

## ABSTRAK

Sektor jasa konstruksi di Indonesia terutama untuk proyek konstruksi jalan mengalami kemajuan yang sangat pesat beberapa tahun ini. Indonesia sedang gencar-gencarnya melaksanakan proyek konstruksi jalan, baik itu pembuatan jalan baru maupun perbaikan ataupun perawatan jalan. Sektor konstruksi jalan di Indonesia sebagian besar masih menggunakan sistem kontrak konvensional. Dalam kontrak konvensional ini pengguna jasa harus menanggung sepenuhnya risiko-risiko yang berkaitan dengan mutu hasil pekerjaan agar jalan tersebut tetap terpelihara. Untuk itu diperlukan suatu metode kontrak yang inovatif agar pengguna jasa dan penyedia jasa bisa lebih diuntungkan, misalnya dengan sistem kontrak berbasis kinerja (KBK). Penelitian ini akan menganalisa perbedaan sistem KBK dengan sistem kontrak konvensional dengan cara membandingkan *life cycle project*, garis koordinasi proyek, masa konstruksi, masa pemeliharaan, dan rencana anggaran biaya antara sistem KBK dengan sistem kontrak konvensional. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif analitis dan pengambilan data melalui observasi langsung di lapangan dan wawancara dengan studi kasus proyek Pembangunan Jalan KBK Semarang-Bawen dan Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo. Dari hasil penelitian didapatkan fakta bahwa pada sistem KBK memiliki satu tahapan yang tidak terdapat pada sistem kontrak konvensional yaitu masa layanan pemeliharaan. Pada sistem KBK denda mulai diberlakukan dari masa pelaksanaan konstruksi sedangkan pada sistem kontrak konvensional denda diberikan apabila kontraktor tidak dapat menyelesaikan pekerjaan konstruksi dengan durasi waktu yang telah diberikan. Pada sistem KBK tidak terdapat konsultan perencana sedangkan pada sistem kontrak konvensional terdapat konsultan perencana. Pada sistem KBK masa pemeliharaannya lebih cepat dibandingkan masa pemeliharaan sistem kontrak konvensional. Serta RAB pada sistem KBK lebih tinggi dibandingkan RAB sistem kontrak konvensional.

**Kata kunci:** kontrak, KBK, konvensional, perbandingan, pemeliharaan, *life cycle project*, denda dan RAB

## ABSTRACT

Construction sector in Indonesia, especially for road construction project sare progressing very rapidly in recent years. Indonesia isintensively implementing the road construction project, from new road construction, road maintenance and repairs. Road construction sector in Indonesia is mostly using the conventional contract system, with a lump sum or unit price. In this conventional contract service user must fully bearthe risks associated with the quality of work that is to be maintained. It required an innovative method in order to contract the service user and the service provider can be better off, for example with the system performance based contracting (PBC). This study will analyze the differences between the PBC system and conventional system by comparing the life cycle project, project coordination line, the construction, the maintenance period, and the budget plan contract. The research method used was a descriptive analytical methods and data collection through direct field observations and interviews with project case studies Construction Project Semarang-Bawen Road with PBC and Construction Project Semarang-Solo Highway. From the results,the fact that the PBC has a single stage system that is not present in the conventional contract there is system maintenance services. At the PBC system imposed fines ranging from construction period while the conventional system of fines awarded the contract if the contractoris unable to complete the construction work by the duration of time that has been given. At the PBC system there is not planning consultant contracts while the conventional system, there are consultants planning consultant. At the PBC system maintenance is faster than the conventional contract system maintenance. The budget plan contract at the PBC system is higher than the conventional contract system's budget plan contract.

**Keywords:** contract, PBC, conventional, comparisons, maintenance, life cycle project,fine, and budget plan contract