

TUGAS AKHIR

KLAIM VARIATION ORDER PADA JENIS KONTRAK

DESIGN AND BUILD LUMPSUM DI PROYEK PEMERINTAH

(Studi Kasus: Proyek Pembangunan Gedung Pelayanan Kanker Terpadu RSUP

Fatmawati)

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Program Strata-1 (S1)



Disusun Oleh:

Amara Hera Monica

41119010115

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

Dosen Pembimbing:

Ir. Ernanda Dharmapribadi, M.M.


PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2022

LEMBAR PENGESAHAN

	LEMBAR PENGESAHAN SIDANG PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS MERCU BUANA	Q
---	--	----------

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 : Klaim Variation Order Pada Jenis Kontrak Design And Build Lumpsum Di Proyek Pemerintah

Disusun oleh :

Nama : Amara Hera Monica

NIM : 41119010115

Program Studi : Teknik Sipil

Telah diujikan dan dinyatakan **LULUS** sidang sarjana pada tanggal 31 Maret 2023

Mengetahui,

Pembimbing Tugas Akhir

Ketua Penguji


Ir. Ernanda Dharmapribadi, M.M


Irriene Indah Susanti, S.T., M.T.

Ketua Program Studi Teknik Sipil


Sylvia Indriany, S.T., M.T.

**LEMBAR PERNYATAAN
SIDANG SARJANA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Amara Heramonica
Nomor Induk Mahasiswa : 41119010115
Program Studi : Teknik Sipil

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, 13 februari 2021

Yang memberikan pernyataan



Amara Heramonica

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

ABSTRACT

Title : Claim Variation Order On Type Of Contract Design And Build Lumpsum In Government Projects. (Case Study: Development Plan Project for Integrated Cancer Service Building at Fatmawati Hospital). Name : Amara Heramonica, NIM : 41119010115, Advisor : Ir. Ernanda Dharmapribadi, M.M.

Variation orders can be caused by various parties involved in the implementation of construction projects. This causes changes in planning so that the implementation of the work is not in accordance with the initial planning and predetermined costs. To find out the causes of variation orders, descriptive analysis and data analysis methods are used. From the results of the study obtained a ranking order of factors that cause variation orders. The impact of variation orders is reviewed on addendum contract document data to find out how much additional costs occur due to variation orders as outlined in tables and graphs using Microsoft Excel to speed up calculations and additions.

The method in this study is a quantitative method, because this study analyzes a simpler contractual using primary data and secondary data. After the data is obtained, a factor analysis of the problem in contracting claims is made to find a comparison of advantages and disadvantages using Ms. Excel software in order to get a faster comparison of costs and working time.

The results of this study indicate that the variation order claim process on design and build projects can be carried out when referring to Presidential Decree No. 16 of 2018 and PUPR Ministerial Regulation No. 1 of 2020. The claim procedure for earthwork projects arises due to differences in basic design soil investigation data with investigations actual land and resulted in many changes with this settlement claiming the laws and regulations regarding the Chapter on contract changes and changing or recalculating the RAB so that there are no mistakes or losses in the contract due to changes made by the owner. The settlement is concluded if the owner does not want to admit additional work due to the nature of the contract lump sum, and considers these changes to be part of the design and build contract by claiming the initial tender drawings that have been approved by the owner and carrying out technical justification and submitting a PPK letter (Commitment Making Officer) and have not received a response from the owned an MK, then the contractor proposes for assistance from the BPKP (Financial and Development Supervisory Agency) regarding changes and through assistance for +/- 2 months, through studies.

Kata kunci : variation order, design build, contract, lumpsum, design changes

ABSTRAK

Judul : Klaim Variation Order Pada Jenis Kontrak Design And Build Lumpsum di Proyek Pemerintah. (Studi Kasus : Proyek Pembangunan Gedung Pelayanan Kanker Terpadu RSUP Fatmawati). Nama : Amara Heramonica, NIM : 41119010115, Dosen Pembimbing : Ir. Ernanda Dharmapribadi ,M.M.

Variation order dapat disebabkan dari berbagai pihak yang terkait pada pelaksanaan proyek konstruksi. Hal ini yang menyebabkan perubahan perencanaan sehingga pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan perencanaan awal dan biaya yang telah ditentukan. Untuk mengetahui penyebab variation order dilakukan dengan metode analisis deskriptif dan analisis data. Dari hasil penelitian didapatkan urutan ranking faktor-faktor yang menjadi penyebab variation order. Dampak variation order dikaji pada data dokumen kontrak addendum untuk mengetahui berapa besar penambahan biaya yang terjadi akibat adanya variation order yang dituangkan dalam bentuk tabel dan grafik dengan menggunakan Microsoft Excel untuk mempercepat perhitungan dan penjumlahan.

Metode dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif, karena penelitian ini menganalisis kontraktual yang lebih sederhana menggunakan data primer dan data sekunder. Setelah data didapat, dibuat analisis factor permasalahan dalam mengklaim kontraktual untuk menemukan perbandingan keuntungan dan kerugian menggunakan software Ms.Excel agar mendapatkan perbandingan biaya dan waktu kerja yang lebih cepat.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Proses klaim variation order pada proyek design and build bias dilakukan jika mengacu pada perpres No 16 Tahun 2018 dan Permen PUPR No 1 Tahun 2020. Prosedur klaim pada proyek timbul pekerjaan tanah yang disebabkan oleh perbedaan data penyelidikan tanah basic design dengan penyelidikan tanah actual dan mengakibatkan banyak perubahan dengan ini penyelesaiannya mengklaim peraturan perundang-undangan tentang Bab perubahan kontrak serta merubah atau menghitung ulang RAB agar tidak terjadi kekeliruan atau kerugian pada kontrak dikarenakan perubahan dilakukan oleh owner. Penyelesaian disimpulkan apabila owner tidak mau mengakui pekerjaan tambah karena sifat kontrak lumpsum, dan menganggap perubahan tersebut merupakan bagian dari kontrak rancang bangun dengan mengklaim gambar awal tender yang telah disetujui owner dan melakukan justifikasi teknis serta mengajukan surat PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) dan belum mendapatkan respon dari owned an MK, maka kontraktor mengusulkan untuk pendampingan dari BPKP (Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan) terkait perubahan dan melalui pendampingan selama +/- 2 bulan, melalui kajian.

Kata kunci : pekerjaan tambah, rancang bangun, kontrak, lumpsum, perubahan disain

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SAW atas berkat, rahmat, dan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan laporan Tugas Akhir ini dengan judul “Klaim Variation Order Pada Jenis Kontrak Design And Build Lumpsum Di Proyek Pemerintah“. Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan pendidikan tingkat sarjana pada Fakultas Teknik Jurusan Sipil Universitas Mercu Buana. Penyusunannya dapat terlaksana dengan baik berkat dukungan dari banyak pihak. Untuk itu, pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tua saya dan kakak-kakak terrcinta yang selalu memberikan motivasi, dukungan serta doa.
2. Ibu Silvia Indryani, ST. MT., selaku Kepala Program Studi Teknik Sipil Universitas Mercu Buana Jakarta.
3. Ir. Ernanda Dharmapribadi, MM selaku Pembimbing Tugas Akhir.
4. Para Staff dan para pekerja PT. WIKA GEDUNG Proyek Pembangunan Gedung Pelayanan Kanker Terpadu RSUP Fatmawati yang telah memberikan kesempatan dan dukungan serta informasi-informasi dalam penyelesaian Tugas Akhir.
5. Bapak Riota Abeng Rangaesa selaku pembimbing lapangan dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
6. Rosiana, Selva, Kenta, Bima sebagai teman terdekat yang selalu membantu dan support dalam menyelesaikan Tugas Akhir.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	I-1
1.1 Latar Belakang Masalah	I-1
1.2 Identifikasi Masalah	I-6
1.3 Rumusan Masalah.....	I-7
1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian	I-7
1.5 Manfaat Penelitian.....	I-8
1.6 Pembatasan dan Ruang Lingkup Masalah	I-8
1.7 Sistematika Penulisan	I-9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA & KERANGKA BERFIKIR.....	II-1
2.1 Pengertian Variation Order (VO).....	II-1
2.2 Perubahan Kontrak	II-2
2.2.1 Bentuk-Bentuk Kontrak Konstruksi	II-2
2.2.2 Jenis-Jenis Kontrak	II-3

2.2.3	Kronologi Kontrak Konstruksi	II-5
2.2.3.2	Perubahan Pekerjaan Proyek Konstruksi	II-8
2.2.3.3	Variation Order (VO).....	II-10
2.2.3.4	Tujuan Variation Order (VO)	II-11
2.2.3.5	Jenis Variation Order (VO)	II-11
2.2.3.6	Alur Proses Variation Order (VO).....	II-12
2.3	Teori Pendukung.....	II-13
2.4	Kerangka Berfikir.....	II-15
2.5	Referensi Penelitian	II-17
2.6	Research Gap	II-24
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		III-1
3.1.	Metode Penelitian	III-1
3.1.	Fokus Penelitian.....	III-1
3.3.	Tempat Penelitian	III-2
3.4.	Variabel Penelitian	III-2
3.5.	Metode Pelaksanaan.....	III-2
3.6.	Metode Analisis Penyebab Variation Order	III-3
3.7.	Kajian Kontrak Perjanjian	III-3
3.8.	Kajian Peraturan Perundang-Undangan	III-4
3.8.1.	Permen Perpres No 16 Tahun 2018 (Bab Perubahan Kontrak)	III-4
3.8.3.	Kajian SSUK (Syarat-Syarat Umum Kontrak).....	III-5
3.9.	Metode Pengumpulan Data.....	III-5

3.9.1. Wawancara	III-5
3.9.2. Observasi	III-6
3.9.3. Studi Kepustakaan	III-6
3.10. Metode Pelaksanaan Analisa.....	III-6
3.10.1 Diagram Alir Analisa Perubahan Pekerjaan.....	III-6
BAB IV	IV-1
ANALISIS DAN HASIL	IV-1
4.1 Pendahuluan.....	IV-1
4.2 Analisis Data	IV-2
4.2.1 Memasukan nilai RAB pada kontrak awal dan kontrak baru	IV-2
4.3. Perbandingan Desain KPJ dengan Design and Build (D&B) Cancer Centre	IV-10
4.4. Kajian kontrak perjanjian sesuai dengan peraturan perundang-undangan	IV-27
4.5. Kajian peraturan perundang-undangan	IV-29
4.6. <i>Kajian Syarat-Syarat Umum Kontrak (SSUK)</i>	IV-33
4.7. <i>Perbandingan Argumentasi Owner dan Kontraktor</i>	IV-35
BAB V	V-1
5.1Kesimpulan	V-1
5.2 Saran	V-2
DAFTAR PUSTAKA	Pustaka - 1
Lampiran	Lampiran - 1

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.4. 1. Kerangka Berfikir	II-25
Gambar 2.4. 2. Lanjutan Kerangka Berfikir	II-26
Gambar 3.10. 1 diagram alir analisa perubahan kerja.....	III-44
Gambar 4.3 1 Desain KPJ dan D&B pada pondasi pancang	IV-45
Gambar 4.3 2 Desain KPJ dan D&B pada Penambahan Jumlah Tangga Kebakaran	IV-46
Gambar 4.3 3 Desain KPJ dan D&B pada Pemindahan lift Pengunjung	IV-47
Gambar 4.3 4 Desain KPJ dan D&B pada Relaytoilet Umum	IV-48
Gambar 4.3 5 Desain KPJ dan D&B pada Relaytoilet area Brachiteraphy	IV-49
Gambar 4.3 6 Desain KPJ dan D&B pada pemisahan sirkulasi kedatangan dan keputusan pasien.....	IV-50
Gambar 4.3 7 Desain KPJ dan D&B Pada Relaytoilet area linac.....	IV-51
Gambar 4.3 8 Desain KPJ dan D&B pada penambahan ramp dan penyesuaian kemiringan Ramp	IV-52
Gambar 4.3 9 Desain KPJ dan D&B pada penambahan Trash Chute	IV-53
Gambar 4.3 10 Desain KPJ dan D&B perubahan Ruang UPS	IV-54
Gambar 4.3 11 Desain KPJ dan D&B penambahan mushola	IV-55
Gambar 4.3 12 Desain KPJ dan D&B pada penambahan Fungsi Rawat inap Kedokteran Nuklir.....	IV-56
Gambar 4.3 13 Desain KPJ dan D&B Relaytoilet ruang pendukung SPECT CT ..	IV-57
Gambar 4.3 14 Desain KPJ dan D&B pada penambahan ruang.....	IV-58

Gambar 4.3 15 Desain KPJ dan D&B pada perubahan layout area dispensing ..	IV-59
Gambar 4.3 16 Desain KPJ dan D&B pada penambahan mushola	IV-60
Gambar 4.3 17 Desain KPJ dan D&B pada penyesuaian atap	IV-61
Gambar 4.4. 1 Kajian Kontrak perjanjian sesuai dengan peraturan perundang-undangan	IV-62
Gambar 4.4. 2 Dokumen kontrak.....	IV-63
Gambar 4.4. 3 Kajian peraturan perundang-undangan.....	IV-64
Gambar 4.4. 4 Kajian peraturan perundang-undangan.....	IV-66
Gambar 4.4. 5 Kajian Syarat-Syarat Umum Kontrak (SSUK).....	IV-68
Gambar 4.4. 6 SOP proyek	IV-69
Gambar 4.4. 7 Justifikasi Teknis Manajemen Konstruksi	IV-71
Gambar 4.4. 8 Persetujuan CCO	IV-74

DAFTAR TABEL

Tabel 2.5. 1. Referensi Penelitian	II-33
Tabel 2.6 1. Reseach Gap	II-37
Tabel 4.2.1 a Pekerjaan Struktur	IV-46
Tabel 4.2.1 b Pekerjaan Struktur	IV-48
Tabel 4.2.1 c Pekerjaan Bangunan Penunjang	IV-50
Tabel 4.2.1 d Evaluasi Pekerjaan Tambah Kurang	IV-51

