

ABSTRAK

Nama : Desta Promesetiyo Bomo
Program Studi : Magister Teknik Sipil
Judul : Evaluasi Kontrak Kritis *Design and Build* Terhadap Penyelesaian Pelaksanaan Pembangunan Gedung Jampidsus Kejaksaan Agung

Sektor konstruksi memiliki peran strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia dengan kontribusi sebesar 10,23% terhadap Produk Domestik Bruto pada triwulan I tahun 2024 menurut Badan Pusat Statistik. Namun demikian, keterlambatan proyek bangunan gedung masih menjadi permasalahan berulang yang berdampak pada peningkatan biaya, penurunan mutu pekerjaan, serta potensi sengketa kontraktual. Berbagai penelitian terdahulu menunjukkan bahwa keterlambatan proyek dipengaruhi oleh faktor multidimensional, meliputi aspek perencanaan, manajemen, sumber daya, teknis, hingga tata kelola kontrak. Pada proyek gedung bertingkat, khususnya pekerjaan basement sebagai bagian struktur bawah yang bersifat kritis, risiko keterlambatan semakin tinggi akibat kompleksitas teknis dan ketidakpastian kondisi tanah. Dalam skema *Design and Build*, integrasi desain dan konstruksi diharapkan mampu meminimalkan risiko tersebut, namun pada praktiknya masih menghadapi tantangan koordinasi, kejelasan ruang lingkup, serta tekanan waktu pelaksanaan. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan komprehensif melalui analisis kontrak kritis, penguatan manajemen proyek, serta perencanaan dan pengendalian jadwal yang efektif guna meningkatkan kinerja waktu, biaya, dan mutu proyek konstruksi secara berkelanjutan.

Metode penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif deskriptif merupakan salah satu jenis pendekatan dalam penelitian kualitatif yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fenomena atau peristiwa yang sedang diteliti berdasarkan data yang diperoleh langsung dari lapangan seperti kuisisioner, observasi langsung dan dokumentasi. Sedangkan analisis data menggunakan program software SPSS.

Hasil analisis menunjukkan bahwa faktor internal proyek, terutama yang terkait dengan kontraktor dan tenaga kerja, merupakan penyebab dominan keterlambatan. Tiga faktor teratas adalah masalah tenaga kerja, kompetensi personal kontraktor dan masalah keuangan kontraktor, sedangkan dari segi regulasi tentang kontrak kritis terdapat 3 (tiga) regulasi namun menunjukkan perbedaan fokus dan ruang lingkup pengaturan terkait kontrak.

Kata kunci: Gedung Bertingkat, Kontrak Kritis, Show Case Meeting, Manajemen Konstruksi, Penjadwalan Proyek

ABSTRACT

Name : Desta Promesetiyo Bomo
Study Program : Magister Civil Engineering
Title : Evaluation of Critical Contract Provisions in the Design and Build Scheme on the Completion of the Jampidsus Building Construction at the Attorney General's Office

The construction sector plays a strategic role in driving Indonesia's economic growth, contributing 10.23% to the Gross Domestic Product in the first quarter of 2024 according to Badan Pusat Statistik. Nevertheless, delays in building construction projects remain a recurring issue that leads to cost overruns, reduced work quality, and potential contractual disputes. Previous studies indicate that project delays are influenced by multidimensional factors, including planning, management, resources, technical aspects, and contract governance.

In high-rise building projects, particularly basement works as part of the critical substructure, the risk of delay is even higher due to technical complexity and uncertainty in soil conditions. Under the Design and Build scheme, the integration of design and construction is expected to minimize such risks; however, in practice, it still faces challenges related to coordination, scope clarity, and time pressure during project execution. Therefore, a comprehensive approach is required through critical contract analysis, strengthened project management, and effective schedule planning and control to sustainably improve time, cost, and quality performance in construction projects.

This research employs a descriptive qualitative approach, which is one type of qualitative research method aimed at systematically, factually, and accurately describing phenomena or events under investigation based on data obtained directly from the field, such as questionnaires, direct observations, and documentation. Meanwhile, data analysis was conducted using SPSS software.

The analysis results indicate that internal project factors, particularly those related to contractors and labor, are the dominant causes of delays. The three main factors are labor issues, contractor personnel competence, and contractor financial problems. In terms of regulatory aspects concerning critical contracts, there are three regulations; however, they demonstrate differences in focus and scope of contractual governance.

Keywords: High-rise Building, Critical Contract, Show Case Meeting, Construction Management, Project Scheduling