

ANALISIS PENGARUH *CONTRACT CHANGE ORDER* TERHADAP BIAYA DAN WAKTU

Dewi Awaliyah Fitri¹⁾, Wayan Darya²⁾, dan Wayan Sujahtra³⁾

¹D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

²D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

³D3 Teknik Sipil, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

E-mail: dewiawaliyahfitri16@gmail.com

Abstract

Contract Change Order (CCO) in a construction project is an event that results in modifications both in the scope of work, implementation time and cost. According to data from the Public Works Office of the Buleleng Regency Government, the construction work of buildings that occurred in 2022 amounted to six, where of the six projects experienced *CCO*. This research was conducted using quantitative descriptive analysis. The results of the study show that the factors that cause *CCO* in the construction project of the Faculty of Medicine Lecture Building of Ganesha Education University are adjusting the needs that become the standard at Ganesha Education University, adjusting the minimum system improvement that must be met, adjusting the owner's request for work improvement, adjusting to the plan drawings, which were previously not included in the offer, adjusting to the availability of materials in the market and adjust existing conditions. As a result, there is a change in costs by 10% of the contract value. However, the change in work or *CCO* does not cause a change in time, either additional or reduced implementation time.

Keywords: Project, Construction, Change Order, Cost, and Time

Abstrak

Contract Change Order (CCO) pada proyek konstruksi sebagai sebuah kejadian yang berakibat pada terjadinya modifikasi baik pada lingkup kerja, waktu pelaksanaan dan biaya. Menurut data Dinas Pekerjaan Umum Pemerintah Kabupaten Buleleng, pekerjaan konstruksi bangunan gedung yang terjadi pada tahun 2022 sejumlah enam, dimana dari keenam proyek tersebut mengalami CCO. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor penyebab CCO pada proyek pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha yaitu menyesuaikan kebutuhan yang menjadi standar pada Universitas Pendidikan Ganesha, menyesuaikan penyempurnaan sistem minimal yang harus dipenuhi, menyesuaikan permintaan owner untuk penyempurnaan pekerjaan, menyesuaikan dengan gambar rencana, dimana sebelumnya belum terhitung dalam penawaran, menyesuaikan dengan ketersediaan material di pasaran dan menyesuaikan kondisi existing. Akibatnya terjadi perubahan biaya sebesar 10% dari nilai kontrak. Namun, perubahan pekerjaan atau CCO tersebut tidak menyebabkan terjadinya perubahan waktu, baik tambahan atau pengurangan waktu pelaksanaan.

Kata Kunci: Proyek, Konstruksi, *Change Order*, Biaya, Waktu

PENDAHULUAN

Contract Change Order pada proyek konstruksi sebagai sebuah kejadian yang berakibat pada terjadinya modifikasi baik pada lingkup kerja, waktu pelaksanaan dan biaya. Hal ini tidak dapat dihindari pada sebagian besar proyek konstruksi akibat keunikan dari tiap proyek, terbatasnya biaya dan waktu dalam proses perencanaan proyek konstruksi. *CCO* tersebut bisa terjadi kapanpun mulai dari awal, pertengahan, sampai pada akhir pekerjaan konstruksi dan dapat terjadi pada semua jenis proyek konstruksi (Ariani, 2016).

Pada proyek yang diselenggarakan oleh Pemerintah, *CCO* sudah diatur pada paragraf pertama pada Peraturan Presiden yang berbunyi “Dalam hal terdapat perbedaan antara kondisi lapangan pada saat pelaksanaan, dengan gambar/atau spesifikasi teknis yang ditentukan dalam Dokumen Kontrak, PPK Bersama Penyedia Barang/Jasa dapat melakukan perubahan kontrak” (Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 4 Tahun, 2015). Menurut data Dinas Pekerjaan Umum Pemerintah Kabupaten Buleleng, pekerjaan konstruksi bangunan gedung yang terjadi pada tahun 2022 sejumlah enam dimana dari keenam proyek tersebut mengalami *CCO*.

Pada proyek pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha terjadi permintaan perubahan kontrak. Hal ini diakibatkan oleh adanya pengajuan dari pihak *owner* dan kontraktor sehingga dapat dipastikan terjadi perubahan pada biaya dan waktu. Berdasarkan permasalahan tersebut dilakukan penelitian secara mendalam melalui analisis data mengenai item pekerjaan yang mengalami perubahan dan pekerjaan tambah kurang akibat perubahan kontrak yang terjadi serta pengaruhnya terhadap biaya dan waktu pada proyek pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha.

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan permasalahan penelitian yakni:

1. Faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya *CCO* pada proyek pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha?
2. Bagaimana pengaruh *CCO* terhadap biaya dan waktu pada proyek pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha?

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor penyebab dominan terjadinya pekerjaan tambah kurang atau *change order* dan pengaruhnya terhadap biaya dan waktu pada pelaksanaan proyek konstruksi.

METODE PENELITIAN

Rancangan penelitian adalah langkah-langkah penelitian terstruktur, ekonomis, dan sesuai dengan tujuan penelitian sehingga data-data yang didapatkan adalah data yang akurat. Dalam implementasi rancangan penelitian termasuk juga membuat eksperimen atau pengamatan, dan juga memilih variabel pengukuran, teknik dan prosedur, pengumpulan data, instrumen, analisis data telah mengumpulkan sampel, dan pelaporan hasil penelitian. Rancangan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Metode deskriptif kuantitatif adalah suatu metode yang bertujuan untuk membuat gambar atau deskriptif suatu keadaan secara objektif yang menggunakan angka, mulai dari pengumpulan data, penafsiran terhadap data tersebut serta penampilan dan hasilnya. Metode pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan metode observasi dan wawancara. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan data kuantitatif berupa angka yang didapat dari perhitungan sesuai dengan analisis change order yang terjadi. Adapun tahapan analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan pada proyek pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha.
2. Penelitian ini mengkaji faktor penyebab permintaan perubahan kontrak pada proyek pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha.
3. Penelitian ini mengkaji perubahan biaya dan waktu yang terjadi antara dokumen kontrak dengan pelaksanaan yang terjadi di lapangan.
4. Penelitian ini mengkaji perubahan volume yang terjadi akibat pekerjaan tambah kurang.
5. Penelitian ini mengkaji pengaruh perubahan kontrak terhadap biaya dan waktu pelaksanaan.
6. Penelitian ini dilakukan dengan bantuan dari data-data dari pimpinan dan pelaksana proyek yang berupa dokumen kontrak, rencana anggaran biaya, analisa harga satuan kontrak awal dan perubahan kontrak, *shop drawing* dan *time schedule*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

CCO yang terjadi pada proyek Pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha ini merupakan perubahan secara tertulis antara pemilik proyek dan kontraktor untuk mengubah kondisi dokumen kontrak awal. Perubahan diajukan dalam bentuk tertulis, yang diusulkan oleh kontraktor dan telah disetujui oleh konsultan kepada pemilik proyek untuk merubah lingkup kerja, yang mana pada proyek Pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha ini terjadi penambahan item pekerjaan baru, perubahan spesifikasi teknis serta penambahan atau pengurangan kuantitas pada beberapa item pekerjaan. Perubahan-perubahan tersebut menyebabkan terjadinya perubahan biaya sebagai berikut:

NO.	URAIAN	KONTRAK	CCO 1	CCO 2	TAMBAH/KURANG (Rp)	BOBOT	
						AWAL (%)	AKHIR (%)
I.	PEKERJAAN KESELAMATAN DAN KESEHATAN KERJA	Rp 26.247.250	Rp 26.247.250	Rp 26.247.250	Rp -	0,280	0,255
II.	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp 45.539.580	Rp 47.624.011	Rp 47.624.011	Rp 2.084.431	0,487	0,463
III.	PEKERJAAN ARSITEKTUR DAN STRUKTUR						
	III.1 PEKERJAAN LANTAI 1	Rp 1.968.830.063	Rp 2.300.600.958	Rp 2.366.551.140	Rp 397.721.077	21,039	22,990
	III.2 PEKERJAAN LANTAI 2	Rp 1.622.939.492	Rp 1.587.395.367	Rp 1.600.743.194	-Rp 22.196.298	17,342	15,551
	III.3 PEKERJAAN LANTAI 3	Rp 1.565.406.027	Rp 1.403.105.367	Rp 1.410.543.471	-Rp 154.862.557	16,728	13,703
	III.4 PEKERJAAN LANTAI 4	Rp 1.489.632.134	Rp 1.373.823.087	Rp 1.381.261.192	-Rp 108.370.942	15,918	13,419
	III.5 PEKERJAAN LANTAI ATAP	Rp 1.281.595.628	Rp 1.432.453.180	Rp 1.432.453.180	Rp 150.857.552	13,695	13,916
	III.6 PEKERJAAN PENATAAN HALAMAN	Rp 70.270.978	Rp 194.907.574	Rp 583.637.552	Rp 513.366.574	0,751	5,670
IV.	MEKANIKAL, ELEKTRIKAL DAN PLUMBING	Rp 1.287.762.811	Rp 1.383.822.569	Rp 1.444.619.578	Rp 156.856.766	13,761	14,034
	TOTAL	Rp 9.358.223.963	Rp 9.749.979.364	Rp 10.293.680.568	Rp 935.456.605	100,00	100,00
	PPN 11%	Rp 1.029.404.636	Rp 1.072.497.730	Rp 1.132.304.862	Rp 102.900.227		
	TOTAL + PPN 11%	Rp 10.387.628.599	Rp 10.822.477.094	Rp 11.425.985.431			
	DEVIASI (Rp)					935.456.605	
	DEVIASI (%)					10,00	

CCO atau perubahan pekerjaan yang terjadi dapat memungkinkan terjadinya perubahan pada waktu, baik lebih cepat maupun lebih lambat dari rencana. Pada Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Universitas Pendidikan Ganesha, analisis waktu dilakukan dengan cara membandingkan waktu rencana dengan waktu realisasi. Berikut ini merupakan tabel analisis perbandingan waktu rencana dan realisasi pelaksanaan pada proyek Pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha:

NO.	URAIAN PEKERJAAN	BOBOT KONTRAK (%)	BOBOT CCO II (%)	BULAN																											
				BULAN I				BULAN II				BULAN III				BULAN IV				BULAN V				BULAN VI							
				8-14	15-21	22-28	29-5	6-12	13-19	20-26	27-2	3-9	10-16	17-23	24-30	31-6	7-13	14-20	21-27	28-4	5-11	12-18	19-25	26-1	2-8	9-15	16-22	23-29	30-5	7-13	14-19
I	PEKERJAAN KESELAMATAN DAN KESEHATAN KERJA	0,280	0,255	0,12	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	
II	PEKERJAAN PERSIAPAN	0,487	0,463	0,36	0,34																										
III	PEKERJAAN ARSITEKTUR DAN STRUKTUR																														
	III.1 PEKERJAAN LANTAI 1	21,039	22,990	0,078	0,02	0,02	0,02	0,02	1,37	1,619	1,839	2,104	0,024	0,049	1,202	1,548	0,405	1,084	1,084												
	III.2 PEKERJAAN LANTAI 2	17,342	15,551							1,823	1,823	2,029	1,073	1,073		0,149	1,430	1,430													
	III.3 PEKERJAAN LANTAI 3	16,728	13,703									1,217	2,434	1,217	2,079	1,073															
	III.4 PEKERJAAN LANTAI 4	15,918	13,419																												
	III.5 PEKERJAAN LANTAI ATAP	13,695	13,916																												
	III.6 PEKERJAAN PENATAAN HALAMAN	0,751	5,670																												
IV	MEKANIKAL, ELEKTRIKAL DAN PLUMBING	13,761	14,034																												
	RENCANA PROGRES MINGGUAN	100,000	0,417	0,321	0,800	0,800	0,800	0,800	1,527	3,240	3,367	4,837	3,120	4,200	2,515	3,031	3,080	4,540	6,134	4,620	7,200	6,841	9,387	5,709	6,210	5,572	6,010	1,804	1,907	0,250	
	KOMULATIF PROGRES MINGGUAN		0,417	0,738	1,540	2,351	3,157	3,964	5,491	8,730	12,093	17,140	20,268	24,474	28,988	30,619	33,699	38,240	44,374	49,207	56,496	63,337	73,739	79,024	85,234	90,801	96,821	98,724	100,000	100,000	
	REALISASI PROGRES MINGGUAN	100,000	1,470	0,800	2,140	0,533	1,330	0,081	3,081	3,817	6,361	0,215	3,802	3,520	4,043	4,300	6,471	5,402	6,403	3,970	5,602	8,200	5,160	3,277	5,102	4,772	3,160	3,274	2,330	0,500	
	KOMULATIF PROGRES MINGGUAN		1,470	2,284	4,424	4,964	6,295	6,874	10,060	13,877	20,230	20,230	24,060	27,570	31,622	36,010	42,481	47,883	54,444	58,422	64,027	72,324	77,482	80,760	85,891	91,071	93,841	97,171	99,440	100,000	

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pengolahan data yang telah dilakukan, terdapat beberapa hal yang dapat disimpulkan dan menjadi hasil dari penelitian. Berikut ini merupakan kesimpulan dari analisis *CCO* pada studi kasus proyek Pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha:

1. Faktor penyebab *CCO* pada proyek Pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha yaitu menyesuaikan kebutuhan yang menjadi standar pada Universitas Pendidikan Ganesha, menyesuaikan penyempurnaan sistem minimal yang harus dipenuhi, menyesuaikan permintaan *Owner* untuk penyempurnaan pekerjaan, menyesuaikan dengan gambar rencana, dimana sebelumnya belum terhitung dalam penawaran, menyesuaikan dengan ketersediaan material di pasaran dan menyesuaikan kondisi *existing*.
2. *CCO* yang terjadi pada proyek Pembangunan Gedung Kuliah Universitas Pendidikan Ganesha menyebabkan terjadinya perubahan biaya. Namun, *CCO* yang *CCO* tersebut tidak menyebabkan terjadinya perubahan waktu. Jadwal pelaksanaan proyek sesuai dengan rencana yaitu 28 minggu atau 195 hari kalender.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan dan hasil dari penelitian ini, didapatkan saran yang sekiranya bermanfaat bagi pembaca atau peneliti serupa mengenai permasalahan yang dialami pada proyek Pembangunan Gedung Kuliah Fakultas Kedokteran Universitas Pendidikan Ganesha. Adapun saran yang dapat diberikan antara lain:

1. Melakukan perencanaan yang lebih baik dalam membuat suatu proyek pembangunan konstruksi, sehingga tidak terjadi perubahan lingkup pekerjaan akibat ketidaksesuaian gambar dengan kondisi di lapangan. Selain itu hal ini dapat menyebabkan terjadinya perubahan pekerjaan atau bertambah atau berkurangnya kuantitas pekerjaan. Perencanaan yang lebih baik dapat meminimalisir terjadinya perubahan pekerjaan.
2. Mengalokasikan pekerjaan yang dapat dikerjakan terlebih dahulu jika tidak memungkinkan untuk mengerjakan item pekerjaan sesuai dengan rencana.

3. Melakukan kerja lembur dan menambah tenaga kerja untuk mengejar progres pekerjaan, jika kuantitas perubahan yang terjadi lebih besar dari rencana agar proyek terselesaikan tepat sesuai waktu sesuai kontrak.

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak I Nyoman Abdi, S.E., M.eCom., selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Bapak Ir. I Nyoman Suardika MT., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali
3. Bapak I Wayan Darya Suparta, SST., MT., selaku Ketua Program Studi D4 Manajemen Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali sekaligus sebagai Dosen Pembimbing 1 yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam pembuatan skripsi.
4. Bapak I Wayan Sujahtra, ST., MT., selaku Dosen Pembimbing 2 yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam pembuatan skripsi.
5. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dan memberikan dukungan dalam penyusunan skripsi.

DAFTAR PUSTAKA

- Ariani, Vivi, "Pengaruh Pekerjaan Tambah Kurang Terhadap Kinerja Proyek Kontruksi (Studi Kasus: Kantor Bupati Kabupaten Lima Puluh Kota)," *Jurnal Rekayasa*, vol. 06, no. 01, pp. 53-69, Mei 2016.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2015 "Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah".