

ABSTRAK

Contract change order (CCO) merupakan kegiatan perubahan pekerjaan dalam proyek konstruksi yang dilakukan selama masa pelaksanaan pekerjaan. Perubahan yang terjadi meliputi perubahan desain, material, durasi kegiatan dan penundaan dalam pembayaran. Perubahan-perubahan tersebut mengakibatkan ketidaksesuaian dengan rencana awal. Perubahan bisa terjadi karena permintaan dari pihak yang secara umum terlibat dalam proyek ataupun juga dapat terjadi akibat sudah tertuang dalam kontrak perjanjian borongan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab *contract change order*, menganalisis dampak jika terjadi *contract change order* dan menganalisis strategi apa yang harus dilakukan untuk menyelesaikan terjadinya *contract change order* dalam pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton yang berlokasi di kota Semarang.

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode wawancara terstruktur dengan narasumber yang kompeten di bidangnya pada proyek Apartemen Alton Semarang, adapun narasumber untuk pengumpulan data adalah konsultan manajemen konstruksi (MK), kontraktor & *Owner*. Metode analisis *Strength, Weakness, Opportunity, Treaths* (SWOT) digunakan untuk menentukan strategi yang tepat untuk menghadapi CCO. Matrik SWOT dan kuadran SWOT merupakan bagian dalam analisis SWOT yang digunakan untuk menentukan strategi berdasarkan hasil observasi di lapangan, sehingga diharapkan mampu menggambarkan kondisi kontraktor dalam proyek Apartemen Alton Semarang yang sebenarnya.

Berdasarkan hasil analisis diperoleh 18 faktor penyebab CCO yang kemudian dijadikan acuan dalam menganalisa strategi yang tepat dalam menghadapi CCO. Faktor perubahan desain, permintaan dari *owner* dan adanya klausul kontrak dalam perjanjian borongan merupakan faktor yang sangat dominan dan sering muncul dalam pelaksanaan proyek Apartemen Alton Semarang. Akibat adanya faktor-faktor tersebut berdampak pada penyelesaian waktu pekerjaan menjadi terlambat dan biaya operasional proyek membengkak. Perubahan item pekerjaan yang terjadi di proyek Apartemen Alton terbagi menjadi 2 yaitu perubahan penambahan nilai kontrak dan pengurangan nilai kontrak dengan prosentase dari masing-masing kegiatan sebesar 28,2% dan 16%. Hasil analisa strategi diperoleh yaitu dengan melakukan percepatan pekerjaan, dilakukan kontrol setiap pekerjaan dan *cashflow* proyek serta merujuk kembali ke kontrak borong yang sudah disepakati bersama apabila terjadi perselisihan.

Kata kunci: *contract change order*, faktor penyebab, dampak, strategi

ABSTRACT

A contract change order (CCO) is a change activity in a construction project that is carried out during the work implementation period. Changes that occur include changes in design, materials, duration of activities, and delays in payments. These changes resulted in inconsistencies with the original plan. Changes can occur due to requests from parties who are generally involved in the project or they can also occur as a result of what has been stated in the wholesale agreement contract. This study aims to determine the factors that cause contract change orders, analyze the impact if a contract change order occurs and analyze what strategies must be done to resolve the occurrence of a contract change order in the implementation of the Alton Apartment building construction project located in the city of Semarang.

Collecting data in this study using a structured interview method with sources who are competent in their fields at the Alton Semarang Apartment project, while the sources for data collection are construction management consultants (MK), contractors & owners. The SWOT analysis method (Strength, Weakness, Opportunity, Threats) is used to determine the right strategy for dealing with CCO activities. The SWOT matrix and the SWOT quadrant are part of the SWOT analysis used to determine strategies based on field observations so that they are expected to be able to describe the actual conditions of contractor in the Alton Semarang Apartment project.

Based on the results of the analysis, it was obtained 18 factors that caused CCO were then used as a reference in analyzing the right strategy in dealing with CCO. Factors of design changes, requests from the owner, and the existence of contract clauses in wholesale agreements are very dominant factors and often appear in implementation of the Alton Semarang Apartment project. The result of these factors has an impact on the completion of the work time is late and, the project operational costs are inflated. The work item changes that occur in the Alton Apartment project are divided into 2, namely changes in the addition of the contract value and the reduction in the contract value with the percentage of each activity of 28.2% and 16%. The results of the strategy analysis are obtained, namely by accelerating the work, controlling each work and project cash flow, and referring back to the bulk contract that has been mutually agreed upon in the event of a dispute.

Keywords: contract change order, causative factor, impact, strategy