

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| MILIK PERPUSTAKAAN    |                      |
| UNIVERSITAS ATMA JAYA |                      |
| YOGYAKARTA            |                      |
| Diterima              | : 05 NOV 2001        |
| Inventarisasi         | 0133/MT/Hd.11/2001   |
| Klasifikasi           | R-f: 624.068/Wid/01. |
| Katalog               | :                    |
| Selesai diproses      | : 15 NOV 2001        |



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK**

**TESIS**

**PERBEDAAN PERSEPSI ANTARA DESAINER  
DAN KONTRAKTOR UNTUK BERINTEGRASI DALAM  
PENYELENGGARAAN PROYEK KONSTRUKSI**

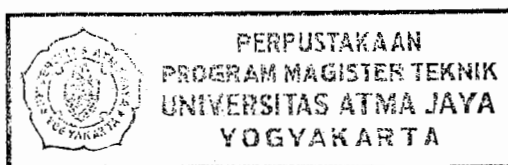
**Diajukan oleh :**

**WIDYO SENO DWI PUTRANTO**

**No. Mhs. : 99.527/PS/MT**

**Nirm : 990051053114130048**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT  
GUNA MENCAPAI GELAR MAGISTER TEKNIK  
2001**





UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

Tesis/01/01

**TANDA PERSETUJUAN TESIS**

**N a m a** : Widyo Seno Dwi Putranto  
**Nomor Mahasiswa** : 99.527/PS/MT  
**NIRM** : 990051053114130048  
**Konsentrasi** : Manajemen Konstruksi  
**Judul tesis** : Perbedaan Persepsi Antara Desainer Dan Kontraktor  
Untuk Berintegrasi Dalam Penyelenggaraan Proyek  
Konstruksi

Tanggal,  
Pembimbing I,

Dr. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng.

Tanggal,  
Pembimbing II,

Ir. FX. Eddy Arinto, M.Arch.



Ir. Peter F. Kaming, M. Eng., Ph.D.

# INTISARI

**PERBEDAAN PERSEPSI ANTARA DESAINER dan KONTRAKTOR untuk BERINTEGRASI dalam PENYELENGGARAAN PROYEK KONSTRUKSI,** Widyo Seno Dwi Putranto/99.527 PS/MT, Juni 2001, Konsentrasi Manajemen Konstruksi, Magister Teknik, Program Pasca Sarjana, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Hubungan antara desainer dan kontraktor diakui sebagai salah satu permasalahan yang serius dalam industri konstruksi bangunan. Kesalahan signifikan mungkin terjadi karena berbedanya pendekatan keduanya dalam mengelola proyek. Studi terdahulu menunjukkan bahwa integrasi antara desain dan konstruksi dapat meningkatkan kinerja dalam proyek. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbedaan persepsi antara desainer dan kontraktor untuk berintegrasi dalam proyek konstruksi bangunan gedung.

Penelitian ini menggunakan metoda kuesioner, dengan menyebarkan 150 buah kuesioner ke konsultan perancang dan kontraktor bangunan di Yogyakarta, Semarang dan Jakarta, sebanyak 69 kuesioner yang kembali dan dikaji. Untuk mencari perbedaan persepsi antara desainer dan kontraktor digunakan analisis *Chi-Square*, *Spearman Correlation*, *ANOVA* dan *Paired T Test*.

Hasil penelitian pada proyek pemerintah menunjukkan adanya perbedaan persepsi yang signifikan antara desainer dan kontraktor, yaitu : 1) prioritas Struktur Organisasi yang digunakan pada proyek oleh desainer dan kontraktor; 2) skema pembayaran yang dipilih oleh desainer dan kontraktor; dan 3) kriteria sukses proyek yang dipilih oleh desainer dan kontraktor.

Hasil penelitian pada proyek swasta menunjukkan adanya perbedaan persepsi yang signifikan antara desainer dan kontraktor, yaitu : 1) skema pembayaran yang dipilih oleh desainer dan kontraktor; dan 2) kriteria sukses proyek yang dipilih oleh desainer dan kontraktor.

Hasil penelitian mengenai tujuan proyek berdasarkan responden pada proyek pemerintah dan proyek swasta adalah berbeda. Responden pada proyek pemerintah menunjukkan bahwa tidak ada prioritas yang konsisten dalam hal tujuan proyek. Sedangkan prioritas pertama responden pada proyek swasta adalah kualitas.

Kata kunci : Desainer, Kontraktor, Kontrak, Sukses proyek, Perilaku dalam hubungan antar organisasi, Integrasi

# ABSTRACT

## **THE DIFFERENCE PERCEPTION BETWEEN DESIGNERS and CONTRACTORS to INTEGRATE in PROJECT CONSTRUCTION PROCESS,**

Widyo Seno Dwi Putranto/99.527 PS/MT, June 2001, Majoring in Construction Management, Master of Engineering Post-Graduate Program, University of Atma Jaya Yogyakarta

The relationship between Designers and Contractors is recognized as one of the most serious problems in the building construction industry. A significant failure may be to appropriate incongruent perception to manage construction project between designers and contractors. In early study indicated that integration of design and construction would enable improvement in project construction performance. This research identifying the difference perception between designers and contractors to integrate in project construction process.

This study was conducted by the direct field research method, spread the questionnaires to 150 respondents in Yogyakarta, Semarang, and Jakarta who work in Consultant and Contractor, 69 filled questionnaires were obtained. The *Chi-Square*, *Spearman*, *ANOVA* and *Paired T Test* analysis were used in this research to examine the difference perception between designers and contractors.

The research in the government project indicates the nature of the differences perception between designers and contractors, that : 1) organization structure to use in project by designers and contractors; 2) compensation scheme to choose by designers and contractors; and 3) project success criteria to choose by designers and contractors.

The research in the private projects indicates the nature of the differences perception between designers and contractors, that : 1) compensation scheme to choose by designers and contractors; and 2) project success criteria to choose by designers and contractors.

The research about project goals from respondent of government project and private project are difference. The respondents of government project indicates inconsistent to appropriate project goals. While the first priority from respondents of private project are quality.

Key word : Designer, Contractor, Integration, Contract, Goals, Successful project, Behavior in interorganizational relation.

# KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah Bapa di Sorga atas penghiburan dan kasih setia-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan penelitian untuk tesis dengan judul **PERBEDAAN PERSEPSI antara DESAINER dengan KONTRAKTOR untuk BERINTEGRASI dalam PENYELENGGARAAN PROYEK KONSTRUKSI** sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Teknik di Program Studi Magister Teknik Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Pada kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., Ph.D., selaku Direktur Program Pascasarjana dan dosen pembimbing I.
2. Ir. JB. Eko Setyanto, M.Const.Mgt., selaku Ketua Program Magister Teknik.
3. Ir. FX. Eddy Arinto, M.Arch., selaku dosen pembimbing II.
4. Segenap dosen Dosen Program Studi Magister Teknik Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah memberikan perhatiannya.
5. Segenap Staf Admisi Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang tidak henti-hentinya mengingatkan.
6. Segenap Staf Perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang tidak bosan-bosannya meminjami buku.
7. Segenap Staf Perpustakaan Fakultas Psikologi Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, atas diskusinya.
8. Semua Responden di Yogyakarta, Semarang, dan Jakarta yang telah membantu kelancaran proses penelitian.
9. Papa dan Mama (atas segala pengertiannya), Eyang Sis (atas doanya), Mas Kokok dan Dik Ria.

10. Keluarga Ibu Prayoga, yang telah memberikan tempat berteduh.
11. Teman-teman angkatan VI, baik yang sudah lulus atau belum dan juga mungkin yang telah hilang (mari mengguncang dunia!!!).
12. Teman-teman lamaku Yuni (thanks atas bantuannya), James (udah kerasan belon?), Sanggam (udah dapat kerja belon?), Endra (ayo wisuda bareng!), Polin (hidup baru?) dan Hadi (ada kerjaan?).
13. Anak-anak kost TB IV/1 (ayo pada insaf!!!), anak-anak kost TB VI/8 (hidup itu perjuangan!!!) dan @n@k-@n@k kost Kledok@n (@yo p@d@ ngungsi!!!).
14. Elvis (arung jerman??), Christ (back to Yogya....) dan Sonson (atas kerelaannya mengantar).
15. Ira, Luvi, Joana, Ester, Ratna, Watie, Deasy, There (thank's atas doanya) *and some one who filling my dreams.*
16. Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan tesis.

Penelitian ini tentu saja memiliki banyak kekurangan, untuk itu setiap kritik dan saran dari pembaca akan sangat diharapkan.

Akhirnya, semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat dan masukan bagi pengembangan penelitian sejenis dan mengembangkan keluasan cakrawala penelitian, mampu memberikan kontribusi bagi Desainer dan Kontraktor dalam meningkatkan kinerja dalam proyek konstruksi di Indonesia.

Yogyakarta, Juni 2001

Widyo Seno Dwi Putranto

# DAFTAR ISI

|                                                                 | Halaman |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| Halaman Judul .....                                             | i       |
| Tanda Persetujuan Tesis .....                                   | ii      |
| Intisari .....                                                  | iii     |
| <i>Abstract</i> .....                                           | iv      |
| Kata Pengantar .....                                            | v       |
| Daftar Isi .....                                                | vii     |
| Daftar Tabel .....                                              | ix      |
| Daftar Gambar .....                                             | x       |
| Daftar Lampiran .....                                           | xi      |
| <br><b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....                              | <br>1   |
| 1.1. Latar Belakang .....                                       | 1       |
| 1.2. Rumusan Permasalahan .....                                 | 2       |
| 1.3. Tujuan Penelitian .....                                    | 3       |
| 1.4. Manfaat Penelitian .....                                   | 3       |
| 1.5. Batasan Penelitian .....                                   | 4       |
| 1.6. Keaslian Penelitian .....                                  | 4       |
| 1.7. Sistematika Penulisan Penelitian .....                     | 5       |
| <br><b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....                        | <br>7   |
| 2.1. Konsep Dasar .....                                         | 7       |
| 2.2. Tipologi Proyek Konstruksi .....                           | 11      |
| 2.2.1. Tipe Proyek Konstruksi .....                             | 11      |
| 2.2.2. Proyek Bidang Konstruksi .....                           | 11      |
| 2.3. Pihak-Pihak yang Terlibat Dalam Proyek Konstruksi .....    | 13      |
| 2.3.1. Pemilik Proyek (Owner) .....                             | 13      |
| 2.3.2. Desainer (Arsitek) .....                                 | 19      |
| 2.3.3. Kontraktor .....                                         | 20      |
| 2.4. Kontrak .....                                              | 21      |
| 2.5. Struktur Organisasi dalam Konstruksi .....                 | 22      |
| 2.5.1. Tradisional .....                                        | 22      |
| 2.5.2. CM (Construction Management) .....                       | 23      |
| 2.5.3. Design-Build (Rancang Bangun) .....                      | 25      |
| 2.6. Skema Pembayaran di dalam Kontrak .....                    | 27      |
| 2.6.1. Cost Plus a Fee .....                                    | 28      |
| 2.6.2. Unit Price .....                                         | 28      |
| 2.6.3. Lump Sum .....                                           | 29      |
| 2.7. Permasalahan yang Terjadi di dalam Konstruksi .....        | 29      |
| 2.8. Pengaruh Perubahan .....                                   | 31      |
| 2.9. Penyelesaian Perselisihan .....                            | 33      |
| 2.10. Biaya, Kualitas, Jadwal sebagai Tujuan Akhir Proyek ..... | 36      |
| 2.10.1. Definisi .....                                          | 37      |
| 2.10.2. Trade-Off .....                                         | 38      |
| 2.10.3. Metodologi untuk Analisis Trade-Off .....               | 39      |
| 2.11. Kriteria Kesuksesan Proyek .....                          | 41      |

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.11.1. Kriteria Sukses Proyek menurut Oberlender.....                             | 41        |
| 2.11.2. Kriteria Sukses Proyek menurut Kerzner .....                               | 42        |
| 2.11.3. Kriteria Sukses Proyek menurut Ashworth .....                              | 42        |
| 2.11.4. Kriteria Sukses Proyek menurut Savindo.....                                | 43        |
| 2.11.5. Kriteria Bangunan menurut Vitruvius .....                                  | 43        |
| 2.12.Psikologi Sosial.....                                                         | 44        |
| 2.13.Personality .....                                                             | 45        |
| 2.14.Machiavellianism.....                                                         | 46        |
| <b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>                                         | <b>47</b> |
| 3.1. Studi Literatur Menegenai Perselisihan dan<br>Identifikasi Permasalahan ..... | 47        |
| 3.2. Pengumpulan Data Primer .....                                                 | 47        |
| 3.3. Metode Pengumpulan Data .....                                                 | 47        |
| 3.4. Teknik Analisis Data .....                                                    | 48        |
| 3.5. <i>Questionnaire</i> .....                                                    | 48        |
| <b>BAB IV HASIL ANALISIS DAN DISKUSI.....</b>                                      | <b>53</b> |
| 4.1. Data Responden .....                                                          | 53        |
| 4.1.1. Latar Belakang Perusahaan .....                                             | 54        |
| 4.1.2. Latar Belakang Responden.....                                               | 57        |
| 4.2. Tingkat Kemampuan Responden .....                                             | 62        |
| 4.3. Bentuk Kontrak dan Penyelesaian Perselisihan .....                            | 64        |
| 4.3.1. Proyek Pemerintah .....                                                     | 64        |
| 4.3.2. Proyek Swasta .....                                                         | 69        |
| 4.4. Prioritas Tujuan pada Proyek Konstruksi.....                                  | 72        |
| 4.4.1. Proyek Pemerintah .....                                                     | 72        |
| 4.4.2. Proyek Swasta .....                                                         | 74        |
| 4.5. Kriteria Sukses Proyek Konstruksi .....                                       | 75        |
| 4.5.1. Proyek Pemerintah.....                                                      | 75        |
| 4.5.2. Proyek Swasta .....                                                         | 77        |
| 4.6. Perilaku dalam Hubungan Antar Organisasi (MACH IV) .....                      | 78        |
| 4.7. Perbedaan persepsi pada proyek pemerintah dengan swasta .....                 | 79        |
| 4.7.1. Bentuk Kontrak dan Penyelesaian Perselisihan .....                          | 79        |
| 4.7.2. Tujuan pada Proyek Konstruksi .....                                         | 82        |
| 4.7.3. Kriteria Sukses Proyek Konstruksi.....                                      | 83        |
| <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>                                            | <b>85</b> |
| 5.1. Kesimpulan .....                                                              | 85        |
| 5.2. Saran .....                                                                   | 86        |
| Daftar Pustaka .....                                                               | xii       |
| Lampiran .....                                                                     |           |

## DAFTAR GAMBAR

| Gb.  |                                                                    | Halaman |
|------|--------------------------------------------------------------------|---------|
| 2.1. | Kontrak.....                                                       | 8       |
| 2.2. | Dimensi Kontrak .....                                              | 9       |
| 2.3. | Konsep Dasar .....                                                 | 10      |
| 2.4. | Struktur Organisasi Tradisional .....                              | 22      |
| 2.5. | Struktur Organisasi CM (Constuction Management) .....              | 24      |
| 2.6. | Struktur Organisasi Design-Build .....                             | 25      |
| 2.7. | Trade-Off.....                                                     | 37      |
| 4.1. | Diagram Batang Lokasi Perusahaan .....                             | 55      |
| 4.2. | Diagram Batang Klasifikasi Perusahaan.....                         | 56      |
| 4.3. | Diagram Batang Status Kepemilikan Perusahaan.....                  | 56      |
| 4.4. | Diagram Batang Lamanya Perusahaan Berdiri .....                    | 57      |
| 4.5. | Diagram Batang Kedudukan Responden di Perusahaan .....             | 59      |
| 4.6. | Diagram Batang Pengalaman Pekerjaan .....                          | 60      |
| 4.7. | Diagram Batang Latar Belakang Pendidikan .....                     | 61      |
| 4.8. | Diagram Batang Keterlibatan Responden pada Proyek Konstruksi ..... | 62      |

## DAFTAR TABEL

| Tabel.                                                                                          | Halaman |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 2.1. Kriteria Bangunan menurut berbagai Ahli .....                                              | 44      |
| 4.1. Distribusi Kuesionar .....                                                                 | 53      |
| 4.2. Daftar Nama Konsultan dan Kontraktor .....                                                 | 53      |
| 4.3. Lokasi Responden .....                                                                     | 54      |
| 4.4. Klasifikasi Perusahaan Responden .....                                                     | 55      |
| 4.5. Status Kepemilikan Perusahaan Responden .....                                              | 56      |
| 4.6. Lamanya Perusahaan Berdiri .....                                                           | 57      |
| 4.7. Kedudukan Responden di Perusahaan .....                                                    | 58      |
| 4.8. Pengalaman Kerja Responden .....                                                           | 59      |
| 4.9. Latar Belakang Pendidikan Responden .....                                                  | 60      |
| 4.10. Keterlibatan Responden pada Proyek Konstruksi .....                                       | 61      |
| 4.11. Pengalaman Responden pada Proyek Konstruksi Bangunan Gedung ....                          | 63      |
| 4.12. Bentuk Kontrak dan Penyelesaian Perselisihan Proyek Pemerintah .....                      | 64      |
| 4.13. Bentuk Kontrak dan Penyelesaian Perselisihan Proyek Swasta .....                          | 70      |
| 4.14. Tujuan dalam Proyek Pemerintah .....                                                      | 73      |
| 4.15. Tujuan dalam Proyek Swasta .....                                                          | 74      |
| 4.16. Kriteria Sukses Proyek Pemerintah .....                                                   | 76      |
| 4.17. Kriteria Sukses Proyek Swasta .....                                                       | 77      |
| 4.18. MACH IV .....                                                                             | 78      |
| 4.19. Bentuk Kontrak dan Penyelesaian Perselisihan Proyek Pemerintah<br>dan Proyek Swasta ..... | 79      |
| 4.20. Tujuan dalam Proyek antara Proyek Pemerintah dengan Proyek<br>Swasta .....                | 82      |
| 4.21. Kriteria Sukses Proyek antara Proyek Pemerintah dengan Proyek<br>Swasta .....             | 83      |