

Analisis Faktor Penyebab Terjadinya *Contract Change Order* (CCO) dan Pengaruhnya Terhadap Waktu dan Biaya Pada Studi Kasus Pemeliharaan Gedung di Universitas X

RENTI NUR OKTAVIANI¹, HAZAIRIN, IR., M.T.²

1. Mahasiswa, Program Studi Teknik Sipil (Institut Teknologi Nasional Bandung)

2. Dosen, Program Studi Teknik Sipil (Institut Teknologi Nasional Bandung)

Email : oktavianirenti77@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji faktor penyebab Contract Change Order (CCO) dan pengaruhnya terhadap waktu serta biaya pada proyek pemeliharaan gedung di Universitas X. Proyek konstruksi sering mengalami perubahan pekerjaan besar maupun kecil yang berdampak pada kontrak. Data penelitian berasal dari dokumen sekunder seperti RAB, Kurva-S, laporan progres mingguan, berita acara rapat, serta wawancara terhadap narasumber yang ikut andil dalam pelaksanaan proyek serta memahami perubahan kontrak yang terjadi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Contract Change Order (CCO) disebabkan oleh item pekerjaan tambah/kurang akibat ketidaksesuaian kondisi lapangan dengan kontrak awal serta permintaan pemilik proyek. Dampak utama Contract Change Order (CCO) berupa kenaikan biaya proyek sebesar 5,3% atau senilai Rp 181.519.139 dibanding kontrak awal. Namun, perubahan ini tidak memperlambat waktu pelaksanaan proyek, tetapi penyelesaian lebih cepat dua minggu dari jadwal rencana.

Kata kunci: Contract Change Order (CCO), Biaya, Waktu

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek konstruksi merupakan suatu kegiatan yang melibatkan perencanaan, pembangunan atau pemeliharaan suatu bangunan maupun infrastruktur lainnya. Setiap proyek tentunya memiliki tujuan tertentu, serta dibatasi oleh waktu, biaya dan mutu sesuai kebutuhan proyek. Dalam proyek konstruksi biasanya akan terjadi perubahan pekerjaan baik secara besar maupun kecil. Perubahan ini terjadi karena dalam proses pelaksanaan proyek yang sewaktu-waktu dapat terjadi, baik pada awal pekerjaan, pertengahan, maupun akhir pekerjaan. Perubahan pekerjaan konstruksi yang dicantumkan dalam bentuk kontrak biasa disebut dengan istilah *Contract Change Order* (CCO). Terjadinya *Contract Change Order* (CCO) dalam proyek konstruksi dapat merubah volume pekerjaan, waktu pekerjaan hingga nilai kontrak. Secara umum *Contract Change Order* (CCO) dapat terjadi karena berbagai faktor seperti ketidaksesuaian kondisi lapangan dengan rencana, perubahan akibat kebutuhan pemilik proyek, kesalahan desain hingga adanya temuan teknis baru selama pelaksanaan proyek. Gedung di Universitas X merupakan salah satu aset kampus yang melakukan proyek pemeliharaan. Dalam proses pelaksanaan pemeliharaan gedung tersebut diketahui terjadinya *Contract Change Order* (CCO) yang berdampak pada pelaksanaannya. Hal ini menimbulkan pertanyaan penting terkait sejauh mana perubahan kontrak ini memengaruhi

proyek dan apa saja faktor penyebabnya. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya *Contract Change Order* (CCO), serta menganalisis dampaknya terhadap waktu dan biaya proyek. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam meningkatkan kualitas perencanaan dan pengendalian proyek konstruksi, khususnya dalam konteks pemeliharaan aset bangunan dilingkungan pendidikan.

1.2 Rumusan Masalah

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apa saja faktor-faktor penyebab terjadinya *Contract Change Order* (CCO) pada proyek pemeliharaan gedung di Universitas X?
2. Bagaimana dampak *Contract Change Order* (CCO) yang terjadi terhadap waktu dan biaya pada proyek pemeliharaan gedung di Universitas X?

1.4 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya *Contract Change Order* (CCO) dan bagaimana pengaruhnya terhadap waktu pelaksanaan serta biaya pada proyek pemeliharaan gedung di Universitas X.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Proyek yang diteliti merupakan kegiatan pemeliharaan gedung di Universitas X. Lingkup pekerjaan pemeliharaan mencakup pekerjaan bongkaran, pekerjaan arsitektur, serta pekerjaan MEP (*Mechanical, Electrical, and Plumbing*) yang mengalami perubahan kontrak. Data yang digunakan merupakan data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terlibat langsung dalam proyek dan memahami perubahan kontrak, serta data sekunder yang bersumber dari proyek berupa RAB, Kurva-S, laporan mingguan dan berita acara rapat.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kontrak Proyek

Menurut Subketi (2008) kontrak proyek merupakan kesepakatan hukum yang mengikat antara dua pihak atau lebih dalam pelaksanaan suatu proyek yang berisi hal dan kewajiban masing-masing pihak. Jenis-jenis kontrak dapat dilihat pada Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, yaitu: Lumpsum, harga satuan, terima jadi (*turn-key*), kontrak payung, biaya plus imbalan.

2.2 Perubahan Kontrak

Menurut Subketi (2008) perubahan suatu kontrak harus memenuhi asas konsensualisme, yakni berdasarkan kesepakatan dua belah pihak. Biasanya perubahan kontrak dapat terjadi karena adanya kondisi tidak terduga saat pelaksanaan. Oleh karena itu, perubahan kontrak bukan hanya sekedar dokumen administratif, melainkan bentuk hukum yang sah terhadap pelaksanaan kontrak, asalkan tetap berada pada jalu hukum, asas perjanjian serta prinsip pengadaan yang profesional. Syarat atau ketentuan perubahan kontrak dapat dilihat dalam Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010.

2.3 Contract Change Order (CCO)

Contract Change Order (CCO) merupakan penandatanganan dokumen kontrak kerja antara pemilik proyek dan penyedia jasa yang telah disepakati, kemudian dalam perjalanan pelaksanaan proyek adanya perubahan-perubahan rencana dan perubahan jumlah biaya baik pekerjaan

tambah/kurang yang terjadi saat pelaksanaan. Secara umum *Contract Change Order* (CCO) terjadi diakibatkan oleh perubahan desain, kondisi lapangan tak terduga, atau permintaan pemilik proyek. Menurut Sun dan Xianhai (2009) dampak *Contract Change Order* (CCO) terbagi menjadi lima kelompok yaitu: Hubungan dengan waktu, Hubungan dengan biaya, Hubungan dengan produktivitas, Hubungan dengan risiko dan Hubungan dengan lainnya.

2.4 Wawancara

Wawancara menurut sugiyono (2015) merupakan tanya jawab antara dua orang untuk bertukar informasi terkait topik tertentu dan wujudnya bisa beragam mulai dari terstruktur hingga tidak terstruktur sesuai kebutuhan penelitian.

3. METODOLOGI

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini merupakan proyek pemeliharaan gedung di Universitas X yang terletak di Sumedang Jawa Barat yang tercantum pada Gambar 2.1 dibawah ini:



Gambar 1. Lokasi Penelitian
(sumber: *Google Earth*)

3.2 Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan meliputi data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara yang dilakukan terhadap responden yang terlibat langsung dan memiliki pemahaman terhadap perubahan kontrak yang terjadi, sedangkan pengambilan data sekunder di ambil melalui konsultan pengawas proyek berupa data dokumen kontrak proyek seperti RAB, Kurva-S, laporan progress mingguan dan berita acara rapat.

3.3 Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dari hasil seluruh data yang telah diperoleh, meliputi:

1. Rekapitulasi pekerjaan tambah/kurang yang dilakukan untuk mengidentifikasi perubahan RAB;
2. Membandingkan Kurva-S kontrak awal dengan Kurva-S setelah adanya *Contract Change Order* (CCO). Perbandingan ini bertujuan untuk mengetahui deviasi dalam progres pekerjaan yang menunjukkan percepatan atau keterlambatan akibat perubahan lingkup pekerjaan;
3. Melakukan wawancara terkait faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya *Contract Change Order* (CCO) pada proyek ini.

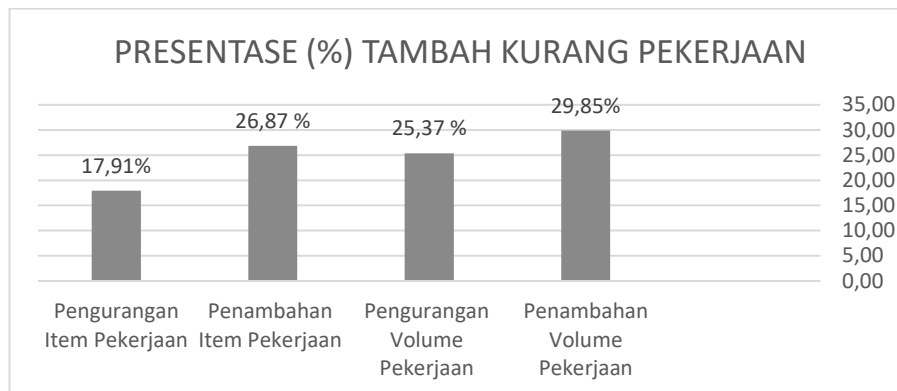
4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Pekerjaan Tambah/Kurang

Dari rekapitulasi pekerjaan tambah/kurang yang terjadi pada proyek ini menunjukkan bahwa ada 402 pekerjaan yang mengalami perubahan, dengan hasil tertinggi ada pada penambahan volume pekerjaan dengan jumlah pekerjaan sebanyak 120 pekerjaan atau 29,85% dari total semua pekerjaan. Hasil dari rekapitulasi tersebut dicantumkan dalam **Tabel 1**.

Tabel 1. Rekapitulasi Pekerjaan Tambah/Kurang

URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH PEKERJAAN	PRESENTASE
Pengurangan Item Pekerjaan	72	17,91%
Penambahan Item Pekerjaan	108	26,87%
Pengurangan Volume Pekerjaan	102	25,37%
Penambahan Volume Pekerjaan	120	29,85%
TOTAL PEKERJAAN	402	100%



Gambar 2. Diagram Presentase (%) Tambah Kurang Pekerjaan

4.2 Perubahan RAB

Setelah dilakukan rekapitulasi perubahan pekerjaan yang terjadi maka hal tersebut berdampak kepada nilai kontrak, perubahan nilai kontrak akan dicantumkan kedalam **Tabel 2**.

Tabel 2. Perubahan RAB

Uraian Pekerjaan	Perubahan Biaya		Penambahan (Rp)	Pengurangan (Rp)
	Kontrak	CCO		
Pek. Persiapan dan SMK3	Rp 60.416.980	Rp 55.616.980		Rp 4.800.000
Pek. Pemeliharaan Gedung 1	Rp 1.734.153.364	Rp 1.619.596.026		Rp 114.557.338
Pek. Pemeliharaan Gedung 2	Rp 365.137.124	Rp 416.794.562	Rp 51.657.438	
Pek. Pemeliharaan Gedung 3	Rp 900.049.729	Rp 1.048.309.237	Rp 148.259.508	
Pek. MEP	Rp 355.923.802	Rp 456.883.334	Rp 100.959.532	
Total	Rp 3.415.680.999	Rp 3.597.200.139	Rp 300.876.478	Rp 119.357.338
Deviasi (Selisih)	Rp	181.519.140	Rp	181.519.140

Perubahan yang dihasilkan adalah adanya selisih biaya kontrak dan CCO sebesar Rp. 181.519.140 atau mengalami deviasi sebesar 5,3% dari kontrak. Hal tersebut masih relevan dengan hukum yang berlaku bahwa apabila terjadi perubahan kontrak dalam proyek maka tidak boleh lebih dari 10% dari kontrak awal.

4.3 Perubahan Waktu Kontrak

Perubahan waktu kontrak pada proyek ini mengalami kemajuan penyelesaian pekerjaan 2 minggu lebih cepat dari rencana yang dicantumkan pada **Tabel 3**.

Tabel 3. Perubahan Waktu Kontrak

Uraian Pekerjaan	Perubahan Waktu Pelaksanaan	
	Kontrak	CCO
Pek. Persiapan dan SMK3	112 hari	98 hari
Pek. Pemeliharaan Gedung 1		
Pek. Pemeliharaan Gedung 2		
Pek. Pemeliharaan Gedung 3		
Pek. MEP		

Menurut hasil identifikasi dari Kurva-S dan progress aktual mingguan, diketahui adanya percepatan pekerjaan mulai dari minggu ke-5 hingga minggu ke-8 yang dicantumkan pada **Tabel 4**.

Tabel 4. Progress Mingguan Pelaksanaan

Progress Mingguan	Rencana (%)	Aktual (%)	Deviasi (%)	Waktu Pelaksanaan
minggu ke- 5	14,46	24,58	10,12	9 oktober s/d 15 oktober
minggu ke- 6	19,21	34,97	15,76	16 oktober s/d 22 oktober
minggu ke- 7	27,97	42,97	15	23 oktober s/d 29 oktober
minggu ke- 8	36,73	47,36	10,63	30 oktober s/d 5 november

Sedangkan *Contract Change Order* (CCO) mulai terjadi pada minggu ke-11 hingga selesai, maka percepatan pelaksanaan pekerjaan yang terjadi bukan dipengaruhi dari perubahan pekerjaan, melainkan disebabkan oleh beberapa faktor, seperti percepatan metode kerja, penambahan jumlah tenaga kerja, pengadaan material yang tepat waktu atau minimnya hambatan teknis yang sudah diatur oleh kontraktor pelaksana.

4.4 Hasil Wawancara

Hasil wawancara yang dilakukan terhadap narasumber bertujuan untuk memvalidasi faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya *Contract Change Order* (CCO) pada proyek ini. Hasil rangkuman dari wawancara mengenai perubahan pekerjaan akan dicantumkan dalam **Tabel 5**.

Tabel 5. Hasil Wawancara Faktor Penyebab Pekerjaan Tambah/Kurang

Uraian Pekerjaan	Faktor Penyebab CCO
Pek. Persiapan dan SMK3	perbedaan kondisi lapangan dengan rencana
Pek. Pemeliharaan Gedung 1	perbedaan kondisi lapangan dan permintaan owner
Pek. Pemeliharaan Gedung 2	kondisi lapangan yang tak terduga
Pek. Pemeliharaan Gedung 3	kondisi lapangan yang tak terduga dan permintaan owner
Pek. MEP	kondisi lapangan yang tak terduga

hasil wawancara yang dilakukan menunjukkan bahwa dari ke-5 item pekerjaan yang ada faktor penyebab terjadinya *Contract Change Order* (CCO) didominasi oleh perbedaan kondisi lapangan dengan kontrak awal dan adanya permintaan perubahan pekerjaan dari pemilik proyek. Lalu wawancara juga dilakukan untuk mengetahui faktor penyebab percepatan penyelesaian proyek yang akan di rangkum dalam beberapa *point*, yaitu:

1. Pelaksanaan proyek diakhir tahun sering terkendala curah hujan tinggi. Maka kontraktor melakukan percepatan pekerjaan dengan penambahan tenaga kerja dan metode kerja alternatif
2. Pelaksanaan proyek diakhir tahun memengaruhi sistem pengelolaan keuangan proyek, karena pencairan dana mengikuti batas waktu anggaran tahunan. Jika tidak selesai tepat waktu, maka pembayaran bisa tertunda hingga tahun berikutnya.
3. Adanya permintaan dari pemilik proyek untuk percepatan penyelesaian pekerjaan karena salah satu gedung tersebut sudah harus siap digunakan.
4. Kesiapan budget untuk penambahan tenaga kerja dan percepatan pengadaan material dari pihak kontraktor.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Faktor penyebab terjadinya *Contract Change Order* (CCO) berdasarkan hasil wawancara adalah adanya ketidaksesuaian antara kondisi lapangan dengan kontrak serta adanya perubahan pekerjaan atas permintaan pemilik proyek.
2. Dampak yang terjadi akibat adanya *Contract Change Order* (CCO) terhadap biaya adalah adanya selisih biaya kontrak dan *Contract Change Order* (CCO) sebesar Rp. 181.519.140 atau mengalami deviasi sebesar 5,3% dari kontrak. Hal ini masih relevan dengan hukum yang berlaku bahwa apabila terjadi perubahan kontrak dalam proyek maka tidak boleh lebih dari 10% dari nilai kontrak awal.
3. Dampak *Contract Change Order* (CCO) yang terjadi tidak berpengaruh terhadap waktu pelaksanaan, karena percepatan pekerjaan terjadi sebelum CCO, yakni pada minggu ke-5 hingga ke-8. CCO baru terjadi pada minggu ke-11 s/d selesai. Maka percepatan pekerjaan yang terjadi disebabkan oleh pihak kontraktor yang mampu mengantisipasi perubahan pekerjaan yang timbul akibat CCO sehingga waktu penyelesaian proyek menjadi selesai 2 minggu lebih cepat dari rencana.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan penelitian ini, berikut merupakan saran yang dapat dijadikan acuan untuk meningkatkan pengelolaan proyek serupa dimasa mendatang:

1. Peningkatan kualitas perencanaan dan survei lapangan, perencanaan yang detail harus mencakup identifikasi potensi ketidaksesuaian kondisi lapangan dengan kontrak untuk meminimalkan terjadinya perubahan yang tak terduga.
2. Penguatan koordinasi dan komunikasi antara pihak yang terlibat, hal ini bertujuan untuk memastikan seluruh perubahan dan penyesuaian diketahui dan disepakati bersama.
3. Penelitian tentang pekerjaan tambah/kurang CCO pada proyek dapat dikembangkan lebih lanjut dengan menggunakan alternatif lain dan diharapkan dapat memberikan hasil yang lebih optimal.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan dan bantuan selama proses penelitian hingga penyusunan jurnal. Khususnya terima kasih di sampaikan kepada pembimbing serta pihak narasumber yang telah ikut andil dalam proses penelitian ini. Semoga hasil penelitian ini dapat memberikan konstribusi positif bagi perkembangan ilmu pengetahaun.

DAFTAR RUJUKAN

- Abdullah, M. R. (2015). Pengaruh *Contract Change Order* Pada Kinerja Pelaksanaan Proyek Infrastruktur Gedung Pemerintah (Studi Kasus Pembangunan Rumah Komplek Meuligoe Wali Nangroe). Padang: Universitas Bung Hatta.
- Maulana, A. (2016). Faktor Penyebab *Contract Change Order* (CCO) dan Pengaruhnya Terhadap Pelaksanaan Proyek Konstruksi (Studi Kasus Pembangunan Bendung). Bandung: Universitas Khatolik Parahyangan.
- Dzulqarnain (2017). Analisis Faktor Penyebab dan Akibat *Contract Change Order* (CCO) Terhadap Waktu dan Biaya (Studi Kasus Proyek Konstruksi Jalan di Sulawesi Selatan). Makassar: Universitas Hassanudin.
- Khalim, M. A. (2021). Analisis *Contract Change Order* Pada Pelaksanaan Proyek Konstruksi (Studi Kasus: Proyek Apartement Alton Semarang). Surabaya: Universitas Kristen Petra.
- Prayoga, I. (2024) Analisis *Contract Change Order* Terhadap Penambahan Waktu dan Biaya (Studi Kasus Proyek Pembangunan Villa X2 Berawa). Bali: Politeknik Negeri Bali
- Soeharto (1995). Manajemen Proyek: Dari Konseptual sampai Operasional (Edisi ke-1). Jakarta: Erlangga.
- Subekti (2008) Hukum Perjanjian. Intermedia
- Sun, M., Xianhai, M. (2009). *Taxonomy For Change Causes and Effect in Contruction Project*. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah