TUGAS AKHIR

KAJIAN KLAIM *VARIATION ORDER (VO)* UNTUK MENGETAHUI DAMPAK PADA *CASH FLOW* PROYEK DI PROYEK PEMBANGUNAN SUMMARECON MALL SERPONG PHASE II MENGGUNAKAN STANDAR KONTRAK *FIDIC* EDISI 2010

Diajukan sebagai syarat untuk meraih gelar Sarjana Teknik Strata 1 (S-1)

Disusun oleh :

NAMA : GUMILANG NURHASTIKO

NIM : 41109110072

UNIVERSITAS MERCU BUANA

FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN DESIGN

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

2012

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

LEMBAR PENGESAHAN
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN DESAIN

Semester : Genap

Tahun Akademik : 2011/2012

Tugas akhir ini untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Teknik, jenjang pendidikan Strata 1 (S-1), Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Perencanaan dan Desain, Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Judul Tugas Akhir: **KAJIAN KLAIM *VARIATION ORDER (VO)* UNTUK MENGETAHUI DAMPAK PADA CASH FLOW PROYEK DI PROYEK PEMBANGUNAN SUMMARECON MALL SERPONG PHASE II MENGGUNAKAN STANDAR KONTRAK FIDIC EDISI 2010**

Disusun Oleh :

Nama : **Gumilang Nurhastiko**

NIM : **41109110072**

Fakultas/ Program Studi : **Teknik Perencanaan dan Desain / Teknik Sipil**

Telah diajukan dan dinyatakan lulus sidang sarjana :

Jakarta, 4 Agustus 2012

Pembimbing,

Ir. Agus Suroso, MT

Ketua Sidang,

Ir. Mawardi Amin, MT

Ketua Program Studi Teknik Sipil,

Ir. Sylvia Indriany, MT

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

LEMBAR PENGESAHAN
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN DESAIN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

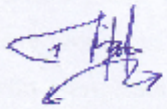
Nama	**: Gumilang Nurhastiko**
NIM	**: 41109110072**
Program Studi	**: Teknik Sipil**
Fakultas	**: Teknik Perencanaan dan Desain**

Menyatakan bahwa tugas akhir ini merupakan karya asli, bukan jiplakan (duplikat) dari karya orang lain. Apabila ternyata pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pembatalan gelar kesarjanaan saya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dipertanggung jawabkan sepenuhnya.

Jakarta, 4 Agustus 2012

Yang memberikan pernyataan



Gumilang Nurhastiko

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

KATA PENGANTAR

"Alhamdulillahirobbil'aalamiin", tidak ada yang paling menepati janjinya dari pada Allah. Segala puji hanya milik Allah, penguasa alam semesta yang mampu menggenggam langit dan bumi, yang mengetahui setiap perasaan umatnya yang tersembunyi, sehingga hanya dengan ijin-Nya proses penyusunan laporan Tugas Akhir dalam rangka melengkapi salah satu syarat guna mencapai jenjang strata 1 (S-1) Sarjana Teknik Sipil pada Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Mercu Buana dapat terselesaikan.

Sesuai dengan janji-Nya bahwa Allah akan meninggikan beberapa derajat orang yang berilmu dibandingkan dengan orang yang awam. Penyusunan laporan Tugas Akhir ini adalah salah satu ikhtiar penulis dalam mencari ilmu Allah yang begitu luas. Perjalanan penyusunan Tugas Akhir yang telah penulis lalui merupakan suatu pengalaman yang sangat berarti. Kesulitan yang penulis temui dalam penyusunan Tugas Akhir ini tidak sebanding dengan nikmat yang telah Allah berikan.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah baik hati dengan tulus ikhlas membantu dan meluangkan waktu bagi penulis baik dari segi moril, maupun materil, langsung maupun tidak langsung sehingga laporan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan.

Terima kasih yang sebesar – besarnya penyusun ucapkan terutama kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, Ayah dan Ibu yang doanya senantiasa mengiringi langkah, memberikan kasih sayang, support, dorongan moril, serta dukungan fasilitas dan finansial kepada penulis.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

2. Bapak Ir. Agus Suroso, MT. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
3. Bapak Ir. Sylvia Indriany, MT. Selaku ketua program studi jurusan sipil yang telah membantu penulis di jurusan sipil selama ini.
4. Bapak Ibu Dosen yang telah mendidik dan memberi bekal ilmu kepada penulis selama mengikuti studi pada Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Mercu Buana.
5. Seluruh staf Tata Usaha FTSP-UMB.
6. Buat temen-temen seperjuangan Teknik Sipil
7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu – persatu.

Banyak hal yang telah dilakukan oleh penulis untuk menyempurnakan laporan Tugas Akhir ini, namun dengan segala keterbatasan ilmu dan keterampilan yang dimiliki hendaknya dapat dimaklumi jika nantinya ditemukan banyak kekurangan di sana-sini. Ibarat pepatah “Tak ada gading yang tak retak”. Karena itu segala kritik dan saran akan sangat berarti guna memperbaikinya di masa yang akan datang.

Akhir kata, penyusunan laporan Tugas Akhir ini ibarat setetes ilmu yang jatuh ke samudera ilmu pengetahuan yang luas. Kecil memang, namun paling tidak memiliki arti bagi pembacanya. Amin.

Jakarta, 4 Agustus 2012

Penulis

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL		
LEMBAR PENGESAHAN 1		ii
LEMBAR PENGESAHAN 2		iii
KATA PENGANTAR		iv
ABSTRAK		vi
DAFTAR ISI		vii
DAFTAR GAMBAR		ix
DAFTAR TABEL		x
DAFTAR LAMPIRAN		xi
BAB I PENDAHULUAN		
1.1	Latar Belakang Masalah	I-1
1.2	Rumusan Masalah	I-6
1.3	Tujuan Tugas Akhir	I-7
1.4	Batasan Masalah	I-7
1.5	Sistematika Penulisan	I-8
BAB II DASAR TEORI		
2.1	*Variation Order*	II-1
2.2	Kontrak	II-7
2.3	Klaim (*Claim*)	II-13
BAB III METODE PENELITIAN		
3.1	Jenis Penelitian	III-1
3.2	Tempat Penelitian	III-1
3.3	Studi Kasus	III-2
3.4	Perbandingan Ilmiah	III-2
3.5	Kerangka Berfikir	III-3
3.6	Proses Penelitian	III-7

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1	Gambaran Umum Proyek	IV-1
4.2	Proses Tender s/d pelaksanaan	IV-5
4.3	Proses Existing Klaim *Variation Order*	IV-9
4.3	Pasal-Pasal Di Dalam Kontrak Kerja Yang Mengatur *Variation Order*	IV-12
4.4	Pasal-Pasal Di Dalam *Condition of Contract For Construction Published by FIDIC Edition 2010 (English Version)* Yang Mengatur Pekerjaan *Variation Order*	IV-15
4.5	Pasal-Pasal Di Dalam Standar Kontrak *FIDIC* edisi 2010 Persyaratan Kontrak Untuk Pelaksanaan Konstruksi (Bahasa Indonesia) Yang Mengatur Pekerjaan *Variation Order*	IV-26
4.6	Proses Klaim *Variation Order* Yang Tidak Diakomodir Kontrak Kerja Tetapi Diakomodir Standar Kontrak *FIDIC* Dan Dampaknya Bagi Kontraktor	IV-36
4.7	Pembahasan	IV-56

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1	Kesimpulan	V-1
5.2	Saran	V-2

DAFTAR PUSTAKA VI-1

LAMPIRAN VII-1

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Proses klaim *variation order.* II-5

Gambar 2.2 : Proses tagihan *variation order.* II-6

Gambar 3.1 : Lokasi Proyek Summarecon Mall Serpong 2. III-2

Gambar 3.2 : *Flow chart* kerangka berfikir. III-4

Gambar 3.3 : Proses konstruksi proyek SMS'2. III-7

Gambar 3.4 : *Flow chart* penelitian. III-8

Gambar 4.1 : Summarecon Mall Serpong 2. IV-1

Gambar 4.2 : Proses existing klaim *variation order.* IV-9

Gambar 4.3 : Proses existing tagihan *variation order.* IV-11

Gambar 4.4 : Kurva *cash flow* proyek IV-58

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 : Nilai klaim *variation order* s/d maret 2012. IV-3

Tabel 4.2 : Nilai klaim, klarifikasi, dan final *variation order.* IV-4

Tabel 4.3 : Proses klaim variation order yang tidak diakomodir kontrak kerja tetapi diakomodir standar kontrak *FIDIC* 2010 IV-34

Tabel 4.4 : Analisa Permasalahan, Penyebab, Dampak & Penyelesaian Masalah. IV-45

Tabel 4.5 : Potensi gangguan *cash flow* kontraktor. IV-57

Tabel 4.6 : Penyebab klaim vo proyek SMS'2. IV-59

Tabel 4.7 : Jenis-jenis klaim vo proyek SMS'2. IV-59

Tabel 4.8 : Pekerjaan *variation order* yang disebabkan perubahan design oleh pemilik. IV-60

Tabel 4.9 : Pekerjaan *variation order* yang disebabkan penggantian bahan oleh pemilik. IV-62

Tabel 4.10 : Pekerjaan *variation order* yang disebabkan perubahan design oleh konsultan. IV-63

Tabel 4.11 : Pekerjaan *variation order* struktur beton. IV-64

Tabel 4.12 : Pekerjaan *variation order* struktur baja. IV-66

Tabel 4.13 : Pekerjaan *variation order* arsitektur. IV-67

Tabel 4.14 : Pekerjaan *variation order* bongkar pasang. IV-68

Tabel 4.15 : Pekerjaan *variation order* pekerjaan luar. IV-68

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A : Dokumen Kontrak Kerja. VII-1

Lampiran B : Monitoring Site Memo. VII-2

Lampiran C : Rincian Klaim VO yang telah dikirim ke QS Internal. VII-3

Lampiran D : Rekapitulasi Progress Pembayaran *Variation Order*. VII-4

Lampiran E : Monitoring Pengajuan *Variation Order*. VII-5

Lampiran F : Prosedur Klaim *Variation Order*. VII-6

Lampiran G : Lembar Asistensi. VII-7

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional