

VARIASI HARGA TENDER DENGAN KOS PEMBINAAN MUKTAMAD

LIM TECK KHOON

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi  
syarat penganugerahan ijazah Sarjana Muda Ukur Bahan

Fakulti Alam Bina  
Universiti Teknologi Malaysia

MAY, 2008

## ABSTRAK

Masalah projek tidak dapat disiapkan dalam harga asal kontrak yang ditetapkan merupakan satu isu yang tidak dapat dinafikan dalam industri binaan di Malaysia. Ada yang berpendapat bahawa kerumitan rekabentuk bangunan adalah penyebabnya. Ada juga yang menyatakan bahawa kegagalan kos pembinaan sebenar menemui harga asal kontrak adalah disebabkan oleh arahan perubahan kerja yang dikeluarkan semasa tempoh pembinaan. Walaubagaimanapun, kesemua ini merupakan pandangan perseorangan tanpa asas kajian saintifik. Oleh itu, satu kajian telah dijalankan untuk menganalisis variasi antara harga tender dengan kos pembinaan muktamad di Malaysia. Objektif kajian ini adalah untuk mengenalpasti julat perbezaan yang wujud antara harga asal kontrak dengan harga muktamad kontrak untuk projek sekolah menengah serta faktor- faktor yang menyebabkan perbezaan kos yang wujud. Skop kajian ini tidak terbatas kepada negeri tertentu di Malaysia tetapi seluruh Malaysia. Ini kerana projek sekolah menengah dibina berdasarkan lukisan dan spesifikasi piawai, di mana rekabentuk untuk projek tersebut adalah seragam dan mengikut piawaian yang ditetapkan. Kajian ini hanya tertumpu kepada projek sekolah menengah yang dibina dengan menggunakan sistem perolehan kontrak secara konvensional dan telah siap dibina dari tahun 1996 sehingga 2007. Pendekatan penyelidikan dilakukan secara analisis dokumen ATDA dan ACDA serta temuramah berstruktur dengan pihak juruukur bahan dan kontraktor yang pernah terlibat dengan projek sedemikian. Hasil kajian mendapati secara puratanya harga tender yang dianugerahkan adalah lebih tinggi daripada harga baru kontrak sebanyak 2.72% dengan julat perbezaan 28.89%. Sebanyak dua puluh dua (22) faktor telah dikenalpasti sebagai penyumbang kepada penyimpangan harga tender dari kos pembinaan muktamad dan tiga (3) faktor utama yang dipersetujui oleh responden yang membawa kesan drastik kepada penyimpangan adalah arahan perubahan kerja, peruntukan kuantiti sementara dan kos prima dan naik turun harga.

## **ABSTRACT**

Project which could not be completed within original contract sum as stipulated is no doubt an issue in the Malaysia construction industry. Some people claimed that it is caused by the complexity of building design. There are also some people pointed out that the failure of final construction cost to meet the original contract sum is due to series of variation orders which are issued during construction period. However, all these points are just deemed to be personal opinion without backup of scientific study. Thus, a study has been conducted to analyse the variation between the tender prices with final construction cost in Malaysia. Objective of this study is to identify the differences that exist between the original contract sum with revised contract sum for secondary school projects. Furthermore, the contributing factors that lead to the cost differences are also identified. The scope of this study is not confined to certain state in Malaysia but the whole of Malaysia. Generally, secondary school projects are constructed based on standard drawing and specification, therefore these project are homogeneous and follow the standards as prescribed. The study only focused on secondary school projects which were built by using conventional procurement contract system and had been constructed from year 1996 until 2007. The research methods of this study were document analysis by comparing ATDA and ACDA and also structured interviews conducted with the quantity surveyors and contractors who had been involved with this kind of project. The study found that by average, the original contract sum is higher than the revised contract sum as many as 2.72% with a range of 28.89%. As many as twenty-two (22) factors have been identified as the contributors to this dispersion and three (3) core factors which were agreed by the respondents that would cause drastic effect to the deviation is variation order, provisional quantity and prime cost sum and the price fluctuation.