

**PENYUSUNAN
PERJANJIAN KONTRAK KERJA
PADA SISTEM B O T**

**Satria Mayvidia Heryadi
NRP: 0021105**

Pembimbing : Ir. Yohanes Lim Dwi Adianto, MT

**FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL
UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA
BANDUNG**

ABSTRAK

Fenomena kunjungan wisata dewasa ini didominasi oleh wisata yang bernuansa alamiah. Pemerintah Kabupaten Bandung merasa pengembangan kawasan wisata pada daerah otoritasnya dapat memberikan nilai positif bagi pemasukan asli daerah. Kawasan Wisata Maribaya menjadi salah satu pilihan untuk mewujudkan rencana tersebut. Tetapi salah satu kendala yang dihadapi adalah tidak adanya anggaran untuk merealisasikan rencana tersebut. Maka dengan alasan tersebut, Pemerintah Kabupaten Bandung merasa perlu mengundang pihak swasta untuk menjadi investor.

Kontrak kerja sistem B O T adalah salah satu bentuk kerjasama antara pihak Pemerintah Kabupaten Bandung dengan Investor. Hal ini dilakukan dengan tujuan agar kedua belah pihak bisa mendapatkan keuntungan secara adil. Untuk mengakomodasi kepentingan masing-masing pihak, perlu dibuat suatu perjanjian.

Sebagai bahan penilaian atas proyek yang akan dijalankan Pemerintah Kabupaten Bandung membuat suatu analisis kelayakan. Dari analisis kelayakan yang telah dijalankan, dapat menjadi salah satu bahan dalam menyusun kontrak kerja.

Present worth method adalah metode yang digunakan untuk mengetahui kelayakan proyek Pengembangan Kawasan Wisata Maribaya. Selanjutnya dengan menggunakan *present cumulative cash in – cash out* dihitung waktu tercapainya *breakeven point*. Dengan mengacu pada UU nomor 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi disusun perjanjian yang akan diterapkan pada kontrak kerja.

Berdasarkan hasil perhitungan analisis kelayakan dinyatakan bahwa proyek tersebut layak untuk dilaksanakan, dan pada tahun 2011 atau pada tahun ke-6 (enam) masa konsesi tercapai *breakeven point*. Setelah menganalisa data-data yang ada maka tahap selanjutnya adalah menyusun kontrak kerja. Dengan mengacu pada UU nomor 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi, dapat disusun kontrak perjanjian yang terdiri dari 7 (tujuh) Bab, dan 28 (dua puluh delapan) pasal.

DAFTAR ISI

	Halaman
SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR	i
SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR	ii
ABSTRAK	iii
PRAKATA	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1.	Latar Belakang Masalah.....	1
1.2.	Maksud dan Tujuan.....	2
1.3.	Ruang Lingkup Pembahasan	3
1.4.	Sistematika Pembahasan	3

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Pengertian B O T	5
2.2	Kontrak Sistem B O T.....	6
2.2.1	Ciri-ciri B O T	7
2.2.2	Sifat-sifat B O T	8
2.2.3	Unsur-unsur Dalam B O T	8

2.2.4	Pihak-pihak Dalam B O T	9
2.3	Tahapan Proyek B O T	10
2.3.1	Perancangan Dan Perencanaan.....	11
2.3.2	Studi Kelayakan	11
2.3.3	Metode Nilai Sekarang	13
2.3.4	<i>Breakeven Point</i> (BEP).....	16
2.3.5	Masa Konsesi	16
2.3.6	Masa Setelah Konsesi	17
2.3.7	Evaluasi.....	18
2.4	Penyusunan Kontrak	18
2.5	Bagian Perjanjian Dalam Sistem Kontrak B O T	19
2.6	Rancangan Kontrak.....	20
2.6.1	Sumber Referensi	20
2.6.2	Komponen Rancangan Kontrak	21
2.6.3	Adendum.....	23
2.7	Pasal-Pasal Penting Dalam Perjanjian Kontrak.....	24
2.7.1	Nilai Kontrak, Jadwal Penyelesaian, dan Keterlambatan.....	24
2.7.2	Lingkup Kerja	25
2.7.3	Pekerjaan Subkontraktor.....	25
2.7.4	Persetujuan hasil Pekerjaan.....	25
2.7.5	<i>Change Order</i>	26
2.8	Kerangka Penyusunan Kontrak Kerja B O T	26

BAB 3 DATA DAN KETERANGAN PROYEK

3.1	Keterangan Proyek.....	32
3.2	Kondisi Umum Wilayah Studi	33
3.3	Rencana Pengembangan Wilayah.....	34
3.4	Rencana Realisasi Pengembangan.....	38
3.5	Estimasi Pendapatan Kawasan Wisata Maribaya	39
3.6	Kriteria Investasi.....	41
3.7	Rencana Pembagian Keuntungan	41

BAB 4 ANALISIS

4.1	Analisis Kelayakan Investasi.....	43
4.1.1	<i>Present Worth Method</i>	43
4.1.2	Laju Pengembalian Internal (LPI).....	44
4.2	Perhitungan <i>Breakeven Point</i>	44
4.3	Unsur-unsur Penyusunan Kontrak B O T.....	45
4.4	Perjanjian Kontrak Kerja B O T	46

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

5.1	Kesimpulan	68
5.2	Saran.....	69

DAFTAR PUSTAKA	70
-----------------------------	-----------

DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

BEP	=	Breakeven Point
BOT	=	Built Operate Transfer
LPI	=	Laju Pengembalian Internal
NDA	=	Non Disclose Agreement
NPK	=	Nota Perhitungan Keuangan
NPV	=	Net Present Value
PPh	=	Pajak Penghasilan
PPN	=	Pajak Pertambahan Nilai
PT	=	Perseroan Terbatas

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Aspek Perencanaan Proyek	11
Tabel 2.2 Penyusunan Kontrak Kerja B O T	26
Tabel 3.1 Perencanaan Pengembangan Berdasarkan Studi Kelayakan yang dilakukan oleh PT. Giri Awas Engineering.....	37
Tabel 3.2 Estimasi Harga Jual Dari Masing-masing Sarana Wisata.....	40

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Skema Proyek B O T	10
Gambar 2.2 Komponen Rancangan Proyek.....	23
Gambar 3.1 Skema Aliran Kas.....	42
Gambar 4.1 Grafik Analisis Breakeven Point Dengan Menggunakan <i>Present cummultive cash in</i> dan <i>Present cummulative cash out</i>	44

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1	Gambar Pengembangan Wilayah.....71
Lampiran 2	Gambar Bangunan Rencana72
Lampiran 3	Asumsi Rencana Pengeluaran Per Bulan73
Lampiran 4	Perhitungan Rencana Angsuran Hutang Pokok dan Bunga.....74
Lampiran 5	Asumsi Rencana Pendapatan Per Tahun76
Lampiran 6	Analisis Aliran Kas77
Lampiran 7	Proporsi Keuntungan Selama Masa Konsesi83
Lampiran 8	Aliran Kas Pada $i = 13\%$84
Lampiran 9	Aliran Kas Pada $i = 45\%$85
Lampiran 10	Kumulatif Kas Masuk dan Kas Keluar.....86