

SKRIPSI

PENYEBAB DAN DAMPAK CONTRACT CHANGE ORDER TERHADAP PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH DINAS BRI KANWIL BANDUNG



**ALEXANDER CHRISTIAN
NPM: 6101801127**

PEMBIMBING: Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK**

PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL

(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)

**BANDUNG
JULI 2023**

SKRIPSI

PENYEBAB DAN DAMPAK CONTRACT CHANGE ORDER TERHADAP PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH DINAS BRI KANWIL BANDUNG



**ALEXANDER CHRISTIAN
NPM: 6101801127**

PEMBIMBING: Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Felix Hidayat", is placed next to the name above it.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)
BANDUNG
JULI 2023**

SKRIPSI

PENYEBAB DAN DAMPAK CONTRACT CHANGE ORDER TERHADAP PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH DINAS BRI KANWIL BANDUNG



**ALEXANDER CHRISTIAN
NPM: 6101801127**

PENGUJI 1: Dr.-Ing. habil. Andreas Wibowo

A blue ink signature of Dr.-Ing. habil. Andreas Wibowo is written over a dashed horizontal line.

PENGUJI 2: Theresita Herni Setiawan, Ir., M.T.

A blue ink signature of Theresita Herni Setiawan, Ir., M.T. is written over a dashed horizontal line.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)
BANDUNG
JULI 2023**

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : ALEXANDER CHRISTIAN

Tempat, tanggal lahir : Jakarta, 28 Januari 2000

NPM : 6101801127

Judul skripsi : **PENYEBAB DAN DAMPAK CONTRACT
CHANGE ORDER TERHADAP
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH
DINAS BRI KANWIL BANDUNG**

Dengan ini Saya menyatakan bahwa karya tulis ini adalah benar hasil karya tulis saya sendiri dan bebas plagiat. Adapun kutipan yang tertuang sebagian atau seluruh bagian pada karya tulis ini yang merupakan karya orang lain (buku, makalah, karya tulis, materi perkuliahan, internet, dan sumber lain) telah selayaknya saya kutip, sadur, atau tafsir dan dengan jelas telah melampirkan sumbernya. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut plagiat merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah ini dan kehilangan hak kesarjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

(Kutipan pasal 25 ayat 2 UU no. 20 tahun 2003)

Bandung, 25 Juli 2023



Alexander Christian

**PENYEBAB DAN DAMPAK CONTRACT CHANGE ORDER
TERHADAP PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH
DINAS BRI KANWIL BANDUNG**

**Alexander Christian
NPM: 6101801127**

Pembimbing: Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL**

(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)

**BANDUNG
JULI 2023**

ABSTRAK

Change Order merupakan perubahan perencanaan yang mencakup berbagai aktivitas yaitu menambah dan/mengurangi jenis pekerjaan, volume pekerjaan, maupun rencana pelaksanaan konstruksi. Dalam pelaksanaan pembangunan, proyek sering kali dihadapkan pada perubahan perencanaan. Perubahan perencanaan ini dapat terjadi pada tahap awal, tahap pertengahan, maupun tahap akhir proyek. Sumber perubahan atau penyebab Change Order dalam suatu proyek dapat disebabkan oleh berbagai pihak dan alasan terjadinya. Change Order juga memiliki berbagai dampak pada pelaksanaan konstruksi seperti dampak terhadap biaya dan waktu pekerjaan. Pada penelitian ini, dilakukan evaluasi mengenai penyebab dan dampak Contract Change Order terhadap pelaksanaan pembangunan rumah dinas BRI kanwil Bandung. Penelitian ini dilakukan berdasarkan data proyek antara lain surat perjanjian addendum, Rancangan Anggaran Biaya (RAB), dan notulensi rapat perusahaan. Berdasarkan hasil pemetaan data diperoleh 36 Change Order untuk 7 lingkup pekerjaan yaitu lingkup pekerjaan hardscape, lingkup pekerjaan arsitektur, lingkup pekerjaan MEP, lingkup pekerjaan interior rumah dinas, lingkup pekerjaan interior guest house, lingkup pekerjaan pagar dan kanopi, dan lingkup pekerjaan tambah lainnya. Change Order yang terjadi pada pembangunan ini menyebabkan pekerjaan yang bertambah sebesar 81,58%, pekerjaan yang berkurang sebesar 15,79%, dan pekerjaan bertambah sekaligus berkurang sebesar 2,63%.

Kata Kunci: *change order, dampak change order, pemetaan data, penyebab change order*

CAUSES AND IMPACT OF CONTRACT CHANGE ORDERS ON THE IMPLEMENTATION OF THE CONSTRUCTION OF BRI SERVICE HOUSE OF BANDUNG KANWIL

**Alexander Christian
NPM: 6101801127**

Advisor: Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ENGINEERING
DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING
BACHELOR PROGRAM**

(Accredited by SK BAN-PT Nomor: 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)

**BANDUNG
JULY 2023**

ABSTRACT

A Change Order is a planning change that includes various activities, namely adding and/or reducing the type of work, volume of work, as well as construction implementation plans. In the implementation of development, projects are often faced with planning changes. Changes to this plan can occur in the early, middle, or final stages of the project. The source of change or the cause of a Change Order in a project can be caused by various parties and the reasons for its occurrence. The Change Order also has various impacts on construction implementation such as the impact on costs and work time. In this study, an evaluation was carried out regarding the causes and impacts of the Contract Change Order on the implementation of the construction of the official residence of the BRI regional office in Bandung. This research was conducted based on project data including addendum agreement letters, Budget Plans (RAB), and company meeting minutes. Based on the results of the data mapping, 36 Change Orders were obtained for 7 scopes of work, namely hardscape work, architectural work, MEP work, official house interior work, guest house interior work, fence and canopy work, and other additional work. The Change Order that occurred during this construction caused work to increase by 81,58%, work to decrease by 15,79%, and work increased and decreased by 2,63%.

Keywords: *change order, change order impact, cause of change order, data mapping*

PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat-Nya telah memberikan kesempatan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul “Penyebab dan Dampak Contract Change Order Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Rumah Dinas BRI Kanwil Bandung”. Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk kelulusan Program Sarjana Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.

Dalam masa penyusunan skripsi ini tidak selalu berjalan dengan mudah ataupun sesuai rencana. Penulis telah dibantu oleh berbagai pihak yang turut membantu serta membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Sehingga penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu, terutama kepada:

1. Bapak Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingannya dalam menyusun skripsi.
2. Dosen-dosen MPK yang memberikan saran dan kritik pada saat seminar.
3. Orang tua yang senantiasa memberikan semangat dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak Victor O. Sinambela, selaku Direktur Utama PT. Evic Mora Sugih dan Bapak Tyson V. Simamora, selaku Direktur Teknik PT. Evic Mora Sugih yang telah mendukung kelancaran penulisan skripsi dengan menyediakan data-data yang dibutuhkan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna maka dari itu untuk dapat mengembangkan skripsi ini menjadi lebih baik lagi, saran dan kritik menjadi sesuatu yang berharga. Melalui skripsi ini, penulis berharap banyak orang yang dapat memperoleh manfaat saat membacanya.

Bandung, 25 Juli 2023



Alexander Christian

6101801127

DAFTAR ISI

PRAKATA	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN	7
1.1 Latar Belakang.....	7
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Batasan Masalah.....	9
1.6 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Proyek Konstruksi.....	10
2.2 Kontrak Konstruksi	12
2.3 Bentuk Kontrak	13
2.4 <i>Contract Change Order</i>	15
2.5 Bentuk <i>Change Order</i>	17
2.6 Penyebab <i>Change Order</i>	18
2.7 Dampak <i>Contract Change Order</i>	21
2.8 Dasar Hukum CCO.....	22
2.9 Prosedur Pengajuan <i>Contract Change Order</i>	23
2.10 Antisipasi Keterlambatan Proyek	24
BAB III METODE PENELITIAN.....	25

3.1	Diagram Alir.....	25
3.2	Latar Belakang Masalah	26
3.3	Studi Pustaka	26
3.4	Pengumpulan Data.....	26
3.5	Analisis Data	27
3.6	Kesimpulan dan Saran.....	28
	BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	29
4.1	Data Umum Proyek	29
5.1	Data Teknis Proyek	33
5.2	Riwayat Data Menurut Notulensi Rapat Perusahaan	33
5.3	Pemetaan/Analisis <i>Change Order</i>	37
5.4	Pemetaan Berdasarkan Waktu Permintaan Pengajuan CCO.....	37
5.5	Pemetaan Berdasarkan Pihak Pengusul.....	42
5.6	Pemetaan Berdasarkan Alasan Terjadinya CCO	46
5.7	Pemetaan Berdasarkan Dampak Secara Langsung Pada Pekerjaan Proyek	
	60	
5.8	Pemetaan Berdasarkan Dampak Terhadap Biaya.....	66
5.9	Pemetaan Berdasarkan Dampak Terhadap Waktu	70
	BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	75
5.1	Kesimpulan.....	75
5.2	Saran.....	77
	DAFTAR PUSTAKA	78
	LAMPIRAN	80

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Diagram Alir Penelitian.....	25
Gambar 3. 2 Diagram Alir Analisis Data	28
Gambar 4. 1 Lokasi Proyek Rumah Dinas BRI Kanwil Bandung	30
Gambar 4. 2 Struktur Organisasi Umum.....	30
Gambar 4. 3 Struktur Organisasi	32
Gambar 4. 4 Persentase Change Order Berdasarkan Waktu Pengajuan CCO	40
Gambar 4. 5 Persentase Change Order Berdasarkan Pihak Pengusul	45
Gambar 4. 6 Persentase Change Order Berdasarkan Alasan Terjadinya CCO ...	48
Gambar 4. 7 Hand Railing Tangga.....	49
Gambar 4. 8 Kusen Aluminium.....	51
Gambar 4. 9 Pekerjaan Aksesoris Jendela.....	52
Gambar 4. 10 Pekerjaan Kanopi Parkiran Mobil & Dinding Pagar Samping....	53
Gambar 4. 11 Pekerjaan 8 Unit Rumah Dinas & 1 Guest House.....	54
Gambar 4. 12 Pekerjaan Lapangan Badminton.....	56
Gambar 4. 13 Persentase Alasan Terjadinya Change Order Ditinjau Berdasarkan Pihak Pengusulnya (Permintaan Pemilik Proyek)	58
Gambar 4. 14 Persentase Alasan Terjadinya Change Order Ditinjau Berdasarkan Pihak Pengusulnya (Usulan Konsultan Perencana)	59
Gambar 4. 15 Alasan Terjadinya Change Order Ditinjau Berdasarkan Pihak Pengusulnya (Kontraktor)	60
Gambar 4. 16 Persentase Change Order Berdasarkan Dampak Secara Langsung Pada Pekerjaan Proyek.....	63
Gambar 4. 17 Pemetaan Change Order Berdasarkan Dampak Terhadap Biaya .	69
Gambar 4. 18 Realisasi Penyelesaian Pekerjaan Perubahan Bentuk Cansteen Pasangan Bata Area Taman	71
Gambar 4. 19 Rencana Penyelesaian Pekerjaan Lampu (Pekerjaan Elektrikal) .	72
Gambar 4. 20 Realisasi Penyelesaian Pekerjaan Lampu (Pekerjaan Elektrikal).	73
Gambar 4. 21 Realisasi Penyelesaian Pekerjaan Tambah Furniture di 8 Rumah Dinas	74

Gambar 4. 22 Realisasi Penyelesaian Pekerjaan Tambah Furniture di Guest House

..... 74



DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Pertanyaan Yang Diajukan Pada Narasumber.....	27
Tabel 4. 1 Data Umum Proyek Rumah Dinas BRI Kanwil Bandung	29
Tabel 4. 2 Data Change Order Pada Lingkup Pekerjaan Hardscape.....	34
Tabel 4. 3 Data Change Order Pada Lingkup Pekerjaan Arsitektur.....	34
Tabel 4. 4 Data Change Order Pada Lingkup Pekerjaan Mekanikal, Elektrikal, Plumbing	35
Tabel 4. 5 Data Change Order Pada Lingkup Pekerjaan Interior Rumah Dinas..	35
Tabel 4. 6 Data Change Order Pada Lingkup Pekerjaan Interior Guest House ...	36
Tabel 4. 7 Data Change Order Pada Lingkup Pekerjaan Pagar & Kanopi.....	36
Tabel 4. 8 Data Change Order Pada Lingkup Pekerjaan Tambah Lainnya.....	36
Tabel 4. 9 Pemetaan Berdasarkan Waktu Permintaan Pengajuan CCO.....	38
Tabel 4. 10 Pemetaan Berdasarkan Pihak Pengusul.....	43
Tabel 4. 11 Pemetaan Berdasarkan Alasan Terjadinya CCO.....	47
Tabel 4. 12 Alasan Terjadinya Change Order Ditinjau Berdasarkan Pihak Pengusulnya (Permintaan Pemilik Proyek).....	57
Tabel 4. 13 Alasan Terjadinya Change Order Ditinjau Berdasarkan Pihak Pengusulnya (Usulan Konsultan Perencana)	58
Tabel 4. 14 Alasan Terjadinya Change Order Ditinjau Berdasarkan Pihak Pengusulnya (Kontraktor)	59
Tabel 4. 15 Pemetaan Berdasarkan Dampak Secara Langsung Pada Pekerjaan Proyek	60
Tabel 4. 16 Pemetaan Berdasarkan Dampak Terhadap Biaya	67

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Nilai Pekerjaan Awal.....	80
Lampiran 2 Nilai Pekerjaan Sesudah Addendum 1.....	80
Lampiran 3 Notulensi Rapat Perusahaan	81
Lampiran 4 Riwayat Change Order.....	96
Lampiran 5 Rekap RAB Perencanaan Awal	104
Lampiran 6 Rekap RAB Setelah Addendum 1	105
Lampiran 7 Rekap RAB Setelah Addendum 2	106
Lampiran 8 Site Plan	107



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek merupakan suatu aktivitas atau kegiatan guna mencapai tujuan, sasaran, dan harapan-harapan penting dengan menggunakan anggaran dana serta sumber daya yang tersedia, serta harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu (Nurhayati, 2010). Dengan melakukan perencanaan dan kinerja yang terbaik, pelaksanaan suatu proyek konstruksi dapat selesai dengan anggaran dan waktu yang optimal. Sebuah proyek konstruksi umumnya diakui berhasil jika diselesaikan tepat waktu, sesuai anggaran, sesuai dengan spesifikasi, dan untuk kepuasan pemangku kepentingan (Aziz, 2013).

Dalam pelaksanaannya di lapangan, proyek sering kali dihadapkan pada perubahan perencanaan. Sumber perubahan ini disebabkan karena permintaan owner, kondisi lapangan yang tidak terduga, permintaan kontraktor, dan kesalahan konsultan dalam perancangan (Maulana, 2016). Perubahan perencanaan ini mencakup berbagai aktivitas yaitu menambah dan/mengurangi jenis pekerjaan, menambah dan/mengurangi volume pekerjaan, menambah dan/mengurangi rencana pelaksanaan konstruksi. Hanna A.S (2002) menyebutkan bahwa perubahan perencanaan atau *Change Order* akan berakibat pada terjadinya modifikasi. *Change Order* ini dapat terjadi pada tahap awal, tahap pertengahan, maupun tahap akhir proyek.

Secara umum, *Change Order* memiliki berbagai dampak terhadap pelaksanaan konstruksi seperti pembengkakan biaya akibat penambahan volume pekerjaan, penambahan waktu penyelesaian, peningkatan biaya tenaga kerja, dan penurunan produktivitas. Selain itu, *Change Order* dalam suatu proyek umumnya menimbulkan perselisihan antara owner dan kontraktor terkait biaya maupun hal lainnya.

Pada proyek pembangunan rumah dinas BRI Kanwil Bandung dalam pelaksanaannya mengalami banyak perubahan kontrak yang menyebabkan perpanjangan waktu penyelesaian yang semula September 2021 sampai Agustus

2022 menjadi Oktober 2022 dan penambahan maupun pengurangan nilai kontrak sebagai dampak dari perubahan rencana. Pekerjaan pembangunan rumah dinas BRI Kanwil Bandung ini dikerjakan secara bersamaan oleh 2 perusahaan. Desain rumah dinas direncanakan oleh konsultan perencana yaitu PT. Armala Architect. Dilaksanakan oleh kontraktor pelaksana yaitu PT. Evic Mora Sugih. Sedangkan *owner* dari bangunan ini adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

Berdasarkan uraian diatas, *Change Order* ini tidak dapat dihindari ataupun diabaikan begitu saja sehingga penanganan *Change Order* harus diselesaikan dengan tepat. Maka dari itu, dalam penelitian ini dilakukan identifikasi faktor-faktor penyebab *Change Order* pada pembangunan rumah dinas BRI Kanwil Bandung dan menganalisa dampak-dampak yang terjadi serta mengetahui solusi dalam mengatasi dampak-dampak yang terjadi tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah faktor penyebab terjadinya *Contract Change Order*?
2. Apakah dampak *Contract Change Order* terhadap biaya dan waktu pekerjaan?
3. Bagaimana solusi dalam mengatasi dampak akibat *Contract Change Order*?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah:

1. Menganalisis faktor penyebab terjadinya *Contract Change Order*.
2. Menganalisis dampak *Contract Change Order* terhadap biaya dan waktu pekerjaan.
3. Memperoleh solusi dalam mengatasi dampak akibat *Contract Change Order*.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Memperoleh hasil evaluasi penyebab terjadinya *Contract Change Order*.
2. Memperoleh hasil evaluasi dampak *Contract Change Order* terhadap biaya dan waktu pekerjaan.
3. Menambah wawasan mengenai *Contract Change Order*.

1.5 Batasan Masalah

Untuk membatasi lingkup pembahasan agar penelitian lebih teratur dan fokus pada tujuan, maka ditetapkan batasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui sebab dan dampak *Contract Change Order* terhadap pelaksanaan pembangunan rumah dinas BRI Kanwil Bandung.
2. Penelitian dilakukan pada proyek pembangunan rumah dinas BRI Kanwil Bandung.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada penelitian ini disusun sebagai berikut:

- BAB I PENDAHULUAN
Bab ini menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan.
- BAB II TINJAUAN PUSTAKA
Bab ini menguraikan tentang jurnal yang terkait dengan penelitian.
- BAB III METODE PENELITIAN
Bab ini menguraikan tentang metode penelitian yang digunakan.
- BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN
Bab ini menguraikan tentang data yang diperoleh dan pengolahan data.
- BAB V KESIMPULAN DAN SARAN
Bab ini menguraikan tentang kesimpulan serta saran terkait hasil analisis dan pembahasan.