

## ANALISIS KEGIATAN – KEGIATAN YANG MENGALAMI *CONTRACT CHANGE ORDER* PADA PEMBANGUNAN GEDUNG LANTAI III SDN 2 PANJER

I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, Tjokorda Istri Praganingrum,  
Ni Luh Ayu Krishna Yuni Permatasari

Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mahasaraswati Denpasar  
Email: gekistri82@unmas.ac.id

**ABSTRAK:** Dalam setiap proyek konstruksi penyebab dari terjadinya *contract change order* tidak pernah sama, dan tidak akan pernah sama. Salah satu permasalahan dari pekerjaan pembangunan Gedung Lt.III (6 RKB, Tangga) SDN 2 Panjer yaitu terjadinya pengurangan scope pekerjaan. Dimana pada tahap pelaksanaannya terjadi *contract change order* pada pekerjaan finishing lantai 1 yang meliputi dari pekerjaan pasang batako hingga finishing. Pada penelitian ini metode yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif yaitu metode yang digunakan untuk memecahkan masalah yang ada dengan cara mengumpulkan data dan dianalisis sehingga diperoleh hasil akhir. Hasil akhir ini kemudian digunakan sebagai bahan untuk mengambil kesimpulan dari permasalahan yang ada. Adapun data - data yang diperoleh dengan metode deskriptif kuantitatif yaitu Rencana Anggaran Biaya (RAB), dan laporan mingguan. Berdasarkan hasil analisis diketahui ada beberapa pekerjaan yang mengalami *contract change order*, yaitu dari pekerjaan Pas. Dinding batako lantai 1 sampai dengan finishing lantai 1, dari pekerjaan yang mengalami *contract change order* menyebabkan terjadinya pengurangan volume total pekerjaan yang dimana pengurangan volume setelah adanya *contract change order* sebesar 496,19 dengan volume terbesar berada pada pekerjaan Pas. Dinding batako dengan volume 104,72. Sehingga dapat disimpulkan bahwa adanya beberapa pekerjaan yang mengalami *contract change order* yang menyebabkan terjadinya pengurangan volume.

**Kata kunci:** proyek, konstruksi, *Contract Change Order*

**ABSTRACT:** In every construction project, the causes of contract change orders are never the same, and will never be the same. One of the problems with the construction work of the Third Floor Building (6 RKB, Stairs) at SDN 2 Panjer is the reduction in the scope of work. Where at the implementation stage there is a contract change order on the finishing work of the 1st floor which includes from the work of installing bricks to finishing. In this study, the method used is descriptive method, which is the method used to solve existing problems by collecting data and analyzing it so that the final results are obtained. This final result is then used as material to draw conclusions from the existing problems. As for the data - the data obtained by quantitative descriptive method, namely the Budget Plan (RAB), and weekly reports. Based on the results of the analysis, it is known that there are several jobs that have contract change orders, namely from Pas work. The brick walls from the 1st floor to the finishing of the 1st floor, from work that underwent a contract change order caused a reduction in the total volume of work where the volume reduction after the contract change order was 496.19 with the largest volume being in the Pas work. Adobe walls with a volume of 104.72. So it can be concluded that there are several jobs that have contract change orders which cause a reduction in volume.

**Keywords:** project, construction, *Contract Change Order*

### PENDAHULUAN

Dalam setiap proyek konstruksi penyebab dari terjadinya *contract change order* tidak pernah sama, dan tidak akan pernah sama. Salah satu permasalahan dari pekerjaan pembangunan Gedung Lt.III (6 RKB, Tangga) SDN 2 Panjer adalah terjadinya pekerjaan tambah kurang atau biasa dikenal dengan istilah *Contract Change Order* (CCO). Pada proyek ini penyebab terjadinya *Contract Change Order* yang berasal dari pemilik proyek atau Dinas Pendidikan Kepemudaan Dan Olahraga Kota Denpasar dengan perubahan yaitu pengurangan scope pekerjaan mulai dari pekerjaan pasang batako hingga finishing yang menyebabkan pekerjaan ini tidak dilakukan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kegiatan – kegiatan yang mengalami *Contract Change Order* Pada Proyek Pembangunan Gedung Lt.III (6 RKB, Tangga) SDN 2 Panjer setelah adanya *Contract Change Order*.

### PROYEK

Menurut Jacob (2013) menjelaskan bahwa proyek adalah suatu tugas yang perlu didefinisikan dan terarah ke suatu sasaran yang dituturkan secara nyata serta harus diselesaikan dalam kurun waktu tertentu dengan menggunakan tenaga manusia terbatas dan dengan alat-alat terbatas pula, dan

sedemikian rumit atau barunya, sehingga diperlukan suatu jenis pimpinan dan bentuk kerjasama yang berlainan dari yang biasa digunakan.

Pada karakteristik proyek konstruksi dapat dipandang dalam tiga dimensi, yaitu unik, melibatkan sejumlah sumber daya, dan membutuhkan organisasi. Dalam melakukan proses penyelesaiannya suatu proyek harus sesuai dengan spesifikasi yang ditetapkan sesuai *time schedule*, dan sesuai dengan biaya yang direncanakan (Ervianto, 2005).

### **MANAJEMEN PROYEK**

Manajemen merupakan suatu usaha manusia dalam mencapai tujuan dengan cara yang paling efektif dan efisien, yang dimana bagian dari proses manajemen itu adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara berurutan. Rangkaian kegiatan dimaksud secara umum yaitu mulai dari penetapan tujuan (*goal setting*), perencanaan (*planning*) pengorganisasian (*organizing*) pelaksanaan (*actuating*) dan pengawasan/pengendalian (*controlling*).

### **ALAT UKUR KEBERHASILAN PROYEK**

Menurut Ashley (1987) menjelaskan bahwa keberhasilan proyek adalah hasil yang melebihi harapan dan dapat diobservasikan kedalam bentuk biaya, mutu, waktu, keamanan dan kepuasan berbagai pihak. Adapun beberapa kriteria keberhasilan proyek:

1. **Biaya**  
Pada proyek konstruksi anggaran harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi dari anggaran yang sudah ditentukan sebelumnya.
2. **Waktu**  
Pada proyek konstruksi jadwal proyek harus dikerjakan sesuai dengan waktu dan tanggal akhir yang telah ditentukan.
3. **Mutu**  
Pada proyek konstruksi mutu produk proyek harus memenuhi spesifikasi dari kriteria yang sudah ditentukan.
4. **Kinerja**  
Pada proyek konstruksi kinerja proyek adalah hasil kerja yang dicapai dalam mengerahkan sumber daya yang tersedia yang diorganisir untuk mencapai tujuan dalam jangka waktu terbatas.

### **KONTRAK**

Kontrak Kerja Konstruksi adalah dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Pada Pasal 46 Ayat (1) UUKK menyatakan bahwa pengguna jasa dan penyedia jasa harus menindaklanjuti penetapan tertulis dengan suatu Kontrak Kerja Konstruksi untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak serta peraturan pelaksanaannya dan peraturan-peraturan lain yang masih berlaku.

#### **Administrasi Kontrak**

Menurut Kerzner (2017) menjelaskan bahwa administrasi kontrak adalah tanggung jawab atau kepatuhan dari pelaksana proyek terhadap syarat dan ketentuan kontrak yang diberikan oleh pemberi tugas dan juga untuk memastikan bahwa produk akhir layak digunakan.

### **CONTRACT CHANGE ORDER (CCO)**

*Contract change order* merupakan Surat kesepakatan berupa perjanjian tertulis yang di tanda tangani oleh owner, wakil owner dan kontraktor karena adanya beberapa revisi ataupun perubahan perencanaan awal pada proyek konstruksi yang dikondisikan dengan keadaan dilapangan.

Penyebab terjadinya *contract change order* bisa disebabkan oleh banyak faktor. Dalam setiap pelaksanaan proyek konstruksi penyebab terjadinya *contract change order* tidak pernah sama.

#### **Jenis Contract Change Order (CCO)**

Menurut Sapulette (2009) jenis jenis *contract change order* pada umumnya terdapat 2 jenis CCO yaitu:

1. Perubahan Informal

Perubahan informal merupakan perubahan kontrak yang ada di lapangan yang disebabkan adanya permintaan dari pemilik, kontraktor dan perencana.

2. Perubahan Formal

Perubahan formal merupakan perubahan secara tertulis, akibat adanya permintaan dari kontraktor kepada pemilik terkait dengan perubahan waktu pelaksanaan, lingkup kerja, biaya atau hal berbeda dengan spesifikasi kontrak.

### Penyebab Terjadinya *Contract Change Order* (CCO)

Menurut Hansen (2017) penyebab terjadinya *contract change order* ada 3 yaitu:

1. Konsultan perencana yang terlambat menyelesaikan gambar dan perhitungan desain sebelum dilakukannya penandatanganan kontrak;
2. Pemilik proyek melakukan perubahan pekerjaan sebelum pekerjaan selesai; dan
3. Terjadi perubahan perundang-undangan atau faktor eksternal sehingga akan mempengaruhi kinerja tim proyek dan mengambat proses pelaksanaan konstruksi.

### Perbedaan Antara CCO, Adendum, Dan Amandemen Kontrak

Adapun perbedaan antara CCO, Adendum, Dan Amandemen Kontrak adalah:

1. Amandemen  
Amandemen merupakan biasanya digunakan untuk perubahan suatu undang-undang atau dasar hukum tertulis
2. Addendum  
Addendum biasanya digunakan dalam istilah perubahan pada suatu perikatan atau perjanjian atau kontrak
3. *Contract Change Order*  
*Contract Change Order* merupakan perubahan lingkup pekerjaan setelah kontrak berjalan atau telah ditandatangani

Dari ketentuan yang ada *contract change order*, addendum dan amandemen kontrak adalah istilah yang sama, hanya addendum dan amandemen kontrak adalah produk lanjutan dari *contract change order*. Bila terjadi *contract change order* berarti akan terjadi addendum atau amandemen kontrak, sedangkan bila terjadi addendum atau Amandemen belum tentu telah terjadi *contract change order*. Dilihat dari dasar alasannya pada Perpres 54 tahun 2010 Pasal 87 Ayat 1 tentang perubahan kontrak menyatakan bahwa dalam hal terdapat perbedaan antara kondisi lapangan pada saat pelaksanaan, dengan gambar dan/atau spesifikasi teknis yang ditentukan dalam Dokumen Kontrak, PPK bersama Penyedia Barang/Jasa dapat melakukan perubahan kontrak.

### LAPORAN

Laporan adalah suatu cara berkomunikasi di mana penulis menyampaikan informasi kepada seseorang karena tanggung jawab yang dibebankan kepadanya. Laporan berisi informasi yang didukung oleh data yang lengkap sesuai dengan fakta yang ditemukan. Data disusun sedemikian rupa sehingga akurasi informasi yang kita berikan dapat dipercaya dan mudah dipahami. Adapun beberapa jenis dokumen laporan pada proyek konstruksi, yaitu:

1. Laporan Harian  
Laporan harian berisi progress dari item pekerjaan yang telah dikerjakan pada hari tersebut.
2. Laporan Mingguan  
Laporan mingguan adalah rekapitulasi dari seluruh laporan harian pada minggu tersebut.
3. Laporan Bulanan  
Laporan bulanan adalah rekapitulasi dari seluruh laporan mingguan pada bulan tersebut.

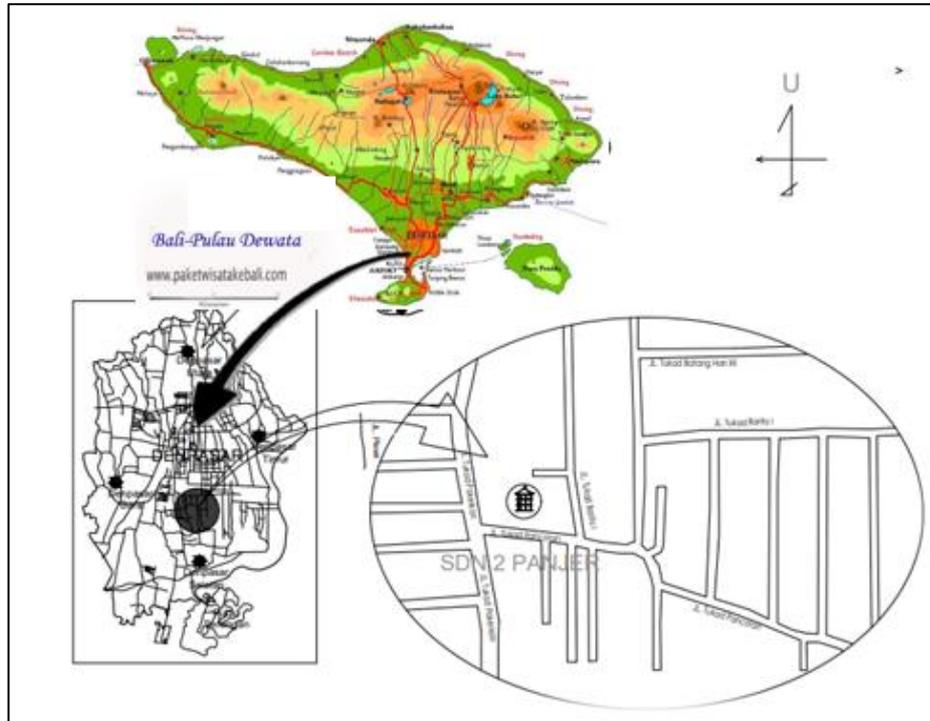
### METODE PENELITIAN

#### Gambaran Umum Penelitian

Pada penelitian ini proyek Pembangunan Gedung Lt. III (6RKB, Tangga) SDN 2 Panjer digunakan sebagai studi kasus dengan tujuan untuk menganalisis perubahan waktu penyelesaian proyek akibat terjadinya *contract change order*.

### Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada proyek pembangunan gedung SDN 2 Panjer Kota Denpasar. Lokasi kegiatan atau proyek ini berada di Jln.Tukad Pancoran No.1, Panjer, Denpasar Selatan, Kota Denpasar.



Gambar 2. Lokasi Penelitian  
Sumber: Gambar Rencana, 2021

Pada penelitian ini metode yang digunakan adalah metode deskriptif, yaitu metode yang digunakan untuk memecahkan masalah yang ada dengan cara mengumpulkan data dan dianalisis sehingga diperoleh hasil akhir. Hasil akhir ini kemudian digunakan sebagai bahan untuk mengambil kesimpulan dari permasalahan yang ada. Adapun data - data yang diperoleh dengan metode deskriptif kuantitatif yaitu (1) Rencana Anggaran Biaya (RAB), dan (2) laporan mingguan.

### JENIS DAN SUMBER DATA

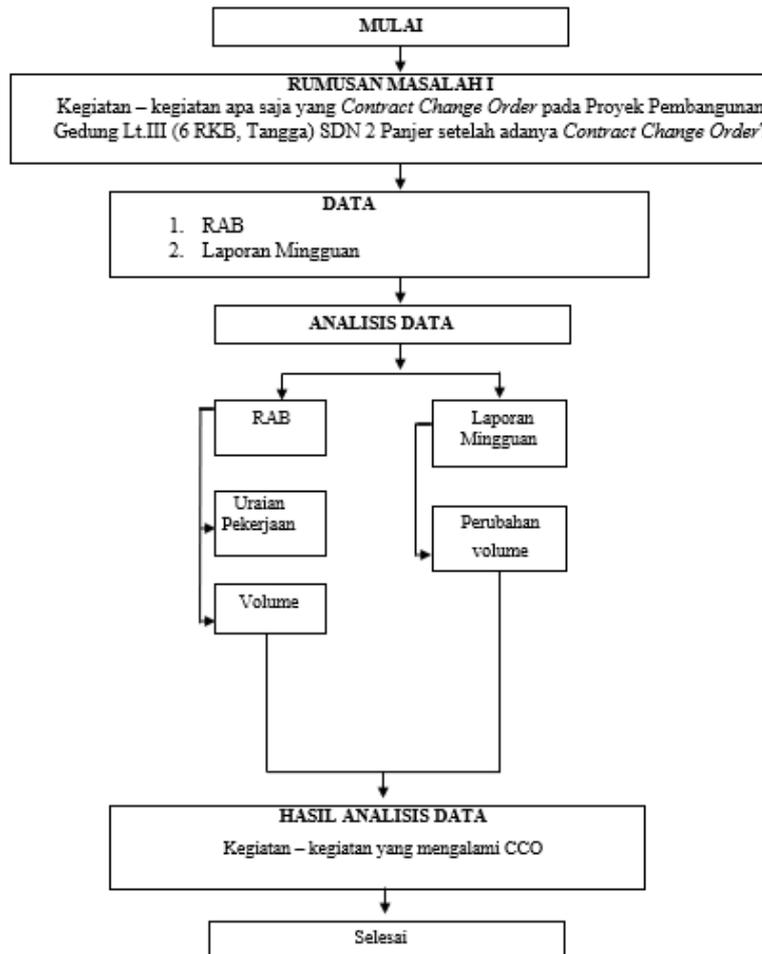
Penelitian ini menggunakan data kuantitatif dengan sumber data yaitu sekunder. Data kuantitatif adalah data yang dalam bentuk angka atau bilangan. Data kuantitatif biasanya digunakan sebagai bahan dasar bagi setiap permasalahan yang bersifat statistik. Sedangkan data sekunder adalah data yang didapat dari studi literature dengan berbagai buku referensi dan kontraktor.

Tabel 1. Jenis dan Sumber Data

No.	Data Yang Diperlukan	Jenis Data	Sumber Data
1	RAB	Kuantitatif	Sekunder
2	Laporan Mingguan	Kuantitatif	Sekunder
3	Time Schedule Rencana	Kuantitatif	Sekunder
4	Analisa Pekerjaan	Kuantitatif	Sekunder

### Kerangka Analisis

Berikut adalah kerangka analisis penelitian ini:



Gambar 3. Kerangka Analisis Sebelum *Microsoft Project*

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Kegiatan – Kegiatan Yang Mengalami CCO

Dari data yang sudah dianalisis diketahui bahwa ada perubahan yaitu pengurangan scope pekerjaan yang tidak dilakukan, mulai dari pekerjaan pasang batako hingga finisihing yang menyebabkan terjadinya pengurangan volume total pekerjaan, yang dimana pengurangan volume setelah adanya CCO sebesar 496,19 dengan volume terbesar berada pada pekerjaan Pas. Dinding Batako dengan volume 104,72. Untuk mengetahui lebih detail pekerjaan apa saja yang mengalami CCO dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2 Kegiatan – Kegiatan Yang Mengalami CCO

URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	Satuan
<b>PEKERJAAN PASANGAN &amp; PLESTERAN</b>	-	
Pas. Dinding Batako 1 PC : 5 PSR	104,72	m <sup>2</sup>
Pas. Relling Teras Batako 1 PC : 5 PSR	14,99	m <sup>2</sup>
Pek. Plesteran Dinding 1 PC : 5 Psr	101,04	m <sup>2</sup>
Pek. Acian Dinding	101,04	m <sup>2</sup>
<b>PEKERJAAN LANTAI DAN DINDING KERAMIK</b>	-	
Pas. Keramik anti slip 30x30 cm (hall depan KM/WC)	22,48	m <sup>2</sup>
Pas. Keramik KM/WC anti slip 20 x 20 cm	5,63	m <sup>2</sup>
Pas. Dinding Keramik 20x25 cm	37,31	m <sup>2</sup>
<b>PEKERJAAN PINTU, JENDELA, PENGGANTUNG DAN PENGUNCI</b>	-	

Pek. Kusen pintu dan jendela (Kamper)	0,13	m <sup>3</sup>
Pek. Daun Pintu Panil Jati Lokal 0,62X1,91 (bh)	3,00	bh
Pek. Daun Pintu Plywood + Alluminium (m2)	0,32	m <sup>2</sup>
Pas. Engsel Pintu	6,00	ps
Pas. Kunci Pintu Gagang Bulat	4,00	bh
Pas. Kaca Mati (bening 5 mm)	0,63	m <sup>2</sup>
<b>PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK</b>	-	
Pas. Box panel 400x600x3 mm (termasuk instalasi)	1,00	unit
Pas. Arde Panel	1,00	unit
MCB 10kA - 16 Ampere - 1 Phase	1,00	unit
ELCB 16A - 300Ma - 1 Phase	1,00	unit
MCB 6kA - 6 Ampere - 1 Phase	2,00	unit
MCB 6kA - 10 Ampere - 1 Phase	2,00	unit
MCB 6kA - 16 Ampere - 1 Phase	3,00	unit
Pas. Kabel Feeder NYG 3x6 Sqmm	20,00	unit
<b>PEKERJAAN INSTALASI AIR, LIMBAH DAN SANITAIR</b>	-	
Pas. Kloset Jongkok	3,00	unit
Pas. Floor drain	3,00	unit
Pas. Tempat Sabun	3,00	bh
Pas. Kran Air Ø 1/2" Toto	3,00	bh
<b>PEKERJAAN PENGECATAN</b>	-	
Pek. Pengecatan Tembok Interior	39,18	m <sup>2</sup>
Pek. Cat Kusen	4,26	m <sup>2</sup>
Pek. Cat Daun Pintu	8,46	m <sup>2</sup>
<b>VOLUME TOTAL</b>	496,19	

### Interpretasi Hasil

Dari permasalahan yang terjadi pada pembangunan Gedung Lt.III (6 RKB, Tangga) SDN 2 Panjer penyebab terjadinya *Contract Change Order* yang berasal dari pemilik proyek atau Dinas Pendidikan Kepemudaan Dan Olahraga Kota Denpasar bahwa ada perubahan yaitu pengurangan scope pekerjaan yang tidak dilakukan, mulai dari pekerjaan pasang batako hingga finisihing yang menyebabkan terjadinya pengurangan volume total pekerjaan, yang dimana pengurangan volume setelah adanya CCO sebesar 496,19 dengan volume terbesar berada pada pekerjaan Pas. Dinding Batako dengan volume 104,72.

### SIMPULAN

Berdasarkan uraian dari bab-bab sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa pelaksanaan Proyek Pembangunan Gedung LT. III (6 RKB, Tangga) SDN 2 mengalami *Contract Change Order* yang berasal dari pemilik proyek atau Dinas Pendidikan Kepemudaan Dan Olahraga Kota Denpasar karena ada perubahan yaitu pengurangan scope pekerjaan yang tidak dilakukan, mulai dari pekerjaan pasang batako hingga finisihing yang menyebabkan terjadinya pengurangan volume total pekerjaan, yang dimana pengurangan volume setelah adanya CCO sebesar 496,19 dengan volume terbesar berada pada pekerjaan Pas. Dinding Batako dengan volume 104,72.

### SARAN

Dari kesimpulan diatas maka saran yang sekiranya bermanfaat baik untuk pembaca dan peneliti selanjutnya adalah Perlu adanya kajian dalam *Contract Change Order* demi terciptanya penggunaan anggaran yang berkualitas baik dan penentuan penjadwalan pekerjaan yang efektif dan Penelitian ini juga diharapkan bisa memberikan masukan kepada peneliti selanjutnya untuk menggali lebih detail mengenai terjadinya *Contract Change Order* dalam dunia konstruksi.

### DAFTAR PUSTAKA

- Ashley.And Jaselskis. 1987. "Determinants Of Construction Project Success", Project Management Journal, Vol.18, (2).
- Ervianto, I.W. (2005). Manajemen Proyek Konstruksi Edisi Revisi. Yogyakarta. Andi.

- Hansen, S.2017. QUANTITY SURVEYING: Pengantar Manajemen Biaya dan Kontrak Konstruksi. Jakarta
- Jacob, V,. 2013. Definisi Proyek. <http://civilstory.blogspot.co.id/2013/04/definisi-proyek-project.html>  
Diakses 24 Februari 2022 10.30
- Kerzner, H, 2017, 'Project Management: A Systems Approach to Planning, Scheduling, and Controlling', 12th Edition, John Wiley & Sons, Inc., New Jersey
- Sapulette Willem. 2009. Analisa Penyebab dan Pengaruh Change Order Pada Proyek Infrastruktur dan Bangunan Gedung di Ambon. Jurnal Teknologi. Vol. 6, No. 2, 2009; 627 - 633