

## ANALISIS PEKERJAAN VARIATION ORDER (TAMBAH KURANG) FINISHING LANTAI DUA PADA PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG MAL PELAYANAN PUBLIK GIANYAR

I Dewa Made Dwi Mahardika<sup>1</sup>, I Nyoman Anom Purwa Winaya<sup>2</sup>,  
Ketut Wiwin Andayani<sup>3</sup>,

<sup>1</sup> Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali

<sup>2</sup> Dosen Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali

<sup>3</sup> Dosen Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali

E-mail: dewamade1110@gmail.com

### **Abstract**

*Construction projects are complex activities that require good cooperation and coordination from all parties. In its implementation, construction projects require good resources to run smoothly, such as appropriate work methods, reliable labor, good equipment, appropriate materials, and funds for the project. Construction projects often undergo changes, both in the early, middle, and late stages of the project. These changes can affect the implementation time, modification of the scope of work, and project costs. One example of a construction project that experienced changes is the construction of the Public Service Mall Building in Gianyar, Bali. The project underwent Variation Order on its five floors as a result of changes in demand from related parties. A Variation Order is a written change proposal from the contractor to the project owner to change some conditions of the original contract document. In this case study, the author only presents the Variation Order work on the second floor finishing work. The Variation Order process must go through several stages and involve several authorized parties. Therefore, the right strategy is needed in dealing with the Variation Order so that it does not have a significant effect on cost, quality, and time. Based on the results of the Variation Order work recalculation, there are 31 types of work items, where there is additional work amounting to Rp 146,825,235.40. The percentage of influence of this Variation Order work*

**Keywords:** *construction project, variation order, contract value, value addition, value reduction*

### **Abstrak**

Proyek konstruksi adalah kegiatan kompleks yang memerlukan kerjasama dan koordinasi yang baik dari semua pihak. Dalam pelaksanaannya, proyek konstruksi membutuhkan sumber daya yang baik agar dapat berjalan lancar, seperti metode kerja yang sesuai, tenaga kerja yang handal, peralatan yang bagus, material yang sesuai, dan dana untuk proyek. Proyek konstruksi sering mengalami perubahan, baik pada tahap awal, pertengahan, maupun akhir proyek. Perubahan ini dapat mempengaruhi waktu pelaksanaan, modifikasi lingkup kerja, dan biaya proyek. Salah satu contoh proyek konstruksi yang mengalami perubahan adalah pembangunan Gedung Mal Pelayanan Publik di Gianyar, Bali. Proyek ini mengalami Variation Order pada kelima lantainya sebagai akibat dari perubahan permintaan dari pihak terkait. Variation Order adalah usulan perubahan tertulis dari kontraktor kepada pemilik proyek untuk mengubah beberapa kondisi dari dokumen kontrak awal. Dalam studi kasus ini, penulis hanya menyajikan pekerjaan Variation Order pada pekerjaan finishing lantai dua. Proses Variation Order harus melewati beberapa tahapan dan melibatkan beberapa pihak yang berwenang. Oleh karena itu, perlu strategi yang tepat dalam menghadapi Variation Order agar tidak memiliki efek secara signifikan terhadap biaya, mutu, dan waktu. Berdasarkan hasil perhitungan ulang pekerjaan Variation Order, terdapat 31 jenis item pekerjaan, dimana terjadi pekerjaan tambah sebesar Rp 146.825.235,40. Persentase pengaruh pekerjaan Variation Order ini terhadap nilai kontrak awal pada pekerjaan finishing lantai dua adalah 0,032%. Meskipun terjadi perubahan nilai kontrak akibat adanya Variation Order, waktu selesainya pekerjaan tidak mengalami keterlambatan. Pekerjaan Variation Order pada proyek ini memiliki dampak terhadap beberapa item pekerjaan kritis, namun pihak kontraktor mampu mengatasinya dengan cara melakukan penambahan jam lembur dan penambahan jumlah tenaga kerja. Meskipun demikian, pihak kontraktor meminta kompensasi berupa penambahan waktu terkait administrasi pelaksanaan proyek.

**Kata Kunci:** *proyek konstruksi, variation order, nilai kontrak, penambahan nilai, pengurangan nilai*

## PENDAHULUAN

Proyek konstruksi adalah suatu kegiatan yang kompleks dimana dalam pelaksanaannya membutuhkan kerjasama dan koordinasi yang bagus dari tiap pihak untuk mendapatkan hasil yang sesuai. Dalam pelaksanaannya proyek konstruksi memerlukan sumber daya yang bagus agar proyek tersebut dapat berjalan lancar, seperti metode kerja yang sesuai, tenaga kerja yang handal, peralatan yang bagus, material yang sesuai, dan dana untuk proyek

Proyek konstruksi merupakan suatu kegiatan pekerjaan pembangunan yang memerlukan perencanaan yang matang yang dilandaskan atas keinginan owner yang direalisasikan oleh pelaksana proyek atau kontaktor. Dalam proses pelaksanaan proyek konstruksi sering terjadi perubahan, dimana perubahan tersebut dapat disebabkan dari berbagai pihak yang terkait. Jarang sekali dalam suatu proyek konstruksi tidak terjadi perubahan pekerjaan sampai proyek tersebut selesai. Perubahan dalam suatu proyek konstruksi dapat terjadi pada tahap awal, tahap pertengahan, dan tahap akhir proyek. Perubahan dalam proyek konstruksi dapat menyebabkan waktu pelaksanaan yang berubah, modifikasi lingkup kerja, dan biaya yang disesuaikan

Perubahan pekerjaan ini dapat berdampak pada timbulnya pekerjaan tambah kurang atau Variation Order. Variation Order itu sendiri adalah usulan perubahan secara tertulis dari pihak kontraktor untuk owner untuk mengubah beberapa kondisi dari dokumen kontrak awal dimana hal ini dapat disebabkan karena permintaan owner, kekeliruan dari konsultan dalam perencanaan, permintaan dari kontraktor, dan desain dari perencana terkadang tidak memperhatikan beberapa faktor di lapangan, dimana pekerjaan Variation Order tersebut dapat mempengaruhi jalannya suatu proyek konstruksi yang sudah direncanakan

Pembangunan Gedung Mal Pelayanan Publik Gianyar merupakan suatu upaya dari pemerintah Gianyar yang bertujuan untuk perluasan fungsi pelayanan terpadu baik pusat maupun daerah serta pelayanan Badan Usaha Milik Negara /Badan Usaha Milik Daerah dan Swasta dalam rangka menyediakan pelayanan yang cepat, mudah, terjangkau, aman dan nyaman. Tujuan kehadiran Mal Pelayanan Publik adalah memberi kemudahan, kecepatan, keterjangkauan kemandirian dan kenyamanan kepada masyarakat dalam mendapatkan pelayanan. Gedung Mal Pelayanan Publik Gianyar merupakan gedung yang direncanakan memiliki lima lantai yang terdiri dari lantai basement, lantai satu sebagai lantai dasar, lantai dua, lantai tiga, dan lantai atap.

Mal Pelayanan Publik Gianyar ini nantinya akan ditempati oleh empat Organisasi Perangkat Desa (OPD), seperti Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), Dinas Ketenaga Kerjaan (DISNAKER), Dinas Kesehatan (DISKES), dan Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Capil), serta instansi yang bersentuhan langsung dengan masyarakat yang dimana bertempat langsung di lantai dua dari Gedung Mal Pelayanan Publik Gianyar ini. Pembangunan Gedung Mal Pelayanan Publik yang terletak di Jalan Udayana, Desa buruan, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Bali yang telah melakukan *Variation Order* pada kelima lantainya guna untuk menghadapi permasalahan yang tidak diharapkan

Pada Tugas Akhir ini penulis hanya menyajikan Pekerjaan *Variation Order* pada pekerjaan *finishing* lantai dua saja, hal tersebut dikarenakan pekerjaan *finishing* lantai dua sangatlah kompleks dikarenakan disetiap item pekerjaannya mengalami *variation order*, hal inilah yang menyebabkan penulis hanya meninjau pekerjaan *finishing* lantai dua saja serta kelengkapan data terbatas yang dimiliki penulis. Proses *variation order* harus melewati beberapa tahapan dan melibatkan beberapa pihak yang berwenang. Oleh karena itu, perlu strategi yang tepat dalam menghadapi *variation order* dalam pelaksanaan proyek konstruksi Pembangunan Gedung Mal Pelayanan Publik Kabupaten Gianyar untuk menghadapi dampak yang ditimbulkan agar *variation order* tidak memiliki efek secara signifikan terhadap biaya, mutu, dan waktu.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini secara umum merupakan penelitian deskriptif kuantitatif, hal ini dikarenakan analisa yang dibahas pada laporan ini berupa perhitungan biaya dan waktu terhadap pekerjaan *Variation Order finishing* lantai dua. Penelitian ini dilakukan dengan mengidentifikasi apa saja item pekerjaan *Variation Order* terutama pada pekerjaan *finishing* lantai dua, dan berapa besar nilai pekerjaan *Variation Order* serta bagaimana dampaknya terhadap waktu pekerjaan lain di *finishing* lantai dua

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Biaya *Variation Order Finishing* Lantai Dua**

Adanya pekerjaan, *Variation Order* pada pekerjaan *finishing* lantai dua Proyek Pembangunan Gedung Mal Pelayanan Publik Gianyar ini mengakibatkan adanya dampak terhadap penambahan biaya yakni berdasarkan hasil perhitungan pekerjaan *Variation Order* yang terdiri dari 33 jenis item pekerjaan, terjadi pekerjaan tambah

sebesar Rp 146.825.235,40. Adapun dengan nilai kontrak awal yang tercantum pada RAB adalah sebesar Rp. 4.666.651.934,54. Sehingga persentase pengaruh pekerjaan *variation order* ini terhadap nilai kontrak awal pada pekerjaan *finishing* lantai dua, yaitu:

$$\frac{\text{Rp } 146.825.235,40}{\text{Rp. } 4.666.651.934,54} 100\% = 0.032\%$$

Akibat adanya pekerjaan *Variation Order* pada proyek ini, menyebabkan perubahan nilai kontrak yakni bertambah sebesar 0,032% dari nilai kontrak awal pada pekerjaan *finishing* lantai dua.

### **B. Dampak Pekerjaan *Variation Order Finishing* Lantai Dua Terhadap Waktu**

Pekerjaan *finishing* lantai dua direncanakan selesai dalam 84 hari, dengan adanya pekerjaan *variation order* ini tidak mengakibatkan keterlambatan pada pekerjaan lain di lantai dua. Namun pekerjaan *variation order* ini mengakibatkan adanya beberapa item pekerjaan kritis yang dilambangkan dengan tulisan berwarna merah, seperti yang tertera pada tabel 32 dari 33 item pekerjaan terdapat 5 item pekerjaan yang mengalami lintasan kritis akibat adanya pekerjaan *variation order*. Lintasan kritis ini terjadi pada item pekerjaan pasangan dinding bata ringan, pekerjaan plesteran, pekerjaan acian, pekerjaan pasangan *plafond gypsumboard*, pekerjaan *finishing* cat interior, dan pekerjaan *finishing* cat *plafond*. Adanya pekerjaan *variation order* ini tidak mengakibatkan keterlambatan karena pihak kontraktor mampu mengatasi kegiatan lintasan kritis dengan cara melakukan penambahan jam lembur dan penambahan jumlah tenaga kerja. Namun berkaitan dengan adanya pekerjaan *Variation Order*, pihak kontraktor meminta kompensasi berupa penambahan waktu terkait administrasi pelaksanaan proyek sampai 3 Januari 2024 berdasarkan kesepakatan pihak kontraktor dengan pihak *owner* yaitu Pemerintah Kabupaten Gianyar Dinas Pekerjaan Umum Dan Tata Ruang

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan data diatas, dapat penulis simpulkan bahwa:

- 1) Berdasarkan hasil perhitungan ulang pekerjaan *variation order finishing* lantai dua, didapatkan hasil rekapitulasi pekerjaan *variation order finishing* lantai dua yang terjadi pada Proyek Pembangunan Gedung Mal Pelayanan Publik Gianyar ini sebesar Rp 146.825.235,40 dan
- 2) Adanya Pekerjaan *variation order finishing* lantai dua ini tidak memiliki dampak pada waktu pekerjaan lain di pekerjaan *finishing* lantai dua pada Proyek Pembangunan Gedung Mal Pelayanan Publik Gianyar dikarenakan pihak kontraktor mampu mengatasi kegiatan lintasan kritis dengan cara melakukan penambahan jam lembur dan penambahan jumlah tenaga kerja.

## DAFTAR PUSTAKA

**M. Khamim and W. Harsanti,**

“Analisis Penyebab Addendum Dan Pengaruhnya Terhadap Efektivitas Sasaran Proyek Pembangunan Gedung Di Kota Malang,” *Prokons Jur. Tek. Sipil*, vol. 12, 2019.

**A. Nurmala and S. Hardjomuljadi,**

“Penyebab dan dampak Variation Order (VO) pada pelaksanaan proyek konstruksi,” *Konstruksia*, vol. 6, no. 2, 2015.

**M. N. Yulius,**

“Identifikasi Penyebab Dan Dampak Contract Change Order Terhadap Biaya Dan Kualitas Pada Proyek Gedung di Kota Padang,” *Abstract of Undergraduate Research, Faculty of Post Graduate, Bung Hatta University*, vol. 3, no. 3, 2013.

**V. Ariani<sup>1</sup>,**

“PENGARUH PEKERJAAN TAMBAH KURANG TERHADAP KINERJA PROYEK KONSTRUKSI,” *Jurnal Rekayasa*, vol. 6, no. 01, pp. 53–69, 2016.

**S. A. Gumolili, B. F. Sompie, and J. P. Rantung,**

“Analisa faktor-faktor penyebab change order dan pengaruhnya terhadap kinerja waktu pelaksanaan proyek konstruksi di lingkungan pemerintah provinsi sulawesi utara,” *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, vol. 2, no. 4, 2012.

**R. Dwi Septian and A. Herzanita,**

“Analisis Dampak Variation Order Terhadap Rencana Anggaran Biaya Proyek,” *Jurnal ARTESIS*, vol. 1, no. 2, pp. 167–176, Nov. 2021, doi: 10.35814/artesis.v1i2.3223.

**D. D. Rahayu and M. Abduh,** “

Analisis Keterlambatan Proyek Konstruksi Akibat Pengelolaan Shop Drawing,” 2016.

**D. A. DP,**

Perencanaan Dan Estimasi Biaya Pada Proyek Pembangunan Jembatan Patihan Kabupaten Sragen,” *Jurnal Teknik Sipil dan Arsitektur*, vol. 12, no. 16, 2012.

**W. I. Ervianto,**

“Spesifikasi dalam Proyek Konstruksi,” *Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, Indonesia*, Oct. 2013.

**W. Hartono and D. Handayani,**

“Pelatihan Penjadwalan Proyek Konstruksi dengan Microsoft Project Pada PT Insan Pesona Kabupaten Pati,” *SEMAR (Jurnal Ilmu Pengetahuan, Teknologi, dan Seni bagi Masyarakat)*, vol. 11, no. 1, pp. 61–69, 2022.

**F. N. Wowor, B. F. Sompie, D. R. O. Walangitan, and G. Y. Malingkas,**

“Aplikasi Microsoft Project dalam Pengendalian Waktu Pelaksanaan Pekerjaan Proyek,” *Jurnal Sipil Statik*, vol. 1, no. 8, 2013.

**M. Sudiarsa, N. K. A. T. Dewi, and I. N. S. Triadi,**

“Analisis pekerjaan variation order pada proyek pembangunan gedung menara mandiri,” *Journal of Applied Mechanical Engineering and Green Technology*, vol. 2, no. 3, pp. 102–107, 2021.