

ANALISIS CONTRACT CHANGE ORDER TERHADAP PERUBAHAN BIAYA DAN WAKTU PROYEK PEMBANGUNAN VILLA X2 BERAWA

I Kadek Bagus Sentana Prayoga¹⁾, I Wayan Darya Suparta²⁾, I Wayan Sujahtra³⁾

Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan
Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali 80364
Email: Sentanap5@gmail.com

Abstract

Changes in work can be in the form of additions, reductions, or even replacement of the scope of work that has been mutually agreed upon in the initial contract. The changes are poured into the Contract Change Order (CCO). Contract Change Order. A contract change order (CCO) is a written agreement to amend a contract document that contains modifications, additions, or other alternatives to the work. The factor that causes the occurrence of contract change orders is the construction factor where the inconsistency of the planning volume with the realization in the field is the main cause. The impact of the contract change order was a change in the project budget which increased by Rp. 373,615,000 and the delay in the completion time of the project which was initially expected to be completed in 270 days to 390 days.

Keywords: *Contract Change Order, Construction Project, Cost Change, Time Change*

Abstrak

Perubahan pekerjaan dapat berupa penambahan, pengurangan, bahkan pnggantian lingkup pekerjaan yang telah disepakati bersama dalam kontrak awal. Perubahan tersebut dituangkan ke dalam *Contract change order (CCO)*. *Contract change order*. *Contract change order (CCO)* adalah persetujuan tertulis untuk mengubah dokumen kontrak yang berisikan modifikasi, penambahan, atau memberi alternatif lain pada pekerjaan. Faktor penyebab terjadinya *contract change order* adalah faktor konstruksi dimana ketidaksesuaian volume perencanaan dengan realisasi dilapangan menjadi penyebab utama. Dampak dari terjadinya *contract change order* adalah adanya perubahan anggaran proyek yang mengalami peningkatan sebesar Rp. 373.615.000 dan keterlambatan waktu penyelesaian proyek yang awalnya diperkirakan akan selesai dalam 270 hari menjadi 390 hari.

Kata Kunci: *Contract Change Order, Proyek Kontruksi, Perubahan Biaya, Perubahan Waktu*

PENDAHULUAN

Proyek konstruksi adalah proyek yang besar, kompleks, unik, dinamis, pekerjaan yang penuh resiko dan ketidakpastian. Selama pelaksanaan pekerjaan konstruksi biasanya akan ada perubahan pekerjaan baik pekerjaan besar maupun kecil (Wena dan Suparno, 2015). Pelaksanaan proyek konstruksi tidak luput dari pentingnya kesesuaian biaya, waktu, dan kualitas dengan kontrak sehingga menimbulkan beberapa perubahan (*Contract change order*).

Menurut Hana dkk (2002), CCO dalam proyek konstruksi merupakan kegiatan merubah lingkup pekerjaan, waktu pelaksanaan dan biaya pelaksanaan. Setiap proyek konstruksi memiliki CCO yang berbeda dengan lainnya yang merupakan karakteristik dari CCO. Hal ini membuat CCO menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam proses pelaksanaan proyek konstruksi (Alaryan *et al*, 2014).

Dalam pelaksanaan proyek konstruksi sering dihadapkan pada permasalahan, salah satunya adalah terjadinya perubahan atau biasa disebut change order. Perubahan pekerjaan dapat berupa penambahan, pengurangan, bahkan pnggantian lingkup pekerjaan yang telah disepakati bersama dalam kontrak awal. Perubahan tersebut dituangkan ke dalam *Contract change order* (CCO). *Contract change order* (CCO) tersebut dapat mempengaruhi biaya, mutu dan waktu yang dihasilkan.

Oleh sebab itu, diperlukannya suatu penelitian guna mengetahui faktor-faktor apa saja yang memegang peranan penting dalam menimbulkan *Contract change order* (CCO) dan pengaruh *Contract change order* (CCO) terhadap kinerja biaya dan waktu pada proyek konstruksi.

METODE PENELITIAN

Rancangan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Metode penelitian kuantitatif merupakan salah satu jenis penelitian yang spesifikasinya adalah sistematis, terencana dan terstruktur dengan jelas sejak awal hingga pembuatan desain penelitiannya. Metode penelitian kuantitatif, sebagaimana dikemukakan oleh Sugiyono (2011: 8) yaitu: “Metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan”.

Analisis Data

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:

- a. Analisis faktor penyebab change order dengan cara menelusuri faktor penyebab paling dominan dari seluruh item pekerjaan change order yang terjadi.
- b. Analisis item pekerjaan tambah kurang (change order) melalui perubahan gambar ataupun kontrak kerja.
- c. Analisis perubahan volume pekerjaan tambah kurang (change order) melalui perhitungan terhadap pekerjaan change order.
- d. Analisis harga satuan pekerjaan tambah kurang (change order) diluar item pekerjaan yang tertera pada RAB.
- e. Analisis nilai pekerjaan tambah kurang (change order) didapat dengan mengalikan volume pekerjaan dengan harga satuan.
- f. Analisis dampak pekerjaan tambah kurang (change order) terhadap pelaksanaan proyek konstruksi yaitu biaya dan waktu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis *contract change order* terhadap pengaruh biaya dan waktu mengambil studi kasus pada proyek Pembangunan Villa X2 Berawa yang berlokasi di daerah Cangu di Jalan Pura Beten Kepuh Desa Tibubeneng, Kec. Kuta Utara, Kuta Utara - Bali dan waktu proyek ini dilakukan selama 52 minggu waktu pelaksanaan proyek. Bertindak sebagai kontraktor pelaksana yaitu PT. Dwipa Arsikon Sarwagata dengan nilai kontrak Rp. 5.578.110,000 dan jangka waktu pelaksanaan selama 270 hari kalender.

Analisis Data

Analisis Faktor Penyebab *Contract change order*

Faktor-faktor yang menyebabkan proyek melaksanakan *contract change order* diperoleh dari perhitungan ulang oleh kontraktor kemudian berkelanjutan hingga kontraktor mengajukan perubahan kontrak yaitu addendum kontrak. Adapun hasil wawancara yang dilakukan dicantumkan dalam tabel berikut ini.

Tabel 1 Faktor Penyebab *Contract Change Order*

NO	Kategori Faktor Penyebab Contract Change Order	Keterangan
----	--	------------

1	Perubahan desain bangunan	Tidak ada
2	Penambahan ataupun pengurangan scope pekerjaan	Ada
3	Ketidaksesuaian antara gambar dan keadaan lapangan	ada
4	Kurangnya kelengkapan dokumen kontrak	Tidak ada
5	Perubahan pekerjaan yang telah diselesaikan	Ada
6	Perubahan kebijakan moneter dari pemerintah	Tidak ada
7	Instruksi untuk mempercepat ataupun memperlambat pelaksanaan proyek	Tidak ada
8	Instruksi perubahan jadwal secara tiba-tiba	Tidak ada
9	Pengetahuan tenaga kerja yang kurang memadai	ada
10	Terdapat faktor tak terduga (kondisi alam dan cuaca) yang mempengaruhi kinerja pelaksanaan proyek	Tidak ada

Sumber : Hasil Analisis, 2024

Tabel 2 Faktor Penyebab *Contract Change Order*

No.	Nama Informan	Umur	Pengalaman Kerja	Jabatan	Faktor Penyebab CCO 1
	Prasetya Suryana	55 Tahun	20 Tahun	Kontraktor	Terdapat beberapa item pekerjaan dan

1					perbedaan gambar rencana dengan kondisi di lapangan
2	Rizal Akbar	42 Tahun	10 Tahun	Konsultan MK	CCO 1 karena harus dilakukan mutual check di awal (MCO) oleh kontraktor dan ada selisih volume antara dokumen rencana dan kondisi di lapangan
3	Yogi Hermanto	26 Tahun	3 Tahun	Pegawai MK	CCO 1 harus dilakukan karena untuk mengecek perhitungan volume kontrak dengan volume yang akan terjadi di lapangan (akan dilaksanakan sesuai kondisi real dilapangan), dibuat oleh pihak kontraktor
4	Iwan Hermawan	38 Tahun	8 Tahun	Kontraktor	Sesuai dengan perhitungan MCO (mutual check) yang telah dikerjakan oleh Quantity Surveyor hasil yang didapat yakni banyaknya

					selisih volume antara dokumen rencana dengan perhitungan kondisi real dilapangan sehingga terjadinya CCO
--	--	--	--	--	--

Sumber : Hasil Analisis, 2024

Analisis Item Pekerjaan *Contract change order*

Penambahan dan pengurangan volume beberapa item pekerjaan yang terjadi pada Proyek Pembangunan Villa X2 Berawa ini dapat terjadi dikarenakan volume item pekerjaan yang didapatkan dari perhitungan perencana yang tidak sesuai dengan kondisi dilapangan setelah dilakukan perhitungan kembali oleh pihak kontraktor serta terdapat juga penambahan item baru yang tidak tertera pada rencana anggaran biaya (RAB) kontrak sehingga harus diajukannya addendum kontrak. Penambahan dan pengurangan volume beberapa item pekerjaan ini terjadi dan direalisasikan pada pekerjaan *contract change order* yang berkelanjutan dengan addendum kontrak. Berikut adalah data perhitungan penambahan dan pengurangan volume pada beberapa item pekerjaan (*Contract change order*).

Kurva S yang digambarkan dengan garis yang berwarna biru menunjukkan durasi waktu pelaksanaan proyek yang disepakati di awal rencana pembangunan Villa X2 Berawa.



Gambar 1 Perubahan Waktu Proyek

Pada kontrak telah tercantum bahwa proyek Pembangunan Villa X2 Berawa akan selesai dalam kurun waktu 270 hari yang dimulai pada bulan Juli 2023 dan akan selesai pada bulan April 2024. Namun, karena ada beberapa perubahan pekerjaan yang mengakibatkan terjadinya *contract change order* yang selama pelaksanaan proyek sehingga proyek baru selesai di bulan Agustus 2024 yang artinya jumlah kemunduran waktu yang terjadi yaitu 120 hari. Kemudian *contract change order* menyebabkan terjadinya peningkatan biaya proyek atau dengan kata lain perubahan biaya yang dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 2 Perubahan Biaya Proyek

Perubahan biaya yang terjadi berupa peningkatan biaya sebesar 6% yaitu Rp.373.615.000 dari biaya awal yaitu Rp. 5.578.110.000 menjadi Rp5.951.725.000 setelah

mengalami beberapa perubahan dan sudah sesuai dengan aturan pemerintah yaitu perubahan biaya maksimal 10% dari jumlah nilai anggaran yang tercantum pada kontrak. Oleh sebab itu, dapat dikatakan bahwa *contract change order* mengakibatkan peningkatan biaya atau anggaran proyek seiring dengan kemunduran waktu penyelesaian proyek yang tidak sesuai dengan perjanjian awal pada kontrak sebelum di addendum.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis dan pengolahan data yang telah dilakukan, terdapat beberapa hal yang dapat disimpulkan dan menjadi hasil dari penelitian. Berikut ini adalah hasil yang telah disimpulkan oleh peneliti, pada studi kasus Proyek Pembangunan Villa X2 Berawa.

1. Faktor penyebab terjadinya *contract change order* adalah faktor konstruksi dimana ketidaksesuaian volume perencanaan dengan realisasi dilapangan menjadi penyebab utama terjadinya *contract change order* yang berkelanjutan dengan terjadinya perubahan kontrak melalui *addendum* kontrak dikarenakan terdapat penambahan item pekerjaan baru
2. Penambahan pekerjaan item baru mengakibatkan terjadinya penambahan anggaran pekerjaan sebesar 6,3% yaitu Rp.373.615.000 dari biaya awal sebesar Rp. 5.578.110.000 menjadi Rp. 5.951.725.000 akan selesai dalam 270 hari (9 bulan) yaitu mulai bulan Juli 2023 sampai dengan April 2023, akan tetapi menjadi 390 hari (1 tahun 1 bulan) dimulai dari bulan Juli 2023 dan selesai pada bulan Agustus 2024.

Berdasarkan kesimpulan dan hasil dari penelitian ini, maka penulis dapat memberikan saran yang sekiranya bermanfaat bagi pembaca atau peneliti serupa mengenai permasalahan yang dialami pada proyek Pembangunan Villa X2 Berawa.

1. Wawancara dilakukan dengan lebih efektif dan mendapatkan data yang lebih rinci agar dapat mendukung data sekunder yang ada.
2. Pihak kontraktor dan manajemen proyek sebaiknya melakukan survey terhadap alat atau material yang akan digunakan, sehingga tidak terjadi keterlambatan karena permasalahan pada hal tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Agus Setya`Wan, P. (2020). *Evaluasi Faktor Penyebab Terjadinya Contract change order Pada Proyek The Hava Villa. 013,Nomor-01.*

Ananias Ardine, A., & Hendrik Sulistio, Dan. (N.D.). *Penyebab Change Order Pada Proyek*

Konstruksi Gedung Bertingkat. In *Jmts: Jurnal Mitra Teknik Sipil* (Vol. 3, Issue 3).

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.

Hafnidar A. Rani. (2016). *Manajemen Proyek Konstruksi*.