

No.16/SKRIPSI/S.Tr-TKG/2025

SKRIPSI

ANALISIS PERUBAHAN KONTRAK PADA PROYEK

DESIGN AND BUILD - LUMPSUM

(Studi Kasus: Proyek Pembangunan RS PON Jakarta)



Disusun untuk melengkapi salah satu syarat kelulusan Program D-IV

Politeknik Negeri Jakarta

Disusun Oleh :

Marisha Kurnia Enjelita

NIM. 2101421063

Pembimbing :

Agung Budi Broto, S.T., M.T.

NIP. 196304021989031003

PROGRAM STUDI D-IV TEKNIK KONSTRUKSI GEDUNG

JURUSAN TEKNIK SIPIL

POLITEKNIK NEGERI JAKARTA

2025



Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi berjudul:

ANALISIS PERUBAHAN KONTRAK PADA PROYEK *DESIGN AND BUILD-LUMPSUM* (STUDI KASUS : PROYEK PEMBANGUNAN RS PON JAKARTA) yang disusun oleh Marisha Kurnia Enjelita (NIM 2101421063)

telah disetujui dosen pembimbing untuk dipertahankan dalam

Sidang Tugas Akhir Tahap 1

Pembimbing 1,

Agung Budi Broto, S.T., M.T.

NIP. 196304021989031003



Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

ANALISIS PERUBAHAN KONTRAK PADA PROYEK *DESIGN AND BUILD-LUMPSUM* (STUDI KASUS: PROYEK PEMBANGUNAN RS PON JAKARTA) yang disusun oleh **Marisha Kurnia Enjelita (2101421063)** telah dipertahankan dalam **Sidang Skripsi Tahap 1** di depan penguji pada hari Kamis tanggal 05 Juni 2025.

	Nama Tim Penguji	Tanda Tangan
Ketua	Safri, S.T., M.T. NIP 198705252020121010	
Anggota	Sidiq Wacono, S.T., M.T. NIP 196401071988031001	
Anggota	Nunung Martina, S.T., M.Si. NIP 196703081990032001	

Mengetahui,
Ketua Jurusan Teknik Sipil
Politeknik Negeri Jakarta

Istiaqun, S.T., M.T.
NIP 196605181990102001



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

HALAMAN PERNYATAAN ORISITALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : Marisha Kurnia Enjelita

NIM : 2101421063

Program Studi : D4-Teknik Konstruksi Gedung

Alamat Email : marisha.kurnia.enjelita.ts21@mhsw.pnj.ac.id

Judul Naskah : Analisis Perubahan Kontrak pada Proyek *Design and Build-Lumpsum*
(Studi Kasus: Proyek Pembangunan RS PON Jakarta)

Dengan ini menyatakan bahwa tulisan yang saya sertakan dalam Skripsi Teknik Sipil Politeknik Negeri Jakarta Tahun Akademik 2025/2026 adalah benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan karya orang lain dan belum pernah diikutsertakan dalam segala bentuk kegiatan akademis.

Apabila dikemudian hari ternyata tulisan/naskah saya tidak sesuai dengan pernyataan ini, maka secara otomatis tulisan/naskah saya dianggap gugur dan bersedia menerima sanksi yang ada. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

Depok, 05 Juni 2025

Yang menyatakan,

Marisha Kurnia Enjelita



Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan naskah skripsi yang berjudul “Analisis Perubahan Kontrak pada Proyek *Design and Build-Lumpsum* (Studi Kasus: Proyek Pembangunan RS PON Jakarta)” ini dengan tepat waktu. Penulisan naskah skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi D4 Teknik Konstruksi Gedung Jurusan Teknik Sipil di Politeknik Negeri Jakarta.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing penulis dalam proses penyelesaian naskah skripsi ini, khususnya kepada:

1. Kedua orang tua dan keluarga penulis yang selalu menjadi semangat dan inspirasi bagi penulis. Bentuk pengorbanan, dukungan, doa, dan nasihat menjadi motivasi terdepan penulis untuk menyelesaikan pengusunan skripsi ini.
2. Bapak Agung Budi Broto, S.T., M.T. selaku pembimbing yang selalu membantu membimbing dan memberi arahan dalam penulisan skripsi ini.
3. Ibu Istiatun, S.T., M.T. selaku ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Jakarta.
4. Bapak Mudiono Kasmuri, S.T., M. Eng. Ph.D selaku Kepala Program Studi Teknik Konstruksi Gedung.
5. Seluruh karyawan dan staff WIKA-PP KSO yang bertugas di Proyek Pembangunan RS PON Jakarta yang telah memberikan banyak pengetahuan dan kesempatan bagi penulis untuk melakukan penelitian.
6. Muhammad Haikal Kemal, yang selalu mendukung dan membantu penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
7. Teman-teman D-IV TKG angkatan 2021 yang telah membantu kehidupan perkuliahan penulis sampai saat ini dan selalu menyemangati penulis hingga akhir.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan serta keterbatasan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi penyempurnaan laporan ini di masa yang akan datang.

Jakarta, 14 Mei 2025

Marisha Kurnia Enjelita



DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISITALITAS	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Batasan Masalah.....	2
1.4 Tujuan Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	3
1.6 Sistematika Penulisan.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Kontrak Konstruksi	5
2.1.1 Jenis – Jenis Kontrak Kerja Konstruksi	6
2.1.1.1 Aspek Perhitungan Biaya.....	7
2.1.1.2 Aspek Perhitungan Jasa.....	11
2.1.1.3 Aspek Cara Pembayaran	11
2.1.1.4 Aspek Pembagian Tugas	12
2.2 Perubahan Kontrak	17
2.2.1 Dasar Perubahan Kontrak	18
2.2.2 Jenis Perubahan Kontrak.....	19
2.2.3 Faktor – faktor Penyebab Perubahan Kontrak	21
2.2.4 Dampak Perubahan Kontrak	23
2.2.5 Metode Penyelesaian Permasalahan Perubahan Kontrak	25
2.2.5.1 Manajemen Risiko	25

Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , pennisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

2.2.5.2	Value Engineering	25
2.2.6	Regulasi Mekanisme Perubahan Kontrak	26
2.2.7	Mekanisme Penyelesaian Perselisihan	30
2.3	Penelitian Terdahulu	31
2.4	Posisi Penelitian	32
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....		34
3.1	Lokasi dan Objek Penelitian.....	34
3.2	Waktu Penelitian.....	34
3.3	Metode Penelitian.....	35
3.4	Alat Penelitian	35
3.5	Tahapan Penelitian.....	36
3.6	Teknik Pengumpulan Data	38
3.6.1	Data Primer	38
3.6.2	Data Sekunder	38
3.7	Metode Analisis Data	39
3.8	Luaran.....	41
BAB IV DATA DAN PEMBAHASAN.....		42
4.1	Pendahuluan	42
4.2	Data Umum	42
4.3	Data Primer.....	43
4.3.1	Wawancara Bebas	43
4.4	Data Sekunder	64
4.4.1	Data Umum Proyek.....	64
4.4.2	DED Site Plan	65
4.5	Analisis Perubahan Nilai Kontrak	67
4.5.1	Perhitungan Perubahan Nilai.....	67
4.5.2	Perhitungan Persentase Perubahan Relatif.....	68
4.6	Analisis Perubahan Waktu Pelaksanaan	69
4.7	Analisis Perubahan DED Site Plan	71
4.8	Analisis Tematik	72
4.8.1	Uji Keabsahan Data.....	72
4.8.2	Menentukan Tema	74
4.8.3	Paparan Data	74
4.9	Integrasi Data	85



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

4.10 Hasil Pembahasan.....	89
4.10.1 Faktor Penyebab Perubahan Kontrak.....	89
4.10.2 Mekanisme Penyelesaian Perubahan Kontrak	90
4.10.3 Dampak Perubahan Kontrak	93
BAB V PENUTUP.....	96
5.1 Kesimpulan.....	96
5.2 Saran	97
DAFTAR PUSTAKA	98
LAMPIRAN.....	102





Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Perbedaan Kontrak Design and Build dengan Design Bid Build.....	15
Tabel 4. 1 Daftar Informan Wawancara Penelitian	43
Tabel 4. 2 Jawaban Wawancara Informan 1	43
Tabel 4. 3 Jawaban Wawancara Informan 2	48
Tabel 4. 4 Jawaban Wawancara Informan 3	53
Tabel 4. 5 Jawaban Wawancara Informan 4.....	59
Tabel 4. 6 Data Adendum Kontrak Proyek RS PON Jakarta	65
Tabel 4. 7 Perubahan Kontrak pada Proyek RS PON Jakarta.....	85





DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Bentuk-bentuk Kontrak Konstruksi	7
Gambar 2. 2 Bentuk Pembagian Tugas pada Kontrak Konvensional	12
Gambar 2. 3 Posisi Penelitian	33
Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian	34
Gambar 3. 2 3D Gedung RS PON Jakarta	34
Gambar 3. 3 Waktu Penelitian.....	34
Gambar 3. 4 Diagram Alir Penelitian.....	36
Gambar 3. 5 Metode Analisis Statistik Deskriptif Historis.....	39
Gambar 3. 6 Metode Analisis Tematik.....	40
Gambar 3. 7 Metode Analisis Triangulasi Metode	40
Gambar 4. 1 Data Sekunder	65
Gambar 4. 2 Denah Site Plan W0 Lantai 1	66
Gambar 4. 3 Denah Site Plan W1 Lantai 1	66
Gambar 4. 4 Grafik Perubahan Kontrak Proyek RS PON Jakarta.....	70
Gambar 4. 5 Triangulasi Sumber Menggunakan Keterkaitan antar Kode	73
Gambar 4. 6 Group Query Keterkaitan antar Kode	73
Gambar 4. 7 Menentukan Tema	74
Gambar 4. 8 Diagram Peran dan Keterlibatan Stakeholder	75
Gambar 4. 9 Diagram Penyebab dan Bentuk Perubahan Kontrak	76
Gambar 4. 10 Diagram Mekanisme Internal Perubahan Kontrak.....	77
Gambar 4. 11 Diagram Klaim dan Perselisihan Kontrak.....	78
Gambar 4. 12 Diagram Evaluasi Finansial dan Waktu Perubahan	79
Gambar 4. 13 Diagram Kualitas Dokumentasi dan Legalitas Perubahan.....	80
Gambar 4. 14 Diagram Dampak Perubahan Kontrak Terhadap Proyek	81
Gambar 4. 15 Diagram Manajemen Risiko dan Value Engineering	83
Gambar 4. 16 Diagram Evaluasi Sistem Kontrak dan Rekomendasi.....	84
Gambar 4. 17 Roadmap Kontraktual Proyek RS PON Jakarta.....	87
Gambar 4. 18 Mekanisme Perubahan Kontrak Design and Build-Lumpsum.....	90

Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Umum Proyek	102
Lampiran 2 Pedoman Wawancara.....	103
Lampiran 3 Transkrip Wawancara Informan 1	108
Lampiran 4 Transkrip Wawancara Informan 2	117
Lampiran 5 Transkrip Wawancara Informan 3	128
Lampiran 6 Transkrip Wawancara Informan 4	145
Lampiran 7 Formulir Skripsi.....	145
Lampiran 8 Roadmap Kontraktual Proyek RS PON Jakarta	158
Lampiran 9 DED Site Plan.....	159





Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri Konstruksi di Indonesia terus mengalami perkembangan pesat dalam beberapa tahun terakhir, ditandai dengan peningkatan jumlah proyek infrastruktur dan bangunan (Leoni et al., 2023). Salah satu tipe kontrak konstruksi yang saat ini banyak digunakan adalah *Design and Build*. Kontrak ini pertama kali diperkenalkan pada tahun 1974 (Alaydrus & Hardjomuljadi, 2018), namun sempat meredup pada tahun 1990-an (Apbn, 2017) dan kembali marak digunakan setelah diterbitkannya Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah. Pada kontrak *Design and Build* memungkinkan adanya perubahan desain selama pelaksanaan. Hal ini menjadi tantangan tersendiri ketika metode pembayaran yang digunakan adalah *Lumpsum*, di mana kontrak ini bersifat mengikat dengan harga tetap tanpa memperbolehkan adanya pekerjaan tambah atau kurang (Perpres, 2010) yang mana bertentangan dengan tipe kontrak *Design and Build*.

Proyek Pembangunan Rumah Sakit Pusat Otak Nasional (RS PON) Jakarta menjadi studi kasus yang relevan karena menggunakan jenis kontrak *Design and Build-Lumpsum*. Selama pelaksanaannya, proyek ini mengalami beberapa kali perubahan kontrak yang berdampak pada biaya dan waktu penyelesaian. Perubahan-perubahan ini mengindikasikan adanya potensi ketidaksesuaian antara desain awal dengan kondisi lapangan, perubahan kebutuhan pemilik proyek, atau faktor eksternal lainnya yang memengaruhi pelaksanaan konstruksi.

Perubahan kontrak pada proyek *Design and Build-Lumpsum* dapat menimbulkan berbagai dampak, seperti peningkatan biaya proyek, perpanjangan waktu pelaksanaan, menurunnya mutu proyek, serta potensi sengketa antara pemilik proyek dan kontraktor. Oleh karena itu, penting untuk memahami faktor-faktor penyebab perubahan kontrak dan mekanisme penyelesaian yang efektif untuk meminimalkan dampak negatif yang mungkin timbul.

Menurut (Hidayat, 2024), metode *Value Engineering* dapat digunakan untuk menganalisis penyelesaian permasalahan perubahan kontrak. Selain itu, manajemen risiko juga berperan penting dalam mengidentifikasi, menganalisis, dan memitigasi risiko – risiko yang muncul sehingga dampaknya terhadap biaya, waktu, dan mutu dapat diminimalkan (Yuliana, 2017). Kedua metode tersebut terbukti efektif dalam



Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumpukan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

mendukung pengambilan keputusan yang rasional serta mengurangi potensi konflik pada proyek yang mengalami perubahan signifikan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *mixed methods* dengan desain *sequential explanatory*, dimulai dengan pengumpulan data kuantitatif berupa data umum proyek, seperti durasi dan biaya. Data kuantitatif ini dianalisis menggunakan statistik deskriptif historis untuk mengidentifikasi tren dan pola perubahan yang terjadi. Hasil analisis kuantitatif kemudian dilanjutkan dengan pengumpulan data kualitatif melalui wawancara mendalam dengan pihak kontraktor. Data kualitatif ini, dianalisis menggunakan metode tematik dengan bantuan perangkat lunak NVivo. Selanjutnya, dilakukan analisis triangulasi untuk mengintegrasikan temuan dari kedua tahap tersebut, sehingga dapat memastikan validitas dan keandalan hasil penelitian (Sugiyono, 2023).

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai faktor-faktor penyebab, dampak, dan penyelesaian perubahan kontrak pada proyek *Design and Build – Lumpsum*. Studi kasus yang diambil berfokus pada Proyek Pembangunan Rumah Sakit Pusat Otak Nasional (RS PON) Jakarta.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, dapat dirumuskan beberapa masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apa saja faktor-faktor penyebab perubahan kontrak pada proyek *Design and Build – Lumpsum*?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian perubahan kontrak pada proyek *Design and Build – Lumpsum*?
3. Bagaimana dampak perubahan kontrak pada proyek *Design and Build – Lumpsum*?

1.3 Batasan Masalah

Agar pembahasan penelitian ini lebih terarah dan tidak meluas, maka penulis memberikan batasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya berfokus pada Proyek Pembangunan RS PON Jakarta.
2. Penelitian ini dibatasi pada analisis sudut pandang kontraktor dalam proyek *Design and Build-Lumpsum*.



Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

1.4 Tujuan Penelitian

Penulisan Skripsi dengan judul “Analisis Perubahan Kontrak pada Proyek *Design and Build - Lumpsum* (Studi Kasus: Proyek Pembangunan RS PON Jakarta)” memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Menganalisis faktor-faktor penyebab perubahan kontrak pada proyek *Design and Build – Lumpsum*.
2. Mengkaji mekanisme penyelesaian perubahan kontrak pada Proyek *Design and Build – Lumpsum*.
3. Menganalisis dampak perubahan kontrak pada proyek *Design and Build – Lumpsum*.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil dari penulisan penelitian ini memiliki beberapa manfaat yaitu sebagai berikut:

1. Dapat memberikan pemahaman mendalam mengenai faktor penyebab, mekanisme penyelesaian, dan dampak perubahan kontrak pada proyek *Design and Build-Lumpsum*.
2. Dapat menjadi acuan bagi pihak kontraktor untuk pengambilan keputusan, mitigasi risiko, dan perencanaan kontrak *Design and Build-Lumpsum* yang lebih efektif.
3. Dapat menjadi acuan serta referensi bagi para pembaca atau peneliti untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai topik yang berkaitan.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memahami isi dan judul dari naskah skripsi ini, maka struktur penulisannya adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan uraian latar belakang pemilihan judul mengenai analisis perubahan kontrak pada proyek *Design and Build – Lumpsum* pada Proyek Pembangunan RS PON Jakarta, permasalahan yang diangkat dalam penulisan, batasan masalah, tujuan penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA



Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Bab ini berisikan beberapa pustaka yang dipaparkan untuk mendukung dasar teori penulis dalam membahas mengenai “Analisis Perubahan Kontrak pada Proyek *Design and Build-Lumpsum* pada Proyek Pembangunan RS PON Jakarta” berdasarkan dari referensi – referensi yang digunakan seperti jurnal, buku, dan internet.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan uraian tentang persiapan penelitian mencakup studi literatur, data proyek tempat magang, lokasi, objek studi, dan penjelasan mengenai analisis data dan metode penelitian yang penulis gunakan.

BAB IV DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan mengenai cara pengerjaan data, analisis pengolahan data, serta pembahasan berdasarkan hasil analisis terkait judul “Analisis Perubahan Kontrak pada Proyek *Design and Build-Lumpsum* (Studi Kasus: Proyek Pembangunan RS PON Jakarta)”.

BAB V KESIMPULAN DAN PENUTUP

Bab ini berisikan rangkuman kesimpulan dari hasil pembahasan dan akan menjawab semua pertanyaan yang telah di paparkan pada rumusan masalah yang penulis buat. Bab ini juga berisikan saran dan masukan yang diberikan oleh penulis.

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil analisis, disimpulkan bahwa faktor-faktor penyebab perubahan kontrak pada proyek *Design and Build-Lumpsum* pembangunan RS PON Jakarta meliputi:

1. Ketidaksesuaian desain perencanaan awal dengan kondisi aktual di lapangan.
2. Perubahan spesifikasi teknis dan gambar kerja.
3. Permintaan pemilik proyek untuk penambahan ruang lingkup pekerjaan.
4. Perubahan regulasi atau kebijakan baru.

Dari keempat faktor tersebut, instruksi dan permintaan pemilik proyek yang berakibat pada penambahan maupun pengurangan lingkup pekerjaan menjadi faktor paling dominan dalam menyebabkan perubahan kontrak.

2. Mekanisme perubahan kontrak dalam proyek *Design and Build-Lumpsum* mengacu pada ketentuan *FIDIC Yellow Book* dan berjalan secara sistematis. Proses ini diawali dengan identifikasi kebutuhan perubahan, diikuti oleh koordinasi internal antar divisi (*engineering*, komersial, dan administrasi kontrak). Selanjutnya, dilakukan evaluasi teknis dan finansial sebelum berlanjut ke negosiasi dengan *owner*. Setelah negosiasi, dokumen resmi seperti *Variation Order* (VO) atau *Change Order* (CO) disusun, dan penyesuaian kontrak melalui addendum kontrak dilakukan. Dalam proses ini, metode *Value Engineering* diterapkan untuk mencari solusi yang efisien tanpa merugikan kualitas. Manajemen risiko juga diimplementasikan untuk mengidentifikasi dan memitigasi potensi risiko yang mungkin timbul akibat perubahan tersebut. Penentuan harga untuk pekerjaan tambahan dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 1. Menggunakan harga satuan yang sudah tercantum dalam kontrak awal jika *item* pekerjaan tersedia.
 2. Melakukan evaluasi berdasarkan analisis harga satuan atau menggunakan penawaran dari minimal tiga vendor jika *item* pekerjaan tidak tersedia dalam kontrak awal.
3. Perubahan kontrak yang terjadi pada Proyek Pembangunan RS PON Jakarta berdampak signifikan pada nilai kontrak dan waktu pelaksanaan. Nilai kontrak



Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

awal Rp 957.486.000.000,00 meningkat menjadi Rp1.027.995.512.326,00 atau naik sebesar 7,364% dari nilai kontrak awal setelah addendum ke-8. Durasi proyek juga bertambah dari 382 HK menjadi 518 HK. Mutu proyek berpotensi menurun jika kualitas tidak dijaga, terutama akibat *rework* atau perubahan spesifikasi. Bagi kontraktor, perubahan ini berpotensi merugikan karena kekakuan sistem kontrak *lumpsum* dan perubahan yang tidak terkendali, sementara *owner* berpotensi merugi akibat pembengkakan biaya dan keterlambatan penyelesaian proyek. Namun, kedua pihak tetap berpotensi meraih keuntungan melalui peningkatan efisiensi, kualitas, dan pengurangan risiko jika perubahan dikelola dengan baik dan efektif.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang didapatkan, penulis memiliki saran:

1. Setiap perubahan yang terjadi selama pelaksanaan proyek harus didokumentasikan secara lengkap dan sistematis. Hal ini krusial untuk mendukung proses negosiasi, klaim, dan pembuktian jika terjadi sengketa.
2. Untuk mengatasi kurangnya pemahaman yang seragam mengenai sistem kontrak *Design and Build* di antara para *stakeholder*, disarankan agar sejak awal proyek diadakan sosialisasi, pelatihan, atau *workshop* komprehensif bagi seluruh pihak terkait. Hal ini bertujuan memastikan kesamaan persepsi, ekspektasi, dan cara kerja sehingga pelaksanaan proyek dapat berjalan lebih lancar dan potensi perselisihan akibat perbedaan interpretasi dapat diminimalkan.
3. Penelitian ini merupakan studi kasus yang berfokus pada sudut pandang kontraktor. Oleh karena itu, disarankan bagi peneliti selanjutnya untuk melakukan studi komparatif dengan melibatkan perspektif pemilik proyek dan konsultan pengawas agar dapat memberikan pemahaman mengenai perubahan kontrak pada proyek *Design and Build-Lumpsum* dengan lebih mendalam.



Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR PUSTAKA

- Abraham Wiliam. (2023). *Lump Sum: Pengertian, Jenis, dan Contoh Penerapannya*. Tanamduit.Com. <https://www.tanamduit.com/belajar/perencanaan-keuangan/pengertian-lumpsum-adalah>
- Adolph, R. (2016). *Penerapan Sistem Kontrak Konstruksi dalam Pengerjaan Berdasarkan PSAP 08. 1*, 1–23.
- Alaydrus, A. M., & Hardjomuljadi, S. (2018). Analisis Faktor Keterlambatan Dimulainya Pelaksanaan Proyek Konstruksi Pada Model Kontrak Rancang Bangun. *Konstruksia*, 10(1), 95–115.
- Andrew, Wirahadikusumah, R. D., & Hasiholan, B. (2021). Kajian Good Practice Penerapan Value Engineering pada Industri Konstruksi Indonesia. *No, 1*(1), 20–21.
- Apbn, K. (2017). *Beberapa Bentuk dan Ragam Skema KPBU*. 1–6.
- Ariana, I. K. A., Melinda, R. N., Putri, D. A. P. A. G., & Ariawan, P. (2023). Analisis Pengaruh Perubahan Kontrak (Addendum) Akibat Force Majeure Menggunakan SPSS dan SmartPLS. *Jurnal Teknik Sipil*, 19(1), 112–127. <https://doi.org/10.28932/jts.v19i1.5256>
- Atik, M. I. P., & Julistyana Tistogondo, W. (2021). PERBANDINGAN KONTRAK LUMP SUM DAN UNIT PRICE PADA PELAKSANAAN PEKERJAAN PAGAR (Studi Kasus: Proyek PT. United Tractors Tbk-Jakarta). *Jurnal "MITSU" Media Informasi Teknik Sipil*, 9(1), 1–8.
- Besisby. (2023). *Pengertian Kontrak Lump Sum, Kelebihan Kekurangan*. <https://besisby.com/pengertian-kontrak-lump-sum/>
- BPK. (2017). Undang-Undang Republik Indonesia No 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. *Republik Indonesia*, 02, 2–4.
- Corry Lela, J., Manoppo, F. J., Supit, C. J., & Pekerjaan Umum dan Tata Ruang KabMinahasa Selatan, D. (2022). Analisis Penyebab Dan Pengaruh Contract Change Order Terhadap Kinerja Kontraktor Pada Proyek Konstruksi Di Kabupaten Minahasa Selatan. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 12(1), 21–34.
- Dhuha, F. (2015). *Seri Mengenal Pengadaan Jasa Konstruksi Pengadaan Pekerjaan Rancang dan Bangun (Design and Build) Bagian 02 – Kapan Memilih Menggunakan Pekerjaan Rancang dan Bangun (Design and Build) Oleh : Fani Dhuha , ST , M . Sc , Pembina Jasa Konstruksi Ahli Muda*. 2–4.



Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- Greenwill, A. (1899). *Conditions of Contract for Plant & Design Build FIDIC ® Conditions of Contract for.*
- Herno. (2018). Analisa Risiko Penggunaan Kontrak Lump Sum Pada Proyek Pembangkit Listrik Undefined Design. *Universitas Indonesia Library, LONTAR*, 26–27. <https://lib.ui.ac.id/file?file=digital/132893-T 27756-Analisa risiko-Literatur.pdf%0Ahttps://lib.ui.ac.id/file?file=digital/132893-T 27756-Analisa risiko-HA.pdf>
- Hidayat, I. (2024). *APLIKASI VALUE ENGINEERING PADA PEKERJAAN TAMBAH KURANG UNTUK MENINGKATKAN EFISIENSI BIAYA KONTRAKTOR.*
- Indonesia, R. (2018). Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. *Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Pemerintah Republik Indonesia*, 22 Maret 2018, 1–90. <https://jdih.lkpp.go.id/regulation/1001/peraturan-presiden-nomor-16-tahun-2018>
- Jordan, Y., El Unas, S., & Negara, K. P. (2014). Penerapan Kontrak Lump Sum dan Harga Satuan pada Pekerjaan Konstruksi di Kota Malang. *Jurnal Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil*, 1(3), 1–14. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jss/article/download/20724/20402>
- kementrian PUPR. (2017). *Modul 2 Pengetahuan Dasar Kontrak Konstruksi*. 6.
- Laduni, W. (2023). *IDENTIFIKASI RISIKO PROYEK KONSTRUKSI DENGAN PENERAPAN KONTRAK DESIGN AND BUILD*. 1(1), 43–52.
- Leoni, A., Pynkyawati, T., Alistya, E., Rahadia, E. Y., Bentuk, I., Kolonial, A., Bangunan, P., Yasykur, F. Z., & Pynkyawati, T. (2023). *Jurnal Arsitektur | Sttc*. 15(11).
- Lestari, I. E. W., Sumajouw, M. D. J., & Rondonuwu, S. G. (2021). Kajian Kontrak Terintegrasi Rancang Bangun (Design and Build). *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 11(1), 29–40.
- Mario L. R. Banerademorin, E. H. M. (2025). *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Akibat Terjadinya Perselisihan*. 3(2), 941–946.
- Nurisra. (2019). Perbandingan Risiko Kontrak Lumpsum, Unit Price Dan Gabungan Pada Proyek Konstruksi Di Kabupaten Bireuen. *Jurnal Teknik Sipil Universitas Syiah Kuala*, 1(1), 81–90.



Hak Cipta:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- Perpres. (2010). *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang Dan Jasa*. 66(1), 37–39.
- Perwitasari, D., Rahadiano, D., & Parapat, N. (2019). Identifikasi Dampak Contract Change Order Terhadap Biaya Dan Kualitas Pada Proyek Gedung Laboratorium Teknik 2 Institut Teknologi Sumatera. *Repo.Itera.Ac.Id*.
https://repo.itera.ac.id/assets/file_upload/SB2009100089/21116058_20_215801.pdf
- Ramadhani, R., Muhammad, D., & Sari, D. K. (2019). Analisis Keuntungan Sistem Pembayaran Monthly Payment Dan Progress Payment Pada Proyek Pembangunan (Studi Kasus : Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin dan Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT), Muara Bungo). *Jurnal Engineering*, 1(1), 32–41.
<https://doi.org/10.22437/jurnalengineering.v1i1.6282>
- Rato. (2018). Evaluasi Penerapan Kontrak Lump Sum Dari Sudut Pandang Kontraktor Pada Proyek Pembangunan Jalan Tol. *Jurnal Teknik Sipil*, 20(3), 31.
- Republik Indonesia. (2000). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi. *Penyelenggaraan Jasa Konstruksi*, 1–69.
- Saifullah, H. A. (2020). *Bentuk-Bentuk Kontrak Konstruksi Tinjauan Bentuk Kontrak*.
- Saputra, C. D., & Mila Surahmia. (2022). Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Menurut Undang - Undang Tentang Jasa Konstruksi. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(2), 186–195.
<https://doi.org/10.28946/rpt.v11i2.2470>
- Sopian, A., Widyaaiswara, (, Diklat, B., & Palembang, K. (n.d.). *Bolehkah Menggunakan Kontrak Harga Satuan Untuk Pengadaan Pekerjaan Konstruksi*.
- Sugiyono, D. (2023). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan*.
- Syamri, M. (2018). Materi Pelaksanaan Kontrak. *Perubahan Kontrak (Addendum/AMandemen, Contract Changes Order, Variation Order)*.
- Utama, M. (2016). *Pengantar hukum kontrak konstruksi*.
- W. Ida Ayu Rai et al. (2020). Faktor-Faktor Penyebab Change Order Pada Proyek Konstruksi Gedung. *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil a Scientific Journal of Civil Engineering*, 1–7.
- Yuliana, C. (2017). Manajemen Risiko Kontrak Untuk Proyek Konstruksi. *Rekayasa*



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Sipil, 11(1), 9–16. <https://doi.org/10.21776/ub.rekayasisipil.2017.011.01.2>

Yuristanti, T. (2020). *Analisis Kinerja Proyek Design and Build Pada Proyek Jalan Di Direktorat Jenderal Bina Marga*. 1–127.

https://repository.its.ac.id/76474/1/03111850077011-Master_Thesis.pdf

