

**ANALISIS KOMPARATIF PERHITUNGAN PENYESUAIAN HARGA
(ESKALASI) BERDASARKAN DOKUMEN KONTRAK DAN
PERATURAN LKPP NOMOR 12 TAHUN 2021 TERHADAP NILAI
PENYESUAIAN HARGA PENYEDIA JASA
(STUDI KASUS : PROYEK PEMBANGUNAN JALAN TOL TRANS
SUMATERA RUAS XYZ)**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Teknik



YOSEF NUGROHO ARIS PURWOKO

1222924034

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMPUTER
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA**

2026

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan
semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Yosef Nugroho Aris Purwoko

NIM : 1222924034

Tanda Tangan : 

Tanggal : 6 Februari 2026

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Yosef Nugroho Aris Purwoko
NIM : 1222924034
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer
Judul Tugas Akhir : Analisis Komparatif Perhitungan Penyesuaian Harga (Eskalasi) Berdasarkan Dokumen Kontrak Dan Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021 Terhadap Nilai Penyesuaian Harga Penyedia Jasa (Studi Kasus : Proyek Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Ruas XYZ)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer, Universitas Bakrie

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ade Asmi, ST.,MSc.,PhD.,IPM.,ASEAN Eng (.....)

Penguji I : Safrilah, ST., M.Sc (.....)

Penguji II : Susania Novita Putri, S.T, M.T. (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 6 Februari 2026

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Teknik Program Studi Teknik Sipil pada Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer Universitas Bakrie. Saya menyadari bahwa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Tugas Akhir ini, mendorong saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bp. DR. Ir Ade Asmi, ST., MSc., IPM selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan Tugas Akhir ini;
2. PT Adhi Karya (Persero) Tbk yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
3. Bp. Rony Kusumanegara, Bp. M. Suprayogi Ensa, dan Bp. Andik Jatmiko yang telah bersedia menjadi narasumber dan memberikan dukungan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini;
4. Ervina Eva Asri istri saya yang telah memberikan semangat dan dukungan ;
5. Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral; dan

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tugas Akhir ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 6 Februari 2026

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yosef Nugroho Aris Purwoko

NIM : 1222924034

Program Studi : Teknik Sipil

Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer

Jenis Tugas Akhir : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisis Komparatif Perhitungan Penyesuaian Harga (Eskalasi) Berdasarkan Dokumen Kontrak Dan Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021 Terhadap Nilai Penyesuaian Harga Penyedia Jasa (Studi Kasus : Proyek Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Ruas XYZ)

Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 6 Februari 2026

Yang menyatakan



(Yosef Nugroho Aris Purwoko)

**ANALISIS KOMPARATIF PERHITUNGAN PENYESUAIAN HARGA (ESKALASI)
BERDASARKAN DOKUMEN KONTRAK DAN PERATURAN LKPP NOMOR 12
TAHUN 2021 TERHADAP NILAI PENYESUAIAN HARGA PENYEDIA JASA
(STUDI KASUS : PROYEK PEMBANGUNAN JALAN TOL TRANS SUMATERA
RUAS XYZ)**

Yosef Nugroho Aris Purwoko

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan nilai penyesuaian harga (eskalasi) antara metode yang disepakati dalam Dokumen Kontrak dengan metode yang diatur dalam Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021 pada Proyek Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Ruas XYZ, serta memahami perspektif penyedia jasa terhadap dampak perbedaan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan komparatif kuantitatif melalui simulasi perhitungan ulang data proyek periode November 2019 hingga Desember 2024, serta pendekatan kualitatif melalui wawancara mendalam dengan manajemen proyek.

Hasil analisis menunjukkan bahwa meskipun metode Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021 memiliki cakupan mata pembayaran yang lebih luas (mencakup 94,85% nilai kontrak) dibandingkan metode Kontrak (hanya 79,78%), total nilai eskalasi yang dihasilkan justru lebih rendah sebesar Rp 31.306.951.029 dibandingkan metode Kontrak. Penurunan nilai ini disebabkan oleh perbedaan penetapan variabel "Indeks Nol"; metode LKPP menggunakan indeks saat penawaran (November 2018) yang nilainya sedang tinggi akibat kenaikan harga aspal dan solar, sehingga menyebabkan koreksi negatif yang signifikan sebesar Rp 113.092.087.528, mengalahkan keuntungan dari perluasan cakupan mata pembayaran sebesar Rp 81.785.136.498.

Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa mekanisme kontrak eksisting, meskipun memiliki keterbatasan variabel, terbukti lebih adaptif dan protektif bagi likuiditas penyedia jasa dalam menghadapi kondisi anomali pasar dibandingkan regulasi baru. Oleh karena itu, penyedia jasa cenderung mempertahankan kepastian hukum kontrak lama sebagai strategi mitigasi risiko finansial.

Kata Kunci: Penyesuaian Harga, Eskalasi, Peraturan LKPP 12/2021, Kontrak Konstruksi, Jalan Tol Trans Sumatera.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Batasan Masalah	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1. Proyek.....	6
2.2. Kontrak	6
2.2.1. <i>Jenis Kontrak Konstruksi Berdasarkan Delivery System</i>	7
2.2.2. <i>Jenis Kontrak Berdasarkan Bentuk Imbalan.....</i>	7
2.2.3. <i>Jenis Kontrak Berdasarkan Jangka Waktu.....</i>	9
2.3. Biaya Proyek	10
2.3.1. <i>Struktur Biaya Proyek.....</i>	11
2.3.2. <i>Penerapan Struktur Biaya Proyek.....</i>	12
2.4. Penyesuaian Harga (Eskalasi)	13
2.4.1. <i>Dasar Hukum Penyesuaian Harga (Eskalasi).....</i>	14
2.4.2. <i>Persyaratan dan Tata Cara Perhitungan Eskalasi.....</i>	14
2.4.3. <i>Indeks Harga</i>	15
2.5. Perhitungan Eskalasi	15
2.5.1. <i>Perhitungan Eskalasi Berdasarkan peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Republik Indonesia nomor 12 tahun 2021... 16</i>	16
2.5.2. <i>Perhitungan Eskalasi Menggunakan Ketentuan Kontrak</i>	16
2.6. Metode Penelitian Kuantitatif Komparatif	19

2.7.	Penelitian Terdahulu	23
2.8.	Mapping Literatur.....	30
BAB III METODE PENELITIAN.....		36
3.1	Konsep Penelitian	36
3.2	Objek dan Subjek Penelitian.....	36
3.3	Data.....	37
3.4	Tahapan Penelitian	39
BAB IV PEMBAHASAN		44
4.1	Data Proyek.....	44
4.1.1	<i>Lokasi Proyek</i>	<i>44</i>
4.1.2	<i>Data Kontrak.....</i>	<i>45</i>
4.2	Analisis Kriteria Kontrak yang Mendapatkan Penyesuaian Harga	45
4.2.1	Jenis Kontrak.....	46
4.2.2	Jangka Waktu Pelaksanaan Konstruksi.....	46
4.2.3	Pemenuhan Kriteria Penyesuaian Harga (Eskalasi).....	47
4.3	Perbandingan Ketentuan dan Variabel Perhitungan Penyesuaian Harga ..	47
4.4	Perbedaan Penyesuaian Harga (Eskalasi) Akibat Perbedaan Variabel Indeks Nol	50
4.4.1	<i>Perhitungan Penyesuaian Harga (Eskalasi) Dengan Indeks Nol Sesuai Dokumen Kontrak.....</i>	<i>52</i>
4.4.2	<i>Perhitungan Penyesuaian Harga (Eskalasi) Dengan Indeks Nol Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021.....</i>	<i>63</i>
4.4.3	<i>Analisa Dampak dan Faktor yang Mempengaruhi Perbedaan Variabel Indeks Nol Terhadap Hasil Perhitungan Penyesuaian Harga.....</i>	<i>68</i>
4.5	Perbedaan Penyesuaian Harga (Eskalasi) Akibat Perbedaan Mata Pembayaran yang Diperhitungkan	72
4.6	<i>Fishbone Diagram.....</i>	<i>75</i>
4.7	Sudut Pandang Penyedia Jasa Terhadap Perbedaan Hasil Perhitungan Penyesuaian Harga dengan Tata Cara Perhitungan Kontrak dan Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021.....	76
4.7.1	<i>Pemahaman Umum Terkait Penyesuaian Harga.....</i>	<i>77</i>
4.7.2	<i>Variabel Penyesuaian Harga dalam Kontrak.....</i>	<i>77</i>
4.7.3	<i>Kesesuaian Kontrak dengan Risiko Fluktuasi Harga</i>	<i>78</i>
4.7.4	<i>Variabel Penyesuaian Harga dalam Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021</i>	<i>78</i>
4.7.5	<i>Perbandingan Keadilan dan Kepastian.....</i>	<i>79</i>
4.7.6	<i>Dampak Terhadap Pengelolaan Proyek</i>	<i>79</i>

4.7.7	<i>Harapan Penerapan Regulasi Pada Proyek Yang Akan Datang</i>	79
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		81
5.1	Kesimpulan	81
5.2	Saran	82

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Bagan Alir Penelitian	41
Gambar 3.2 Bagan Alir Analisa Dampak Perbedaan Indeks Nol Terhadap Hasil Nilai	42
Gambar 3.3 Bagan Alir Analisa Cakupan Mata Pembayaran Terhadap Hasil Nilai	43
Gambar 4.1 Lokasi Pekerjaan Jalan Tol Trans Sumatera Provinsi XYZ	44
Gambar 4.2 Grafik Perbandingan Perubahan Indeks Harga	70
Gambar 4.3 Fishbone Diagram	76

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Pengelompokan Struktur Biaya Proyek.....	12
Tabel 2.2 Mapping Penelitian Terdahulu	23
Tabel 2.3 Mapping Literatur	30
Tabel 3.1 Daftar Kategori, Aspek, dan Pertanyaan Wawancara Mendalam	37
Tabel 4.1 Data Kontrak	45
Tabel 4.2 Perbandingan Ketentuan Perhitungan Penyesuaian Harga	47
Tabel 4.3 Perbandingan Variabel Penyesuaian Harga.....	50
Tabel 4.4 Variabel Perhitungan Untuk Mengetahui Dampak Akibat Perbedaan Indeks Nol	51
Tabel 4.5 Mata Pembayaran Utama	52
Tabel 4.6 Sumber Indeks Harga.....	54
Tabel 4.7 Nilai Variabel Perhitungan Penyesuaian Harga Perkerasan Beton dengan Ketentuan Kontrak.....	59
Tabel 4.8 Hasil Perhitungan Penyesuaian Harga Berdasarkan Kontrak	62
Tabel 4.9 Nilai Variabel Perhitungan Penyesuaian Harga Perkerasan Beton dengan Ketentuan Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021.....	64
Tabel 4.10 Hasil Perhitungan Penyesuaian Harga Mata Pembayaran Utama dengan Indeks Nol Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021	67
Tabel 4.11 Perbandingan Perhitungan Penyesuaian Harga Akibat Perbedaan Variabel Indeks Nol pada Kontrak dan Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021.....	69
Tabel 4.12 Standar Deviasi Masing – Masing Kategori Indeks Harga Periode Oktober 2019 – November 2024	70
Tabel 4.13 Nilai Variabel Perhitungan Penyesuaian Harga Geotekstil Separator (100 Kn/m) Kelas 1 dengan Ketentuan Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021	74

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Koefisien Komponen Harga Mata Pembayaran Utama
- Lampiran 2 Rekapitulasi Indeks Harga Sesuai Ketentuan Kontrak
- Lampiran 3 Volume Rencana dan Realisasi Pekerjaan Bulanan
- Lampiran 4 Lembar Perhitungan Penyesuaian Harga Berdasarkan Kontrak
- Lampiran 5 Daftar Kuantitas dan Harga
- Lampiran 6 Rekapitulasi Indeks Harga Sesuai Ketentuan LKPP 12/2021
- Lampiran 7 Lembar Perhitungan Penyesuaian Harga pada Lingkup Mata Pembayaran Utama Berdasarkan Peraturan LKPP 12/2021
- Lampiran 8 Daftar Mata Pembayaran Tambahan Lingkup Peraturan LKPP 12/2021
- Lampiran 9 Koefisien Komponen Penyusun Harga Satuan (*cost factor*) Mata Pembayaran Tambahan Lingkup Peraturan LKPP 12/2021
- Lampiran 10 Volume Realisasi Mata Pembayaran Tambahan Lingkup Peraturan LKPP 12/2021
- Lampiran 11 Lembar Perhitungan Penyesuaian Harga Mata Pembayaran Tambahan Lingkup Peraturan LKPP 12/2021
- Lampiran 12 Rekapitulasi Hasil Perhitungan Penyesuaian Harga Mata Pembayaran Tambahan Lingkup Peraturan LKPP 12/2021