ANALISIS ESKALASI NILAI KONTRAK KONSTRUKSI DARI SISI PENYEDIA JASA DENGAN MENGGUNAKAN MODEL SISTEM DINAMIK (STUDI KASUS: PROYEK PENGEMBANGAN BANGUNAN PABRIK X DI KABUPATEN SEMARANG)

TUGAS AKHIR

Karya tulis sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik dari
Universitas Katolik Soegijapranata

Oleh:

Sebastianus Yudi Benaldo **NIM: 23.B1.0064**

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

2026

ABSTRACT

ANALYSIS OF THE ESCALATION OF THE VALUE OF CONSTRUCTION CONTRACTS FROM THE SIDE OF SERVICE PROVIDERS USING A DYNAMIC SYSTEM MODEL (CASE STUDY: FACTORY BUILDING DEVELOPMENT PROJECT X IN SEMARANG REGENCY)

By

SEBASTIANUS YUDI BENALDO NIM: 23.B1.0064

Construction projects over time face swelling in the price of goods and services due to fluctuations in market prices, especially in the construction of factories. Fluctuations in market prices affect the prices of goods and services, so that in construction projects carried out on a repeat order basis, it is necessary to escalate the contract value. This study aims to analyze the effect of escalation on the contract value of the X Factory Building Development Project, which is carried out in repeat order. The object of the research is the X Factory Building Development Project in Semarang Regency, with construction in 2019, 2022, 2023, and 2024. The research methods used include the analysis of estimated contract value based on work items and work volume on building structure work, as well as dynamic system modeling to describe the behavior of the effect of escalation on contract value. The results of the study show that there is an escalation of the contract value that varies in 2022 development against the 2019 development of IDR 969,134/m2, in addition to the escalation of the value of the 2023 development contract against the development in 2022 of IDR 145,387/m2, while the escalation of the value of the 2024 development contract against the development in 2023 is IDR 49,775/m2. These results show that the escalation of contract value is dynamic and has an influence on the increase in contract value in the X Factory Building Development Project, which is carried out in repeat order.

Keywords: *contract value escalation, contract value estimation, repeat orders, dynamic system, factory building*

ABSTRAK

ANALISIS ESKALASI NILAI KONTRAK KONSTRUKSI DARI SISI PENYEDIA JASA DENGAN MENGGUNAKAN MODEL SISTEM DINAMIK (STUDI KASUS: PROYEK PENGEMBANGAN BANGUNAN PABRIK X DI KABUPATEN SEMARANG)

Oleh

SEBASTIANUS YUDI BENALDO NIM: 23.B1.0064

Proyek konstruksi seiring berjalannya waktu menghadapi pembengkakan harga satuan barang dan jasa akibat terjadinya fluktuasi harga pasar terutama pada pembangunan pabrik. Fluktuasi harga pasar memengaruhi harga barang dan jasa sehingga pada proyek konstruksi dengan sistem pelaksanaan *repeat order* dilakukan eskalasi nilai kontrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh eskalasi terhadap nilai kontrak Proyek Pengembangan Bangunan Pabrik X yang dilaksanakan secara *repeat order*. Objek penelitian adalah Proyek Pengembangan Bangunan Pabrik X di Kabupaten Semarang dengan pembangunan tahun 2019, 2022, 2023, dan 2024. Metode penelitian yang digunakan meliputi analisis estimasi nilai kontrak berdasarkan *item* pekerjaan dan volume pekerjaan pada pekerjaan struktur bangunan dan pemodelan sistem dinamik untuk menggambarkan perilaku pengaruh eskalasi terhadap nilai kontrak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadi eskalasi nilai kontrak yang bervariasi pada pembangunan tahun 2022 terhadap pembangunan tahun 2019 sebesar Rp969.134/m^2. Eskalasi nilai kontrak pada pembangunan tahun 2023 terhadap pembangunan tahun 2022 sebesar Rp145.387/m^2. Adapun eskalasi nilai kontrak pembangunan tahun 2024 terhadap pembangunan tahun 2023 sebesar Rp49.775/m^2. Hasil ini menunjukkan bahwa eskalasi nilai kontrak berubah dari waktu ke waktu dan memberikan pengaruh terhadap peningkatan nilai kontrak pada Proyek Pengembangan Bangunan Pabrik X yang dilaksanakan secara *repeat order*.

Kata Kunci: eskalasi nilai kontrak, estimasi nilai kontrak, *repeat order*, sistem dinamik, bangunan pabrik