

IDENTIFIKASI DAN ANALISIS PENYEBAB DAN AKIBAT *CONTRACT CHANGE ORDER* TERHADAP BIAYA DAN WAKTU PADA PROYEK KONSTRUKSI

Ningsih ¹⁾ Ir.Syahrudin²⁾., Nurul Wardhani ²⁾

Abstrak

Contract Change Order (perubahan kontrak kerja) ini meliputi : menambah dan/mengurangi volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak, menambah dan mengurangi jenis pekerjaan, mengubah spesifikasi teknis pekerjaan sesuai dengan kebutuhan lapangan atau mengubah jadwal pelaksanaan. Perubahan juga mengakibatkan proyek terlambat dan biaya yang melambung tinggi (*cost overruns*). Akibat sering terjadinya *change order* (perubahan pekerjaan) dimana proses administrasinya tidak dijalankan sesuai prosedur maka sering terjadi perselisihan antara pemilik dan kontraktor. Tujuan yang akan dicapai dalam penulisan tugas akhir ini adalah untuk mengetahui sebab-sebab terjadinya *Contract Change Order* dan dampak perubahan tersebut terhadap biaya dan waktu. Dengan mengumpulkan data-data addendum dari dua proyek konstruksi yaitu pembangunan Kantor Bupati Kubu Raya dan pembangunan Lanjutan Gedung Kuliah dan Laboratorium Fakultas Kehutanan Universitas Tanjungpura Tahap III dan kemudian menganalisis I perubahan pekerjaan dari setiap-setiap proyek maka dapat disimpulkan bahwa untuk proyek pembangunan Kantor Bupati Kubu Raya penyebab terbesar perubahan karena terungkapnya kondisi baru yang berbeda dengan hasil pengkajian terdahulu, dan tidak berdampak terhadap biaya dan waktu, untuk proyek pembangunan Lanjutan Gedung Kuliah dan Laboratorium Fakultas Kehutanan Universitas Tanjungpura Tahap III penyebab terbesar perubahan karena diminta oleh calon organisasi operasi pada saat akhir proyek sewaktu prakomisi. Butir-butir yang menyangkut masalah kenyamanan dan keamanan. Setiap proyek memiliki masing-masing sebab-sebab perubahan pekerjaan, tidak bisa disamakan dengan dengan proyek-proyek lainnya, karena setiap proyek memiliki karakteristik struktur masing-masing dan daerah atau tempat dibangunnya konstruksi tersebut berbeda.

Kata Kunci : *Contract Change Order*, Addendum

1. PENDAHULUAN

Beberapa Kota saat ini sedang giat-giatnya membangun prasarana-prasarana yang menunjang aktifitas dan fasilitas masyarakat yang semakin berkembang. Tak terkecuali Kota Pontianak, sekarang sudah banyak

bermunculan dan sedang dilaksanakan proyek-proyek konstruksi untuk pusat-pusat perbelanjaan beberapa lantai, pemukiman, pendidikan, rumah sakit, prasarana transportasi dan sebagainya yang dilakukan oleh pemerintah setempat maupun para kontraktor swasta.

Dalam proyek konstruksi biasanya terjadi perubahan atau biasa disebut dengan *change order*. *Change Order* tersebut bisa terjadi kapanpun mulai dari awal, pertengahan, sampai pada akhir pekerjaan konstruksi. Terjadinya *change order* pada proyek konstruksi dapat memberikan dampak negative secara langsung dan tidak langsung, baik bagi kontraktor maupun bagi pemilik.

Contract Change Order (*perubahan kontrak kerja*) ini meliputi : menambah dan/mengurangi volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak, menambah dan mengurangi jenis pekerjaan, mengubah spesifikasi teknis pekerjaan sesuai dengan kebutuhan lapangan atau mengubah jadwal pelaksanaan. Perubahan juga mengakibatkan proyek terlambat dan biaya yang melambung tinggi (*cost overruns*).

Akibat sering terjadinya *change order* (*perubahan pekerjaan*) dimana proses administrasinya tidak dijalankan sesuai prosedur maka sering terjadi perselisihan antara pemilik dan kontraktor yang berakhir di *arbitrase* (*pengadilan*).

dari hal tersebut maka akan diteliti apa penyebab utama dari *change order* (*perubahan pekerjaan*), dan dampaknya terhadap biaya dan waktu pada proyek konstruksi.

2. METODOLOGI PENELITIAN

Metode yang akan digunakan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara langsung kepada kontraktor yang menangani proyek pembangunan Gedung Kantor Bupati Kubu Raya yang meliputi Administrasi, penyebabnya dan dampak yang akan ditimbulkan akibat penerapan *Contract Change Order* (CCO) ini. Studi literatur diperoleh dari bermacam-macam buku teks dan jurnal tentang penelitian *Change Order*.

2.1. Pengumpulan Data, meliputi :

- Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode wawancara langsung dengan kontraktor pelaksana mengenai Administrasi dan sebab-sebab terjadinya *Contract Change*

Order (CCO) serta dampak yang ditimbulkan pada proyek tersebut..

- Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang berasal dari hasil laporan, studi literatur, atau data publikasi lainnya. Data sekunder yang dikumpulkan pada penelitian ini antara lain studi literatur terkait dengan CCO, dokumen addendum CCO, rencana anggaran biaya dan time shcedul dari proyek pembangunan Gedung Kantor Bupati Kubu Raya dan Pembangunan Lanjutan Gedung Kuliah dan Laboratorium Fakultas Kehutanan Universitas Tanjungpura Tahap III.

2.2. Pengolahan dan Analisis Data

a. Analisis terhadap penyebab terjadinya CCO yaitu dengan menggunakan metode deskriptif yang mana mendeskriptifkan *Contract Change Order* yang terjadi pada proyek konstruksi yang meliputi

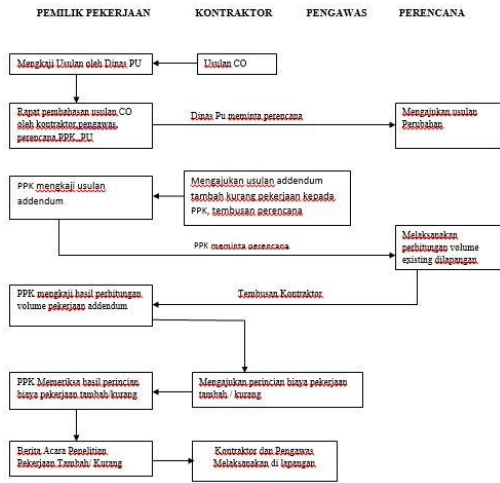
penyebabnya dan dampak yang ditimbulkan akibat penerapan *Contract Change Order (CCO)*

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskriptif Analisis Proyek Konstruksi Bangunan Kantor Bupati Kubu Raya CCO Pada Pekerjaan Pondasi

Tabel 1. CCO pondasi

NO	URAIAN PEKERJAAN	SEKELAH KURSI			PEKERJAAN TAMBAH			BERKURSI BERKAS			SEKELAH AMBUTAN		
		SAT	VOLUME	JEMAH BRAGA RP	VOLUME	JEMAH BRAGA RP	VOLUME	JEMAH BRAGA RP	VOLUME	JEMAH BRAGA RP	VOLUME	JEMAH BRAGA RP	
II. PEKERJAAN PONDASI													
1	Salon Lantai	m ²	528,0	240,000,00	--	--	45,27	24,000,000,00	128,54	3,760,000,00	--	--	
2	Peri Ring beton p1 = 35 cm	m ²	113,57	5,130,000,00	--	--	51,20	4,500,000,00	192,7	4,500,000,00	--	--	
3	Lantai Ring beton comp. 325 s/d 5 cm	m ²	1709	24,610,000,00	--	--	30,21	11,700,000,00	1976	11,800,000,00	--	--	
4. Pekerjaan Hsi pda sk. 200000 K200													
P4		m ³	10,00	15,500,000,00	--	--	30,00	15,500,000,00	--	--	--	--	
P4 - B		m ³	4,00	4,600,000,00	--	--	4,00	4,600,000,00	--	--	--	--	
P4 - S		m ³	4,00	4,600,000,00	--	--	4,00	4,600,000,00	--	--	--	--	
P4 - D2		m ³	4,00	4,600,000,00	--	--	4,00	4,600,000,00	--	--	--	--	
5. Pekerjaan Hsi Hs. 2005 K200													
P1 - D1		m ³	300,00	97,000,000,00	--	--	30,00	19,000,000,00	400,00	111,000,000,00	--	--	
P1 - D2		m ³	270,00	100,000,000,00	--	--	30,00	42,000,000,00	730,00	82,000,000,00	--	--	
P1 - D3		m ³	570,00	415,000,000,00	--	--	30,00	11,700,000,00	400,00	150,000,000,00	--	--	
P1 - D4		m ³	2,070,00	1,015,000,000,00	--	--	30,00	48,000,000,00	2,250,00	1,210,000,000,00	--	--	
P1 - D5		m ³	270,00	87,700,000,00	--	--	40,00	11,000,000,00	150,00	110,000,000,00	--	--	
P4 - D1		m ³	30,00	17,000,000,00	--	--	30,00	19,000,000,00	400,00	11,000,000,00	--	--	
P4 - D2		m ³	20,00	11,000,000,00	2,00	9,700,000,00	--	--	100,00	30,000,000,00	--	--	
P4 - D3		m ³	20,00	11,000,000,00	2,00	9,700,000,00	--	--	100,00	30,000,000,00	--	--	
P4 - D4		m ³	--	--	2,00	9,700,000,00	--	--	2,00	9,700,000,00	--	--	
P4 - D5		m ³	--	--	2,00	9,700,000,00	--	--	2,00	9,700,000,00	--	--	
P4 - D6		m ³	--	--	2,00	9,700,000,00	--	--	2,00	9,700,000,00	--	--	
P4 - D7		m ³	--	--	20,00	30,100,000,00	--	--	20,00	30,100,000,00	--	--	
7. Pekerjaan tambahan													
8	Peri Ring beton comp. 325	m ²	342,00	472,000,000,00	--	--	100,00	19,000,000,00	750,00	100,000,000,00	--	--	
P1 - D1													
- Tamban		m ²	970,00	1,000,000,000,00	11,50	117,000,000,00	--	--	90,00	9,000,000,000,00	--	--	
P1 - D2													
- Tamban		m ²	1,980,00	19,700,000,000,00	17,10	175,000,000,00	--	--	1,910,00	19,000,000,000,00	--	--	
P1 - D3													
- Tamban		m ²	6,400,00	19,500,000,000,00	1,500,00	1,500,000,000,00	--	--	30,000,00	11,100,000,000,00	--	--	
P1 - D4													
- Tamban		m ²	1,100,00	15,000,000,000,00	220,00	2,200,000,000,00	--	--	1,250,00	16,000,000,000,00	--	--	
P1 - D5													
- Tamban		m ²	11,00	11,000,000,000,00	--	--	0,00	11,000,000,000,00	1,00	11,000,000,000,00	--	--	
P1 - D6													
- Tamban		m ²	2,00	2,000,000,000,00	--	--	--	--	--	--	--	--	
P1 - D7													
- Tamban		m ²	8,000,00	4,000,000,000,00	--	--	20,00	20,000,000,000,00	70,00	70,000,000,000,00	--	--	
P1 - D8													
- Tamban		m ²	4,00	4,000,000,000,00	--	--	0,00	40,000,000,000,00	4,00	40,000,000,000,00	--	--	
P1 - D9													
- Tamban		m ²	11,00	11,000,000,000,00	--	--	0,00	11,000,000,000,00	10,00	10,000,000,000,00	--	--	
P1 - D10													
- Tamban		m ²	100,00	1,000,000,000,00	20,00	20,000,000,000,00	--	--	100,00	1,000,000,000,000,00	--	--	
P1 - D11													
- Tamban		m ²	11,00	11,000,000,000,00	--	--	0,00	11,000,000,000,00	1,00	11,000,000,000,000,00	--	--	
P1 - D12													
- Tamban		m ²	110,00	1,100,000,000,000,00	200,00	2,000,000,000,000,00	--	--	107,00	1,070,000,000,000,00	--	--	
P1 - D13													
- Tamban		m ²	110,00	1,100,000,000,000,00	110,00	1,100,000,000,000,00	--	--	100,00	1,000,000,000,000,00	--	--	
P1 - D14													
- Tamban		m ²	10,00	10,000,000,000,000,00	10,00	10,000,000,000,000,00	--	--	47,00	470,000,000,000,000,00	--	--	
P1 - D15													
- Tamban		m ²	11,00	11,000,000,000,000,00	10,00	10,000,000,000,000,00	--	--	44,00	440,000,000,000,000,00	--	--	
P1 - D16													
- Tamban		m ²	100,00	1,000,000,000,000,000,00	100,00	1,000,000,000,000,000,00	--	--	1,000,00	10,000,000,000,000,000,000,00	--	--	
9. Pekerjaan Tamban Pondasi beton comp. 325													
- Salin D. 400													
- Beton		m ³	--	--	9,70	49,000,000,000,00	--	--	9,70	49,000,000,000,000,00	--	--	
- Batching		m ³	--	--	97,00	1,900,000,000,000,00	--	--	97,00	1,900,000,000,000,000,00	--	--	
- Tamban		m ³	--	--	10,000,00	100,000,000,000,000,00	--	--	10,000,00	100,000,000,000,000,000,000,00	--	--	



Gambar 1. Proses Change Order

Tabel 2. Rincian Adendum

NO	URAIAN PEKERJAAN	SEBELUM ADENDUM				ESTIMASI BAKU
		JUMLAH METER	JUMLAH METER	JUMLAH METER	JUMLAH METER	
I	PEKERJAAN PERAWAHLAN	13	13	13	13	13
II	PEKERJAAN PERAWAHLAN	2353,31	2353,31	2353,31	2353,31	2353,31
III	PEKERJAAN MALOK, COLONG DAN PLAT LANTAI I	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
IV	PEKERJAAN MALOK, COLONG DAN PLAT LANTAI II	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
V	PEKERJAAN MALOK, COLONG DAN PLAT LANTAI III	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
VI	PEKERJAAN RANGKAIAN DAN PLATYAK	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
VII	PEKERJAAN TUBING BERTEN	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
VIII	PEKERJAAN ATAP	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
IX	PEKERJAAN DINDING DAN PERSEKUT DINDING	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
X	PEKERJAAN LUBAN PINTU DAN LUBAN PERSEKUT	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XI	PEKERJAAN PARTITIF, VENTILAS, BENDA DAN GACA	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XII	PEKERJAAN PENGUNCI DAN PENGALUTING	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XIII	PEKERJAAN PENGUNCI LANTAI	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XIV	PEKERJAAN PLAFOND	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XV	PEKERJAAN TELEKOMUNIKASI	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XVI	PEKERJAAN BANTARAN DAN UTILITAS KEM/UM	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XVII	PEKERJAAN PENGUNCI DAN	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XVIII	PEKERJAAN LUBAN DAN	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XIX	PEKERJAAN SITE DEVELOPMENT	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
	JUMLAH	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
	PPK UM	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
	JUMLAH TOTAL	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
	REVISI	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46

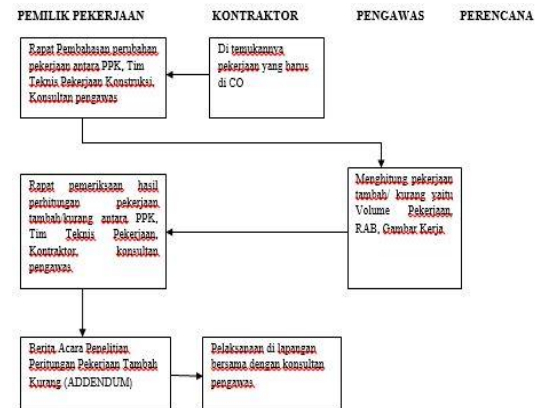
REVISI/AMENDUM (I) PEKERJAAN KURANG

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa pada bangunan kantor Bupati Kubu Raya *Contract Change Order* ada pada beberapa item dan pekerjaan yang mengalami pengurangan biaya paling besar adalah pekerjaan pondasi.

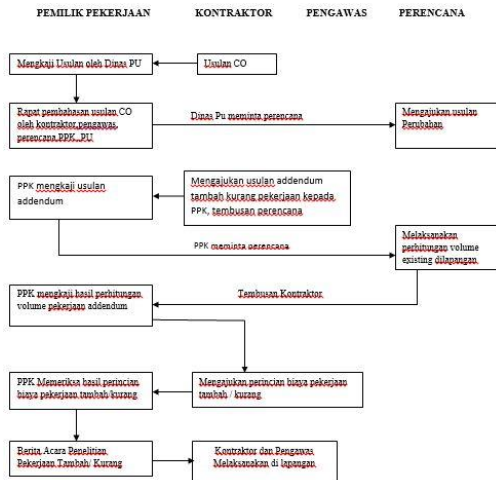
Deskriptif Analisis Proyek Konstruksi Pembangunan Lanjutan Gedung Kuliah dan Laboratorium Fakultas Kehutanan Universitas Tanjungpura Tahap III

Tabel 3. CCO Pada Pekerjaan Dinding, Plesteran, Lantai dan plafond

NO	URAIAN PEKERJAAN	SEBELUM ADENDUM		PEKERJAAN TAMBAH		PEKERJAAN KURANG		SEKELAH ADENDUM	
		METER	METER	METER	METER	METER	METER	METER	METER
I	PEKERJAAN PERAWAHLAN DAN LANTAI	13	13	13	13	13	13	13	13
II	PEKERJAAN MALOK, COLONG DAN PLAT LANTAI I	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
III	PEKERJAAN MALOK, COLONG DAN PLAT LANTAI II	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
IV	PEKERJAAN MALOK, COLONG DAN PLAT LANTAI III	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
V	PEKERJAAN RANGKAIAN DAN PLATYAK	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
VI	PEKERJAAN TUBING BERTEN	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
VII	PEKERJAAN ATAP	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
VIII	PEKERJAAN DINDING DAN PERSEKUT DINDING	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
IX	PEKERJAAN LUBAN PINTU DAN LUBAN PERSEKUT	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
X	PEKERJAAN PARTITIF, VENTILAS, BENDA DAN GACA	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XI	PEKERJAAN PENGUNCI DAN PENGALUTING	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XII	PEKERJAAN PENGUNCI LANTAI	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XIII	PEKERJAAN PLAFOND	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XIV	PEKERJAAN TELEKOMUNIKASI	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XV	PEKERJAAN BANTARAN DAN UTILITAS KEM/UM	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XVI	PEKERJAAN PENGUNCI DAN	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XVII	PEKERJAAN LUBAN DAN	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
XVIII	PEKERJAAN SITE DEVELOPMENT	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
	JUMLAH	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
	PPK UM	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
	JUMLAH TOTAL	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46
	REVISI	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46	1374,46



Gambar 2. Proses Change Order



Gambar 4. Rincian Addendum

4. KESIMPULAN

Contract Change Order (perubahan kontrak kerja) merupakan hal yang sudah lazim dalam suatu proyek oleh karena itu haruslah diperhatikan dan dikontrol dengan baik agar efek yang ditimbulkan oleh *Contract Change Order* itu dapat diminimalisir. Pada proyek pembangunan Kantor Bupati Kubu Raya pekerjaan yang mengalami perubahan biaya paling besar yaitu pekerjaan kurang pada pekerjaan pondasi hal ini terjadi karena terungkapnya kondisi baru yang berbeda dengan hasil pengkajian terdahulu, adanya *Change Order* tersebut tidak mempengaruhi *time schedule* sehingga waktu penyelesaian pekerjaan tersebut selesai sesuai dengan kontrak awal dan biaya akhir penyelesaian

pekerjaan keseluruhan tetap sesuai dengan kontrak awal. Sedangkan pada proyek Pembangunan Lanjutan Gedung Kuliah dan Laboratorium Fakultas Kehutanan Universitas Tanjungpura Tahap III yang mengalami perubahan biaya paling besar yaitu pekerjaan tambah pada pekerjaan struktur lantai, kolom dan balok pada gedung perkuliahan dan laboratorium unit ke-2 hal ini terjadi karena untuk kenyamanan dan keamanan pada gedung tersebut, adanya *Change Order* tersebut tidak mempengaruhi *time schedule* sehingga waktu penyelesaian pekerjaan tersebut selesai sesuai dengan kontrak awal dan biaya akhir penyelesaian pekerjaan keseluruhan mengalami penambahan biaya.

Untuk setiap Proses *Change Order* dari kedua proyek tersebut mengalami perbedaan yaitu untuk Proyek Kantor Bupati Kubu Raya Prosesnya lebih panjang dan perhitungan ulang dilakukan oleh perencana. Sedangkan untuk proyek Pembangunan Lanjutan Gedung Kuliah dan Laboratorium Fakultas Kehutanan Universitas Tanjungpura Tahap III prosesnya lebih pendek, perhitungan dilakukan oleh konsultan pengawas tidak melibatkan perencana karena pekerjaan yang

mengalami perubahan tersebut masih bisa di atasi oleh konsultan pengawas dan kontraktor, dan dalam proses ini PPK dibantu oleh Tim Teknis Pekerjaan Konstruksi.

5. SARAN

Dari kesimpulan di atas maka dapat diberikan saran yang sekiranya bermanfaat baik bagi peneliti selanjutnya.

1. Penelitian ini merupakan studi kasus dan hanya dilakukan pada 2 proyek pembangunan gedung dengan dana APBD dan APBN saja akibat sulitnya memperoleh data. Maka untuk penelitian selanjutnya hendaknya dapat dilakukan dengan jumlah proyek yang lebih banyak dan lebih mendetail sehingga menemukan solusi penanganan-penanganan apa saja yang dapat dilakukan oleh pihak kontraktor dan pengembang untuk meminimalisasi dampak dari *Contract Change Order*.
2. Bagi kontraktor dan pengembang sebelum tahap perencanaan ditenderkan sebaiknya dilakukan studi kelayakan lebih dahulu

sehingga perubahan lingkup kerja di lapangan dapat dihindari.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Ervianto, I , Wulfram, *Manajemen Proyek Konstruksi*, Penerbit Andi, Yogyakarta 2003
- Fakhrizal, Zaidir, M. Nursyaifi Yulius. Identifikasi Sebab dan Dampak Contract Change Order Terhadap Biaya dan Kualitas Proyek Bangunan di Kota Padang. *Jurnal Penelitian*
- Sandy A. Gumolili dan B.F. SOMPIE, J.P. Rantung. 2012 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, Hlm. 247-256
- Soeharto , Ir, Iman , *Manajemen Proyek : Dari Konseptual Sampai Operasional*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1995