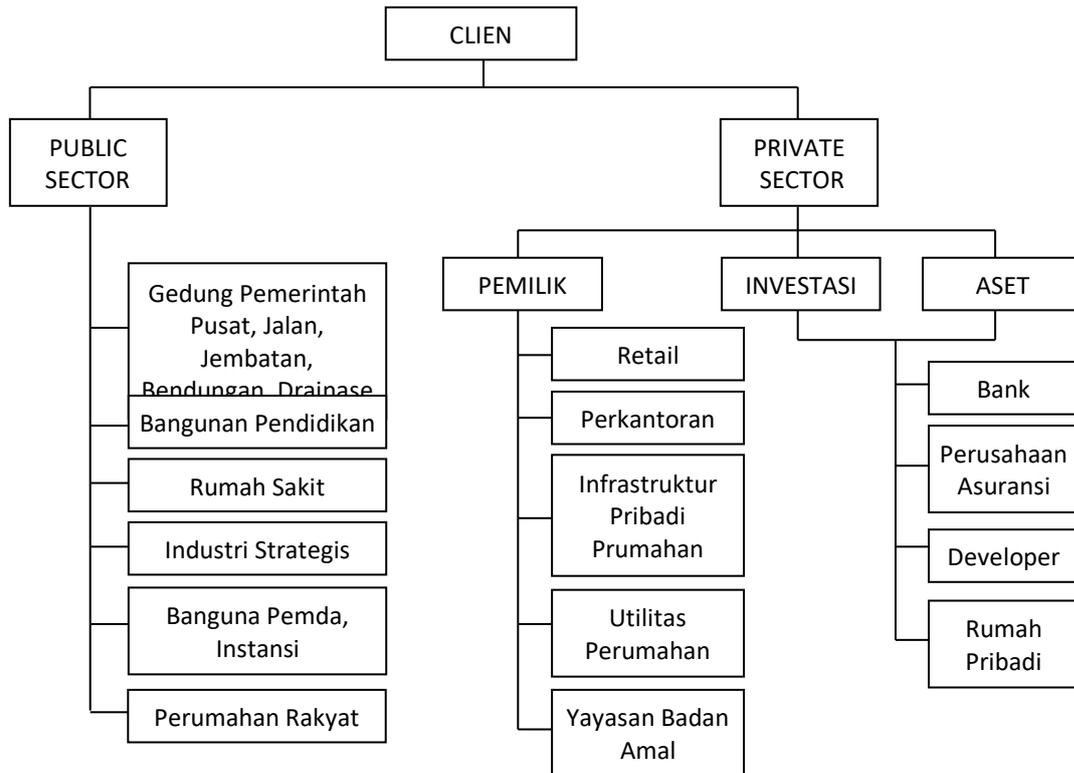
2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Umum

Dalam dunia konstruksi terdapat dua pihak yaitu pihak prinsipal / client dan pihak agen. Pihak prinsipal merupakan pihak yang menghendaki adanya suatu bangunan sedangkan pihak agen adalah pihak yang melakukan sejumlah aktifitas dalam proses pembuatan bangunan. Yang termasuk pihak prinsipal antara lain departemen pemerintah atau perusahaan dan yang termasuk agen antara lain arsitek, engineer, surveyor, general kontraktor, konsultan, sub kontraktor dan supplier.

Menurut Flanagan dan Norman (1993) client industri konstruksi berdasarkan sumber pendanaan proyek dibagi dalam 2 kelompok yaitu public sector dan private sector. Pengertian dan kebutuhan client dikelompokkan menjadi 4 yaitu :

1. Memberikan pelayanan dan memproduksi barang, seperti pabrik dan perkantoran.
2. Memperbaiki atau menambah infrastruktur ekonomi, seperti pembuatan jalan dan pengelolaan limbah.
3. Kepentingan sosial, seperti rumah sakit dan tempat ibadah
4. Investasi yang dapat langsung digunakan, seperti rumah tinggal.



Gambar 1. Client Konstruksi Berdasar Pada Sumber Pendanaannya

Sumber : Flanagan dan Norman (1993), Risk Management and Construction, Blackwell Science

Menurut Hinze (1993) sumber pendanaan pada *private project* adalah :

1. Pendanaan yang berdasar modal (*capital*) sendiri
2. Pinjaman langsung pihak kreditor
3. Penjualan aset yang dimiliki
4. Penjualan saham
5. Jaminan perusahaan
6. Donatur,

Sedangkan pada *public project* sumber pendanaan berasal dari :

1. Biaya operasional tahunan
2. Pajak
3. Jaminan yang dikeluarkan untuk tujuan tertentu
4. Donatur

2.2. Resiko

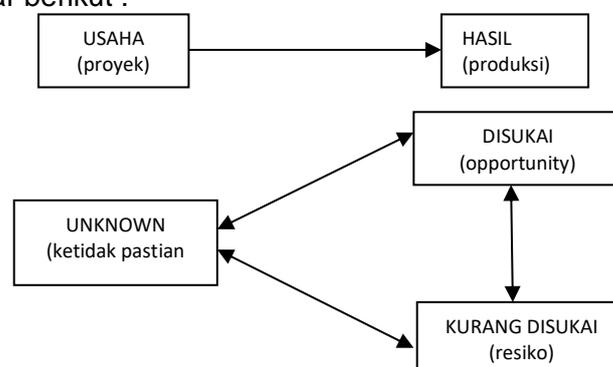
A. Ketidak pastian, Opportunity Dan Resiko

Ketidak pastian dapat diartikan suatu kondisi kurangnya keakuratan dan kelengkapan data tentang situasi yang harus dipertimbangkan dalam pengambilan keputusan. Perusahaan beroperasi dalam lingkungan dimana terjadi banyak ketidak pastian sehingga harus mengidentifikasi, menganalisa, mengevaluasi dan beroperasi dengan suatu resiko tertentu.

Secara umum resiko dalam suatu proyek konstruksi berhubungan dengan :

1. Kegagalan dalam mempertahankan cost budget/forecast/estimate/tender
2. Kegagalan dalam memenuhi waktu yang telah ditetapkan dalam kontrak
3. Kegagalan dalam memenuhi standar teknis dalam hal kualitas, fungsi, tujuan, keselamatan dan lingkungan

Kurangnya pemahaman mengenai situasi yang akan terjadi dapat menjadi suatu keuntungan atau menjadi kerugian. Menjadi keuntungan karena merupakan kesempatan (*opportunity*) dan merugikan karena mengandung resiko yang harus ditanggung. Ketidak pastian, opportunity dan resiko merupakan satu kesatuan seperti pada gambar berikut :



Gambar 2. Hubungan Ketidak pastian, Opportunity dan Resiko

Sumber : Wideman (1992) , *Project and Programm Risk Management A Guide To Managing Project Risk and Opportunity* , Project Management and Institute, hal. 1-3

Wideman (1992) mengatakan bahwa resiko dapat disebabkan oleh faktor-faktor :

Eksternal yang kurang, Eksternal dan dapat diprediksi tapi kurang dapat dikontrol, Internal yang bersifat non teknis tapi biasanya dapat dikontrol, Legal dan biasanya dapat dikontrol

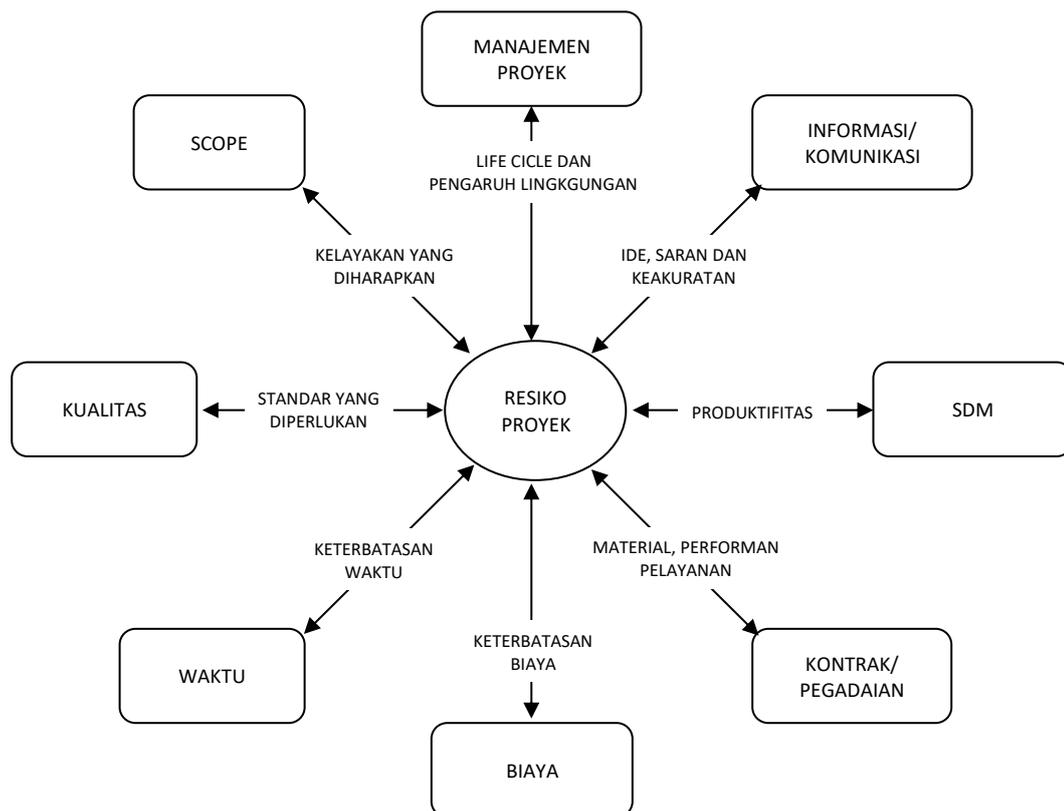
B. Manajemen Resiko

Manajemen resiko memberikan beberapa konsep utama yaitu meminimalkan resiko tanpa memperhatikan siapa yang mempunyai resiko dan pembagian resiko yang adil diantara pihak penyelenggara proyek. Manajemen resiko tidak digunakan untuk menghilangkan resiko yang ada pada suatu proyek tetapi bertujuan untuk menjamin resiko yang ada dapat diantisipasi dan dikendalikan seefisien mungkin.

Tujuan dari manajemen resiko adalah :

1. Mengidentifikasi secara spesifik faktor-faktor kemungkinan yang mempengaruhi *scope*, *quality*, *time* dan *cost* suatu proyek
2. Menghitung pengaruh dari masing-masing faktor kemungkinan
3. Memberikan acuan tentang hal-hal yang tidak dapat dikontrol pada suatu proyek
4. Mengurangi dampak dengan memberikan perhatian dan tindakan terhadap segala hal yang dapat dikontrol

Pemahaman mengenai manajemen resiko dapat digambarkan berikut :



Gambar 3. Resiko Yang Terdapat Pada Manajemen Proyek

Sumber : Wideman (1992) , *Project and Programm Risk Management A Guide To Managing Project Risk and Opportunity* , *Project Management and Institute*, hal. II-2

2.3. Kontrak

A. Aspek Hukum Kontrak Konstruksi

Kontrak yang dibuat dinyatakan sah secara hukum apabila memenuhi 4 (empat) aspek dalam Pasal 1320 KUHP Perdata yaitu :

1. Adanya kata sepakat
2. Dibuat oleh pihak yang cakap
3. Adanya objek tertentu
4. Adanya sebab yang halal

Syarat pertama dan ke-dua merupakan syarat subyektif karena berkaitan erat dengan kontrak tersebut, sedangkan syarat ke-tiga dan ke-empat merupakan syarat obyektif.

B. Kontrak Konstruksi

Dalam kontrak konstruksi, suatu kontrak dikatakan telah dilaksanakan apabila pihak tertentu telah mengerjakan kewajibannya seperti yang terdapat dalam dokumen kontrak dan telah dibayar semua pekerjaannya. Kontrak dapat dikelompokkan dalam berbagai cara, diantaranya berdasarkan atas jenis pekerjaan, yaitu : kontrak *lump sum*, kontrak *unit price* dan kontrak *cost plus*. Kontrak *lump sum* digunakan pada proyek dimana terdapat kejelasan jumlah item dan kuantitasnya, kontrak *unit price* digunakan pada proyek dimana masing-masing pihak tidak dapat menentukan secara tepat kuantitas item pekerjaan yang akan dilaksanakan, sedangkan kontrak *cost plus* digunakan pada proyek dengan ketidak jelasan jumlah item pekerjaan dan kuantitasnya.

Pada industri konstruksi terdapat 5 (lima) metode dasar dalam penyusunan kontrak (Hinze, 1993), yaitu :

1. *General Control Method*

Sebuah kontrak yang disusun oleh *owner* dan *general contractor*. Dalam penyusunan kontrak ini dapat mewakili pada sebuah perusahaan tertentu. Untuk pekerjaan *public sector* peran dan tugas masing-masing pihak didefinisikan secara jelas dan mengikuti semua prosedur standar yang berlaku, mulai dari tahapan undangan pada kontraktor untuk mengikuti lelang suatu pekerjaan sampai dengan tahapan penentuan pemenang lelang. Sedangkan pada pekerjaan *private sector*, prosedur yang digunakan hampir sama dengan pekerjaan *public sector*, hanya dalam penerapannya lebih luwes misalnya dalam hal pemberitahuan/undangan kepada kontraktor, dapat hanya terbatas pada kontraktor yang dikenal baik oleh *owner*.

2. *Seprate contract method*

Dalam kontrak ini *owner* melakukan suatu persetujuan dengan beberapa kontraktor spesialis sehingga tidak memerlukan *general contractor*. Pada kontrak ini diasumsikan *owner* memiliki kemampuan dalam hal manajemen konstruksi.

3. *Force acount method*

Force acount method merupakan sebuah mekanisme dimana tidak terdapat kontrak dalam pekerjaan konstruksi. *Owner* memiliki sekelompok pekerja sendiri. Kondisi ini sering terjadi pada proyek-proyek kecil yang tidak memerlukan prosedur dan organisasi yang rumit.

4. *Design contract method*

Owner membuat suatu kesepakatan/kontrak dengan suatu pihak tertentu dimana pihak tersebut bertanggung jawab untuk tahapan desain sampai dengan tahapan konstruksi.

5. *Profesional construction management method*

Owner menyewa seorang *Construction Manager (CM)* untuk menyelesaikan proyek. *Construction Manager* tersebut biasanya disewa sebelum tahapan desain dan konstruksi dimulai disertai tanggung jawab untuk mengendalikan proyek mulai dari tahap desain sampai tahapan konstruksi.

2.4. Kontrak Unit Price

Kontrak *unit price* berdasar pada harga total penawaran dimana penetapan harga dari harga satuan yang tercantum pada dokumen penawaran. Harga satuan *unit price* merupakan harga rata-rata per-unit item pekerjaan. Nilai sebuah item pekerjaan didapatkan dari kuantitas item pekerjaan dikalikan dengan harga satuannya. Kontrak jenis ini cocok pada proyek dengan kuantitas aktual dari tiap item yang sulit ditetapkan secara pasti. Harga satuan dari sebuah item pekerjaan tidak selalu sama untuk setiap proyek karena dipengaruhi oleh faktor-faktor antara lain : lokasi, jenis pekerjaan, kebiasaan. Harga satuan cenderung lebih rendah pada kuantitas yang besar karena tingkat efisiensi lebih tinggi.

Keuntungan owner pada sistem kontrak ini adalah dapat menyelesaikan proyek dengan resiko minimal walaupun owner tidak dapat menentukan secara tepat banyaknya pekerjaan dan besarnya dana yang harus disediakan. Keuntungan kontraktor adalah mendapat pembayaran berdasar atas nilai pekerjaan, sedangkan kerugian kontraktor adalah tidak dapat mengetahui secara tepat dana yang harus disediakan untuk menyelesaikan pekerjaan.

3. METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Populasi dan Sampel

Populasi pada penelitian ini adalah seluruh kontraktor yang menjadi rekanan DPU dengan klasifikasi C dan owner diwakili oleh Departemen Pekerjaan Umum se DIY, antara lain : Dinas Kimpraswil Kota Yogyakarta, DPU Kabupaten Sleman, DPU Kabupaten Gunung Kidul, DPU Kabupaten Kulon Progo dan DPU Kabupaten Bantul. Waktu penelitian pada tahun 2003 sampai 2005 dengan jumlah sampel ada 29 yang terdiri dari 16 kontraktor dan 13 pemilik yang diwakili oleh Departemen Pekerjaan Umum.

3.2. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah random sampling atau sampel acak yang terdiri dari 2 (dua) jenis data, yaitu :

1. Data Primer, adalah data langsung yang didapat dari responden dengan cara melalui daftar pertanyaan atau kuesioner. Bentuk pertanyaan kepada responden ada dua yaitu pertanyaan dari karakteristik dari responden dan pertanyaan mengenai pembagian resiko. Kedua kelompok pertanyaan tersebut bersifat tertutup
2. Data Sekunder, adalah data untuk mengisi kebutuhan akan rujukan khusus pada beberapa hal. Data sekunder membantu memutuskan kebutuhan penelitian yang perlu dilakukan.

3.3. Variabel Penelitian

Variabel penelitian dibagi menjadi dua bagian, yaitu : data responden dan pertanyaan pembagian resiko yang terdapat pada kontrak *unit price*.

1. Data Responden
 - a. Latar belakang yang meliputi jabatan, umur pengalaman dan tingkat pendidikan
 - b. Posisi yang diwakili dalam klausa kontrak
 - c. Lokasi proyek
 - d. Kualifikasi pekerjaan
 - e. Nilai total proyek
 - f. Sumber dana

Analisis persepsi kontraktor dan owner dalam pembagian resiko pada proyek *unit price* didasarkan atas variabel berikut :

2. Alokasi resiko klausa kontrak *unit price* Analisis persepsi kontraktor dan owner dalam pembagian resiko pada proyek *unit price* didasarkan atas variabel berikut:
 - a. Lingkungan dan site acces meliputi cuaca, kesulitan akses dan keamanan
 - b. Syarat-syarat kontrak meliputi kegagalan serta hubungan yang salah dalam kontrak, terjadinya pembengkakan biaya
 - c. Desain dan perencanaan meliputi cacat mutu, desain yang salah serta adanya perbedaan dalam penetapan volume pekerjaan
 - d. Perusahaan meliputi organisasi dan peran manajer
 - e. Logistik meliputi kebijaksanaan pemerintah dan kesulitan pendaan
 - f. Politik, sosial dan ekonomi
 - g. Force majeure meliputi bencana alam dan kebakaran

4. ANALISA DATA

Pengambilan data dengan cara membagikan pertanyaan/kuesioner kepada 50 responden dalam wilayah 4 kabupaten dan 1 kota madya se DIY pada bulan Agustus 2005 selama 1 bulan. Jawaban yang dikumpulkan kembali sebanyak 29 terdiri dari 13 dari pihak pemilik dan 16 dari pihak kontraktor.

4.1. Karakteristik Data

A. Profil Responden

Profil responden disajikan dalam tabel-tabel berikut

Tabel 1. Jabatan Responden

No.	Jabatan Responden	Jumlah	Persentasi (%)
1.	Pimpinan Proyek (Pemilik)	6	20,69
2.	Kepala Proyek/Staf Teknik (Kontraktor)	13	44,83
3.	Lain-lain	10	44,48
	Jumlah	29	100,00

Tabel 2. Tingkat Pengalaman Responden

No.	Pengalaman Responden	Jumlah	Persentasi (%)
1.	< 5 tahun	6	20,69
2.	5 – 15 tahun	14	48,27
3.	> 15 tahun	9	31,03
	Jumlah	29	100,00

Tabel 3. Tingkat Pendidikan Responden

No.	Pendidikan Responden	Jumlah	Persentasi (%)
1.	< SLTA	2	6,90
2.	D3	4	13,79
3.	S1	21	72,41
4.	> S1	2	6,90
	Jumlah	29	100,00

B. Profil Proyek

Profil proyek disajikan dalam tabel berikut

Tabel 4. Nilai Proyek Konstruksi

No.	Nilai Proyek Konstruksi	Jumlah	Persentasi (%)
1.	< 1 milyar	7	24,14
2.	1 – 10 milyar	12	41,38
3.	> 10 milyar	10	34,48
	Jumlah	29	100,00

4.2. Alokasi Pembagian Resiko Dalam Kontrak Unit price

Kontrak *unit price* adalah satu bentuk ikatan kontrak atau kesepakatan antara pemilik/owner dengan kontraktor dan konsultan dan sering digunakan pada proyek-proyek di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum dalam industri jasa konstruksi yang. Para pelaku industri konstruksi dapat menanggung beban resiko yang

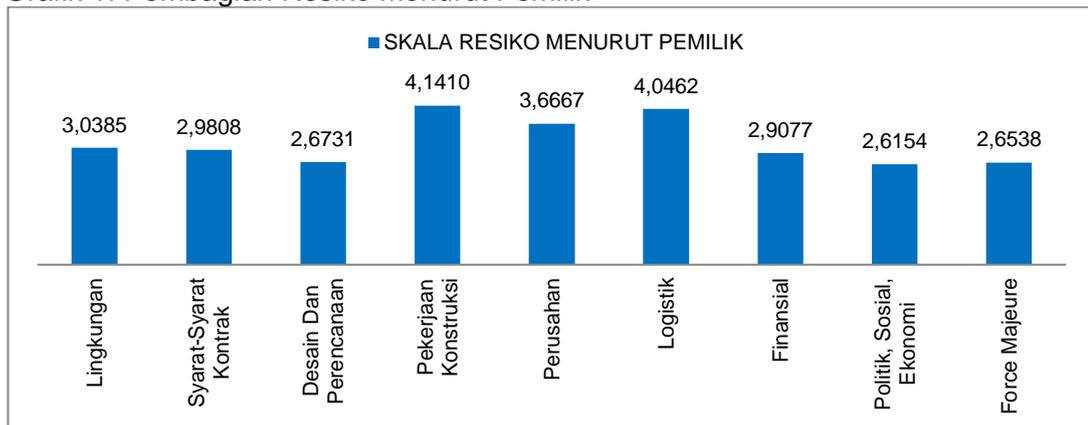
berbeda-beda. Resiko terjadi akibat kesalahan dari pihak tertentu di dalam proyek (internal proyek) atau dari pihak eksternal proyek yang berdampak langsung atau tidak langsung terhadap kinerja proyek. Pihak yang melakukan kesalahan akan menanggung beban resiko terbesar, sedangkan resiko karena faktor eksternal akan menjadi tanggung jawab bersama dengan porsi tertentu. Besar tanggungan resiko pada setiap sumber resiko yang ditanggung pelaku industri konstruksi akan berbeda.

A. Persepsi Pemilik

Tabel 5. Persepsi Resiko Menurut Pemilik

No	Sumber Resiko	Skala Resiko					Mean Variabel	Mean Kelompok
		1	2	3	4	5		
1.	Lingkungan							3,0385
	- Masalah cuaca	0	0	1	9	3	4,1538	
	- Kesulitan akses ke lokasi	0	3	3	4	3	3,5384	
	- Akibat pembebasan tanah	4	3	6	0	0	2,2538	
	- Keamanan proyek	4	2	6	1	0	2,3077	
2.	Syarat-Syarat Kontrak							2,9808
	- Gagal dokumen kontrak	0	3	6	4	0	3,0769	
	- Tidak cocok dokumen kontrak	1	5	6	1	0	2,5385	
	- Hubungan yang salah	1	0	12	0	0	2,6842	
	- Pembengkakan biaya	2	1	1	7	2	3,4615	
3.	Desain Dan Perencanaan							2,6731
	- Kurang memahami kontrak	1	4	2	6	0	3,0000	
	- Salah perumusan desain & spesifikasi	2	5	3	2	1	2,6154	
	- Cacat mutu	2	4	3	4	0	2,6923	
	- Beda penerapan besar volume pekerjaaj	1	6	6	0	0	2,3846	
4.	Pekerjaan Konstruksi							4,1410
	- Ketidak akuratan mengenai kondisi	1	4	4	3	1	2,9231	
	- Produktifitas tenaga kerja rendah	1	0	1	6	5	4,0769	
	- Pelaksanaan standar keselamatan kerja	0	0	1	5	7	4,4615	
	- Kecelakaan kerja	0	0	1	3	10	4,6923	
	- Pemogokan	0	0	3	4	5	4,1538	
	- Kerusakan peralatan kerja	0	0	1	4	8	4,5385	
5.	Perusahaan							3,6667
	- Organisasi perusahaan jelek	1	1	1	6	4	3,8462	
	- Otoritas manajemen besar	1	1	2	5	4	3,7692	
	- Pengalaman kerja kurang	1	2	4	3	3	3,3846	
6.	Logistik							4,0462
	- Keterbatasan jenis material	0	0	4	7	2	3,8462	
	- Fluktuasi harga material	0	0	5	5	3	3,8462	
	- Gangguan sirkulasi	0	0	0	10	3	4,2308	
	- Tenaga kerja berkualitas kurang	0	0	1	8	4	4,2308	
	- Suku cadang peralatan sulit	0	0	2	8	3	4,0769	
7.	Finansial							2,9077
	- Kebijakan ekonomi berubah-ubah	0	2	8	1	2	3,2308	
	- Hubungan antar donatur jelek	3	5	4	1	0	2,2308	
	- Kesulitan pendanaan pemilik	6	4	3	1	0	1,8462	
	- Kontraktor kurang modal	1	0	1	4	7	4,2308	
	- Kesulitan pendanaan akibat eksternal	0	2	9	2	0	3,0000	
8.	Politik, Sosial, Ekonomi							2,6154
	- Kerusakan, perang dan pemberontakan	3	2	8	0	0	2,3846	
	- Keterlambatan birokrasi	2	5	4	2	0	2,4615	
	- Kondisi ekonomi yang belum baik	0	2	9	2	0	3,0000	
9.	Force Majeure							2,6538
	- Akibat bencana alam	4	1	8	0	0	2,3077	
	- Kebakaran	2	7	4	0	0	3,0000	

Grafik 1. Pembagian Resiko Menurut Pemilik



B. Persepsi Kontraktor

Tabel 6. Persepsi Resiko Menurut Kontraktor

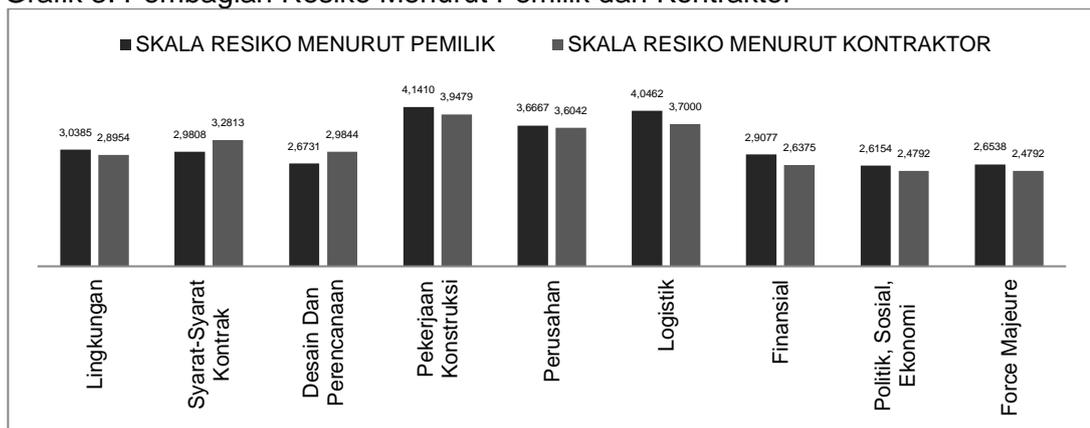
No	Sumber Resiko	Skala Resiko					Mean Variabel	Mean Kelompok
		1	2	3	4	5		
1.	Lingkungan							2,8954
	- Masalah cuaca	0	0	9	5	2	3,5625	
	- Kesulitan akses ke lokasi	3	3	3	5	2	3,0000	
	- Akibat pembebasan tanah	5	5	2	1	0	1,9375	
	- Keamanan proyek	2	8	4	5	1	2,9375	
2.	Syarat-Syarat Kontrak							3,2813
	- Gagal dokumen kontrak	0	3	2	7	4	3,7500	
	- Tidak cocok dokumen kontrak	1	4	4	6	1	3,1250	
	- Hubungan yang salah	0	7	3	4	2	3,0625	
	- Pembengkakan biaya	0	4	7	3	2	3,1825	
3.	Desain Dan Perencanaan							2,9844
	- Kurang memahami kontrak	1	2	0	9	4	3,8125	
	- Salah perumusan desain & spesifikasi	3	5	2	6	0	2,6875	
	- Cacat mutu	2	8	2	2	2	2,6250	
	- Beda penerapan besar volume pekerja	2	4	5	5	0	2,8125	
4.	Pekerjaan Konstruksi							3,9479
	- Ketidak akuratan mengenai kondisi	1	0	5	9	1	3,5625	
	- Produktifitas tenaga kerja rendah	0	1	2	8	5	4,0625	
	- Pelaksanaan standar keselamatan kerja	0	0	1	12	3	4,1250	
	- Kecelakaan kerja	1	0	0	11	4	4,0625	
	- Pemogokan	1	0	3	8	4	3,8750	
	- Kerusakan peralatan kerja	0	1	2	9	4	4,0000	
5.	Perusahaan							3,6042
	- Organisasi perusahaan jelek	0	2	5	5	4	3,5625	
	- Otoritas manajemen besar	0	1	4	10	1	3,6875	
	- Pengalaman kerja kurang	1	2	5	4	4	3,5000	
6.	Logistik							3,7000
	- Keterbatasan jenis material	0	2	4	9	1	3,5625	
	- Fluktuasi harga material	1	2	6	5	2	3,3125	
	- Gangguan sirkulasi	0	2	4	8	3	3,8125	
	- Tenaga kerja berkualitas kurang	1	0	3	8	5	4,0000	
	- Suku cadang peralatan sulit	1	0	3	9	3	3,8125	
7.	Finansial							2,6375
	- Kebijaksanaan ekonomi berubah-ubah	5	4	5	1	1	2,3125	
	- Hubungan antar donatur jelek	6	4	3	2	1	2,2500	
	- Kesulitan pendanaan pemilik	7	2	4	3	0	2,1875	
	- Kontraktor kurang modal	1	3	1	6	5	3,6875	
	- Kesulitan pendanaan akibat eksternal	0	6	8	2	0	2,7500	
8.	Politik, Sosial, Ekonomi							2,4792
	- Kerusakan, perang dan pemberontakan	5	4	7	0	0	2,1250	
	- Keterlambatan birokrasi	2	8	2	3	1	2,5625	
	- Kondisi ekonomi yang belum baik	2	4	10	2	0	2,7500	
9.	Force Majeure							2,4792
	- Akibat bencana alam	5	5	6	0	0	2,0625	
	- Kebakaran	2	5	6	3	0	2,6250	

Grafik 2. Pembagian Resiko Menurut Kontraktor



C. Persepsi antara Pemilik dan Kontraktor

Grafik 3. Pembagian Resiko Menurut Pemilik dan Kontraktor



1. Persepsi pemilik

a. Resiko yang menjadi tanggung jawab pemilik adalah :

- Desain dan Perencanaan
- Politik, Sosial, Ekonomi
- Force Majeure

b. Resiko yang menjadi tanggung jawab kontraktor adalah :

- Pekerjaan Konstruksi
- Perusahaan
- Logistik

c. Resiko yang menjadi tanggung jawab bersama adalah :

- Lingkungan
- Syarat-syarat Kontrak
- Finansial

2. Persepsi kontraktor

a. Resiko yang menjadi tanggung jawab pemilik adalah :

- Finansial
- Politik, Sosial, Ekonomi
- Force Majeure

b. Resiko yang menjadi tanggung jawab kontraktor adalah :

- Perusahaan
- Logistik
- Syarat-syarat Kontrak
- Pekerjaan Konstruksi

- c. Resiko yang menjadi tanggung jawab bersama adalah :
- Lingkungan
 - Desain dan Perencanaan

Dari dua persepsi pemilik dan kontraktor dalam pembagian resiko terhadap kontrak *unit price* terdapat perbedaan dalam melihat resiko desain perencanaan dan resiko finansial. Pemilik beranggapan resiko desain perencanaan menjadi tanggung jawab pemilik dan resiko finansial menjadi tanggung jawab bersama. Sedangkan kontraktor beranggapan resiko desain perencanaan menjadi tanggung jawab bersama dan resiko finansial menjadi tanggung jawab pemilik.

Pemilik dalam persepsinya mengenai resiko desain perencanaan didasarkan pertimbangan bahwa segala resiko yang timbul akibat kesalahan perencanaan sebelum pekerjaan dilaksanakan menjadi tanggung jawabnya, hal ini ditegaskan dalam perjanjian kontrak kecuali terhadap desain perencanaan sementara yang dibuat kontraktor. Dari pengalaman di lapangan kontraktor sering dihadapkan pada keputusan untuk merubah desain yang sesuai dengan kebutuhan, maka kontraktor beranggapan resiko desain perencanaan menjadi tanggung jawab bersama.

Pemilik dalam persepsinya mengenai resiko finansial beranggapan bahwa resiko finansial merupakan masalah yang diakibatkan oleh pendanaan, baik itu kesulitan pendanaan pihak pemilik maupun pihak kontraktor menjadi tanggung jawab bersama. Dalam setiap proses pelelangan kontraktor harus bisa menunjukkan bank yang mau menanggungnya sehingga kesulitan dari pihak kontraktor diakibatkan oleh ketidakmampuan pihak penjamin (bank garansi). Dalam mengajukan penawaran pihak kontraktor selalu memperhitungkan kemampuan pendanaannya, apabila merasa tidak mampu kontraktor tidak akan mengajukan penawaran. Dengan pemikiran itu maka kontraktor beranggapan resiko finansial menjadi tanggung jawab pemilik.

D. Analisa Mann Withney-Perbedaan

Dari dua persepsi pemilik dan kontraktor dalam pembagian resiko terhadap kontrak *unit price*, terdapat perbedaan dalam resiko desain perencanaan dan resiko finansial. Pemilik beranggapan resiko desain perencanaan menjadi tanggung jawab pemilik dan resiko finansial menjadi tanggung jawab bersama, sedangkan kontraktor beranggapan resiko desain perencanaan menjadi tanggung jawab bersama dan resiko finansial menjadi tanggung jawab pemilik. Untuk mengetahui apakah pemilik dan kontraktor dalam persepsinya mengenai pembagian resiko dalam kontrak *unit price* terdapat perbedaan atau tidak dilakukan uji Mann Withney

Tabel 7. Nilai Mean dan Sum Rank Uji Mann Withney

Sumber Resiko	Pemilik		Kontraktor	
	Mean	Sum Rank	Mean	Sum Rank
Lingkungan	3,0385	210,50	2,8954	224,50
Syarat-Syarat Kontrak	2,9808	184,50	3,2813	250,50
Desain Dan Perencanaan	2,6731	169,00	2,9844	266,00
Pekerjaan Konstruksi	4,1410	229,50	3,9479	205,50
Perusahaan	3,6667	203,50	3,6042	231,50
Logistik	4,0462	221,00	3,7000	214,50
Finansial	2,9077	219,00	2,6375	216,00
Politik, Sosial, Ekonomi	2,6154	209,00	2,4792	266,00
Force Majeure	2,6538	217,00	2,4792	217,50

Mann Withney U = 100,5 Z = -0,154 Asymp.Sig = 0,878 Exact Sig = 0,880

Dari uji Mann Withney didapat nilai signifikan 0,880 yang berarti lebih besar dari nilai uji yang digunakan sebesar 0,05 maka pengujian ini dapat disimpulkan bahwa pemilik dan kontraktor dalam persepsinya mengenai pembagian resiko tidak ada perbedaan yang signifikan

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dari hasil analisa persepsi pemilik dan persepsi kontraktor terhadap pembagian resiko dalam kontrak *unit price* dapat disimpulkan :

1. Pemilik dan kontraktor mempunyai persamaan persepsi mengenai tanggung jawab yang sama besar mengenai resiko lingkungan dan resiko syarat-syarat kontrak.
2. Pemilik dan kontraktor berbeda persepsi mengenai resiko desain perencanaan dan resiko finansial. Pemilik beranggapan resiko desain perencanaan menjadi tanggung jawab pemilik dan resiko finansial menjadi tanggung jawab bersama, sedangkan kontraktor beranggapan resiko desain perencanaan menjadi tanggung jawab bersama dan resiko finansial menjadi tanggung jawab pemilik.
3. Pemilik mempunyai tanggung jawab yang besar mengenai resiko politik, sosial, ekonomi dan resiko force majeure, sedangkan kontraktor mempunyai tanggung jawab yang besar mengenai resiko perusahaan, resiko logistik dan resiko pekerjaan konstruksi.
4. Dari uji Mann Withney didapat nilai signifikan 0,880 yang berarti pemilik dan kontraktor dalam persepsi mengenai pembagian resiko dalam kontrak *unit price* tidak ada perbedaan yang signifikan.

5.2. Saran

1. Dalam kontrak dengan sistem kontrak *unit price* hendaknya menggunakan metode pelaksanaan yang baik dan selalu dilakukan evaluasi agar dapat diketahui bila terjadi penyimpangan-penyimpangan lebih dini sehingga dapat meningkatkan efisien dan efektifitasnya.
2. Dalam kondisi perekonomian yang kurang mendukung perlu kajian yang lebih terfokus terhadap pelaksanaan pekerjaan yang macet (terhenti di tengah jalan) serta dicari solusi pemecahan sehingga tidak saling merugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Darmawan H, 1996, *Manajemen Resiko*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Ervianto, W.I, 1998, *Kontrak Konstruksi dan Analisa Kuantitatif Tuntutan Biaya Overhead*, FT UAJY, Yogyakarta.
- Fisk, E.R, 1997, *Construction Project Administration*, Prentice Hall, New Jersey.
- Haryono, P, 1996, *Mengolah Data Statistik dengan SPSS / PC+*, NI – 03, Andi Offset, Yogyakarta.
- Kaming, F.P, 1998, *Analisis dan Management Resiko pada Konstruksi*, Program Pasca Sarjana UAJY, Yogyakarta.
- Soeharto, Imam, 1996, *Manajemen Proyek*, Erlangga, Jakarta.
- Shahab, H, 1996, *Aspek Hukum dalam Sengketa Bidang Konstruksi*, Djembatan, Jakarta.
- Subiyakto, H, 1997, *Statika untuk Bisnis*, Bagian Penerbit Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN, Yogyakarta.
- Uff, J, 1996, *Construction Law*, Sweet and Maxwell, London.
- Wideman, R.M, 1992, *Project and Risk Management a Guide to Managing, Project Risk and Opportunities*, Project and Management Institute, PA, USA.