

TUGAS AKHIR

**PENGAJIAN EFISIENSI MANAJEMEN KLAIM PENAMBAHAN
BIAYA DAN WAKTU BERDASARKAN KAIDAH FIDIC CONDITION OF
CONTRACT FOR CONSTRUCTION DAN LUMP SUM FIX PRICE PADA
PROYEK HIGH RISE BUILDING**

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



Disusun oleh :

Nama : Robertus Alfian Widyanto

Nim : 41112110038

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2017



MERCU BUANA

LEMBAR PENGESAHAN SIDANG SARJANA
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL,
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA

Q

Semester : Gasal

Tahun Akademik : 2016/2017

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, Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Judul Tugas Akhir : Pengkajian Efisiensi Manajemen Klaim penambahan biaya dan waktu berdasarkan kaidah *Fidic Condition of Contract for Construction* Edisi 2010 dan *Lump Sum Fix Price* pada proyek *High Rise Building*

Disusun oleh :

N a m a : Robertus alfian widyanto
N I M : 41112110038
Fakultas/ Program Studi : Teknik/ Teknik Sipil

Telah diujikan dan dinyatakan LULUS pada sidang sarjana : Tanggal 23 February 2017.

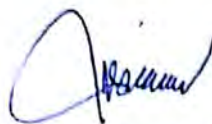
Pembimbing Tugas Akhir

MERCU BUANA

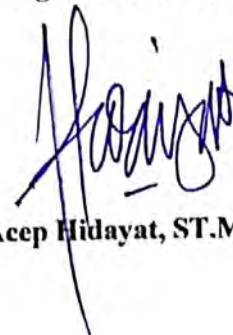

Ir. Mawardi Amin, MT

Ketua Penguji


Ketua Program Studi Teknik Sipil



Mirnayani, ST.MT



Acep Hidayat, ST.MT

 MERCU BUANA	LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR SARJANA PRODI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS MERCUBUANA	Q
--	---	---

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Robertus Alfian Widyanto
Nomor Induk Mahasiswa : 41112110038
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dapat di pertanggung jawabkan sepenuhnya.

Jakarta, 27 February 2017

Yang Memberikan Pernyataan



Robertus Alfian Widyanto

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan karunia-Nya yang telah memberikan Roh Kudusnya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhirnya yang berjudul **PENGAJIAN EFISIENSI MANAJEMEN KLAIM PENAMBAHAN BIAYA DAN WAKTU BERDASARKAN KAJIDAH *FIDIC CONDITION OF CONTRACT FOR CONSTRUCTION* DAN *LUMP SUM FIX PRICE* PADA PROYEK *HIGH RISE BUILDING*** Tugas Akhir ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Program Strata 1 pada Fakultas Teknik Sipil Universitas Mercu Buana. Dalam Tugas akhir ini akan diuraikan pengkajian efisiensi manajemen klaim penambahan biaya dan waktu berdasarkan kontrak *FIDIC* dan *Lump Sum Fix Price* didalam proyek selama pelaksanaan.

Dalam penyelesaian Tugas Akhir ini, penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak berupa pikiran, waktu, dan tenaga, materi sehingga dalam penyusunan tugas akhir ini dapat berjalan dengan lancar. Selanjutnya dalam kesempatan ini, penulis bermaksud menyampaikan hormat dan terimakasih kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan perlindungan dan berkat dalam setiap keadaan dan waktu.
2. Alm. Papa Ir. Wasis Yulianto , Mama Lusya Widyaningsih dan adek Fransisca Lidya yuania yang tercinta dan tersayang yang selalu memberikan doa, support dan motivasi yang sangat besar.
3. Ir. Mawardi Amin, MT selaku dan Dosen Pembimbing Tugas Akhir
4. Acep Hidayat, ST selaku Ketua Program studi
5. Para dosen dan staf pengajar jurusan Teknik Sipil yang telah mendidik dan memberi bekal ilmu kepada penulis selama mengikuti studi pada fakultas Teknik program studi Teknik Sipil

6. Bapak Endang yang banyak membantu dalam pegumpulan data dan bahan pada pembangunan proyek diklat DPBCA
7. Elisabeth Zeellin Erma Miyagi yang telah membantu dan memberi semangat dalam pengerjaan Tugas Akhir ini. .
8. Semua sahabat dan teman yang telah membantu dan memberi semangat dalam pengerjaan tugas akhir ini. .
9. Rekan-rekan Teknik Sipil angkatan 2012 yang telah membantu, mendukung, memberi saran, dan kritikan kepada penulis.
10. Rekan-rekan Teknik Sipil Regular maupun Karyawan yang tidak dapat disebutkan satu persatu, atas doa, dukungan, dan bantuan selama pengerjaan penelitian ini.

Semoga Tuhan Yesus Kristus selalu memberikan rahmat perlindungan dan berkat yang berlimpah bagi mereka semua yang telah membantu.

Akhir kata Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun akan sangat membantu. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi kita, Amin.

Jakarta, 27 February 2017

Robertus Alfian Widyanto

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 : Kerangka Berfikir	III-1
Gambar 4.1 : Proyek Pembangunan Apartemen Citralake Suite.....	IV-1
Gambar 4.2 : Struktur Organisasi Apartemen Citralake Suite.....	IV-3
Gambar 4.3 : Proyek Pembangunan Gedung Diklat DPBCA	IV-4
Gambar 4.4 : Struktur organisasi Gedung Diklat DPBCA	IV-6
Gambar 4.5 : Proses klaim variation order sesuai Sub pasal 20.1	IV-21
Gambar 4.6 : Proses klaim variation order di lapangan	IV-22
Gambar 4.7 : Proses Tagihan variation order di lapangan	IV-27
Gambar 4.8 : Proses Klaim variation order di lapangan	IV-31
Gambar 4.9 : Proses Tagihan variation order di lapangan.....	IV-32



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 : Penelitian sebelumnya	II-27
Tabel 4.1 : Data Pengajuan klaim variation orde s/d September 2016	IV-15
Tabel 4.2 : Nilai klaim variation orde s/d September 2016	IV-16
Tabel 4.3 : Nilai klaim, Klarifikasi dan final variation order	IV-16
Tabel 4.4 : Data Pengajuan klaim variation orde s/d April 2016	IV-18
Tabel 4.5 : Nilai klaim variation orde s/d April 2016	IV-19
Tabel 4.6 : Nilai klaim, Klarifikasi dan final variation order	IV-19
Tabel 4.7 : Perbandingan Pasal kontrak tentang klaim variation order	IV-97
Tabel 4.8 : Pasal klaim vo didalam kontrak FIDIC edisi 2010	IV-99
Tabel 4.9 : Pasal klaim vo didalam kontrak Lump Sum Fix Price	IV-101
Tabel 4.10 : Simulasi penerapan sub-pasal <i>FIDIC Clause 20</i>	IV-101



DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan

Abstrak

Kata Pengantar

Daftar Tabel

Daftar Flowchat

Daftar gambar

Daftar Isi

BAB I PENDAHULUAN

1.1	Latar Belakang	I-1
1.2	Rumusan Masalah	I-6
1.3	Tujuan Kajian	I-6
1.4	Lingkup Pembahasan & Batasan Masalah	I-7
1.5	Metode Pembahasan	I-7
1.6	Sistematika Penulisan	I-8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Variation Order	II-1
2.1.1	Pengertian Variation Order	II-1
2.1.2	Tujuan Variation Order	II-2
2.1.3	Jenis Variation Order.....	II-2
2.1.4	Direct Change (Perubahan Formal).....	II-3
2.1.5	Contructive Change (Perubahan Informal)	II-3
2.1.6	Syarat Pengajuan Klaim Variation Order.....	II-4
2.1.7	Dokumen Kelengkapan Tagihan Klaim Variation Order.....	II-4
2.1.8	Site Instruction	II-4

2.2	Kontrak	II-5
2.2.1	Syarat – Syarat suatu kontrak	II-5
2.2.2	Jenis – Jenis Kontrak	II-6
2.2.2.1	Kontrak Pelaksanaan Pembangunan (Build Contract)..	II-7
2.2.2.2	Kontrak merancang dan pembangunan (Design & Build Contract)	II-7
2.2.2.3	Kontrak Perencana dan pengelolaan (Design & Management Contract)	II-8
2.2.2.4	Kontrak Bangunan Guna dan Serah (Build operate and Transfer Contract)	II-8
2.2.3	Standar Kontrak FIDIC	II-9
2.2.4	Standar Kontrak <i>Lump Sum Fix Price</i>	II-10
2.3.1	Klaim (Claim)	II-11
2.3.1	Definisi Klaim	II-11
2.3.2	Unsul – Unsur Klaim	II-11
2.3.3	Kategori Klaim	II-13
2.3.4	Jenis – Jenis Klaim	II-14
2.3.5	Analisis Klaim	II-15
2.3.6	Faktor – Faktor Penyebab Klaim	II-17
2.3.7	Pengajuan Klaim	II-20
2.3.8	Penyebab kegagalan pengajuan Klaim	II-23
2.3.9	Penyelesaian Klaim	II-24
2.4	Penelitian Sebelumnya	II-27

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Kerangka berfikir	III-1
3.2	Metode penelitian	III-5
3.3	Waktu dan Tempat penelitian	III-7
3.4	Study Kasus	III-7
3.5	Perbandingan Ilmiah.....	III-8
3.6	Definisi operasional, konsep, dan variabel penelitian	III-8
	3.6.1 Proses penelitian.....	III-9
	3.6.2 Sasaran Proyek	III-9
3.7.	Data dan penelitian	III-10
	3.7.1 Data Primer.....	III-10
	3.7.2 Data Sekunder	III-11
3.8	Pengolahan Data	III-11
	3.8.1 Masalah	III-12
	3.8.2 Analisis Data	III-12
	3.8.3 Alternatif Penyelesaian Masalah	III-13
	3.8.4 Finish	III-13

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1	Gambaran umum proyek	IV-1
	4.1.1 Proyek pertama, Proyek pembangunan Apartemen citralake suite dengan kontrak FIDIC edisi 2010	IV-1
	4.1.2 Proyek kedua, proyek pembangunan Gedung Diklat DPBCA dengan Kontrak Lump sum fix price	IV-4
4.2	Proses Tender s/d pelaksanaan	IV-7

4.2.1	Proses Tender s/d pelaksanaan pada Proyek pertama, Proyek pembangunan Apartemen citralake suite	IV-7
4.2.2	Proses Tender s/d pelaksanaan padaProyek kedua, proyek pembangunan Gedung Diklat DPBCA dengan Kontrak Lump sum fix price.....	IV-10
4.3	Data klaim Variation Order	IV-14
4.3.1	Data klaim Variation Order pada Proyek pertama, Proyek pembangunan Apartemen citralake suite	IV-14
4.3.2	Data klaim Variation Order pada Proyek kedua, proyek pembangunan Gedung Diklat DPBCA dengan Kontrak Lump sum fix price	IV-17
4.4	Proses Pengajuan Klaim	IV-21
4.4.1	Proses Pengajuan Klaim pada Proyek pertama, Proyek pembangunan Apartemen citralake suite.....	IV-21
4.4.2	Proses Pengajuan Klaim pada Proyek kedua, proyek pembangunan Gedung Diklat DPBCA dengan Kontrak Lump sum fix price.....	IV-31
4.5	Pasal – Pasal kontrak yang mengatur klaim vo (variation order).....	IV-34
4.5.1	Pasal – Pasal kontrak vo pada Proyek pertama, Proyek pembangunan Apartemen citralake suite (Versi inggris)	IV-34
4.5.2	Pasal – Pasal kontrak vo pada Proyek pertama, Proyek pembangunan Apartemen citralake suite (Versi indo)	IV-51
4.5.3	Pasal – Pasal kontrak vo pada Proyek kedua, proyek pembangunan Gedung Diklat DPBCA dengan Kontrak Lump sum fix price	IV-67
4.6	Pasal – Pasal variation order yang tidak diakomondir kontrak proyek kedua tetapi diakomondir kontrak proyek pertama dan berdampak bagi kontraktor pada masing – masing proyek	IV-97

4.7 Pembahasan Analisis.....	IV-98
------------------------------	-------

BAB V METODE PENELITIAN

5.1 Simpulan	V-1
--------------------	-----

5.1 Saran	V-3
-----------------	-----

Lampiran - lampiran



DAFTAR PUSTAKA

Tela, Nengah., & Saleh, Nursyam. (2003). *Klaim pada kontrak kerja konstruksi di Indonesia dan cara penyelesaiannya*. Sumatra Barat : Universitas Bung Hatta.

Suanda, Budi. (2012). *Handbook. Indonesia : Manajemen proyek konstruksi*.
http://manajemenproyekindonesia.com/?page_id=184.

Nurisra., Mubarak., dan Malahayati Nurul. (2009). *Faktor-Faktor Penyebab Pengajuan Klaim Pada Proyek Konstruksi Banda Aceh* : Universitas Syiah Kuala. 7, 93-99, 1412-548X.

Schaulfelbeger., & Holm. (2002). *Manajemen of construction projects*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta

American Institute of Architect. (2007). *General condition of the contract for construction..* <https://www.aia.org/>. Amerika

Barrie., & Paulson. (1992). *Handbook. Professional construction manajemnt*. McGraw-Hill,Inc.

Fisk., Edward R.(1997). *Construction project administrasi (5th ed.)* New jersey : prentice hall

Nazarkhan Yasin,.(2004). *PMengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*. Jakarta : Gramedia Pustaka.

_____. (1999). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 tentang jasa konstruksi*. http://rekrutmenlpjk.pu.go.id/_static/content/UU_1999_18.pdf. Jakarta.

Abdurrasyid., & Priyatna. (2003). *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa:* www.dosctoc.com. Jakarta.

Nursin., & Afrizal. (2003). *Administrasi dan Manajemen Kontrak. Kompetensi Manajemen Konstruksi:* www.lontar.ui.ac.id. Jakarta

Malak, A., Asem, M.U., & El-Saadi, M. M.H., Abou-Zeid, M.,G. (1997). *Proses Model for Administrating Construction Claims. Journal of Construction Engineering and Management* : www.puslit2.petra.ac.id.

_____. (2010). *FIDIC : Condition of Contract for Construction for Building and Engineering Works Designed By The Employe.Multilateral Development Bank Harmonised Edition Juni*. Jakarta

Yusuf., & Latief. (2007). *Kualifikasi : ahli manajemen proyek konstruksi, Standar Kompetensi Kualifikasi Ahli*. www.lontar.ui.ac.id. hal. 33 – 34

Yasin Nazarkhan. (2004). *Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta

Berry et al. (1990). *Handbook. The determinants of service quality*.

Chandra., Herry P., Tunardih., Eillen C., & Soetiono, Imelda. (2005). *Studi Pengajuan Klaim Konstruksi dari Kontraktor ke Pemilik Bangunan*. Surabaya : Universitas Kristen Petra.

www.google.com

