

## ANALISIS PENYUSUNAN KLAIM KONSTRUKSI BERDASARKAN FIDIC RED BOOK PADA PROYEK JIMBARAN GREENHILL

Ni Luh Putu Nadia Prawitasari<sup>1)</sup>, Putu Hermawati<sup>2)</sup>, dan I Nyoman Ardika<sup>3)</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Teknik Sipil Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi, Polteknik Negeri Bali, Jl. Raya Uluwatu No. 45, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali

<sup>2</sup>Jurusan Teknik Sipil Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi, Polteknik Negeri Bali, Jl. Raya Uluwatu No. 45, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali

<sup>3</sup>Jurusan Teknik Sipil Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi, Polteknik Negeri Bali, Jl. Raya Uluwatu No. 45, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali

E-mail: [Prawitanadia1@gmail.com](mailto:Prawitanadia1@gmail.com) , [hermawati@pnb.ac.id](mailto:hermawati@pnb.ac.id) , [nyomanardika@pnb.ac.id](mailto:nyomanardika@pnb.ac.id)

### Abstract

*Jimbaran Greenhill is a villa which is located at Karang Mas St. Jimbaran, Bali. Jimbaran Greenhill Villa owned by PT. Jimbaran Greenhill and PT. Tatamulia Nusantara Indah as the contractor. FIDIC Red Book is used as the base of the contract. While the construction periode, there are many changes that caused by the owner such as wooden work, reinforcement work, formwork, and concreting work. These changes are conveyed directly by the owner to site manager or by Architect's Instruction. These changes gave an impact to work cost and time. Therefore the contractor submitted claim construction which is FIDIC Red Book as the legal.*

**Keywords:** *FIDIC Red Book, Architect's Instruction, Claim Construction*

### Abstrak

Jimbaran Greenhill merupakan vila yang berlokasi di Jl. Karang Mas, Jimbaran, Bali. Vila ini dimiliki oleh PT. Jimbaran Greenhill dan dikerjakan oleh PT. Tatamulia Nusantara Indah. Proyek ini menggunakan FIDIC Red Book sebagai acuan dalam dokumen kontraknya. Ketika proses konstruksi berlangsung, terjadi perubahan-perubahan pada item pekerjaan tertentu seperti pekerjaan kayu, pekerjaan pembesian, bekisting, dan pengecoran beton. Perubahan ini disampaikan langsung oleh pihak owner melalui site manager secara langsung ataupun melalui Architect's Instruction. Perubahan-perubahan ini mengakibatkan bertambahnya biaya dan waktu pada pekerjaan konstruksi. Oleh sebab itu pihak kontraktor mengajukan klaim konstruksi ke pihak owner dengan FIDIC Red Book sebagai dasar hukumnya.

**Kata Kunci:** *FIDIC Red Book, Architect's Instruction, klaim konstruksi*

## PENDAHULUAN

Industri konstruksi merupakan segala kegiatan atau usaha yang berkaitan dengan penyiapan lahan, proses konstruksi, perubahan, perbaikan terhadap bangunan, struktur, dan fasilitas sarana prasarana lainnya. Industri konstruksi saat ini menjadi sangat kompleks dan beresiko tinggi, sehingga melibatkan berbagai macam pihak dalam setiap tahapan konstruksi dimulai dari pra konstruksi, pelaksanaan konstruksi sampai dengan pasca konstruksi.

Dalam pembangunan baik yang berskala nasional maupun internasional, jasa konstruksi mempunyai peranan penting dan strategis. Jasa konstruksi dapat menghasilkan produk akhir berupa bangunan ataupun bentuk fisik lainnya, baik berupa sarana maupun prasarana yang berfungsi mendukung pertumbuhan dan perkembangan dalam berbagai bidang, terutama bidang sosial, ekonomi, dan budaya.

Oleh karena itu diperlukan adanya suatu ikatan kerja yang baik antara penyedia jasa maupun pengguna jasa yang berdasar hukum dalam suatu perjanjian konstruksi. Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi, ikatan kerja ini biasanya berupa dokumen kontrak kerja. Dokumen ini akan mengikat pengguna jasa dan penyedia jasa, dimana dalam dokumen kontrak ini akan diatur atau dijelaskan mengenai definisi dan menentukan hak, tanggungjawab, dan kewajiban dari kedua belah pihak, baik dari segi teknis maupun administrasinya. Sehingga dokumen kontrak ini dapat dijadikan sebagai perangkat mutlak serta acuan hukum dalam pelaksanaan jasa konstruksi.

Kontrak konstruksi didefinisikan sebagai “*a contract setting forth the specification for a building project’s construction*”[1]. Yang memiliki arti kontrak konstruksi adalah suatu kontrak yang memuat spesifikasi untuk pembangunan proyek konstruksi. Adriaanse menyatakan “*a variety of factors makes a construction contract different from most other types of contract*”[2]. Yang berarti beraneka ragam faktor menyebabkan kontrak konstruksi berbeda dengan kontrak lainnya. Hal ini meliputi lamanya proyek, kompleksitas, ukuran dan kenyataan bahwa harga yang disepakati serta jumlah pekerjaan yang harus dikerjakan dapat berubah seiring dengan berlangsungnya kegiatan. Suatu kontrak konstruksi tidak dapat ditangani dengan pemahaman yang sama dengan kontrak-kontrak lainnya, karena kontrak konstruksi adalah suatu kontrak yang bersifat sangat dinamis, memperjanjikan suatu barang yang belum ada dan masih memerlukan suatu proses menjadi bentuk yang diperjanjikan, sehingga harga kontrak akan selalu berubah dari waktu ke waktu, karena adanya penyesuaian-penyesuaian volume ataupun perubahan metode pelaksanaan, baik yang diperintahkan oleh pengguna jasa melalui perintah perubahan *variation order* (VO) maupun yang tidak diperintahkan tetapi harus dikerjakan untuk penyelesaian proyek (*Contract Change Order / CCO*)[3].

Secara umum model kontrak konstruksi di Indonesia dapat dikelompokkan menjadi 3 golongan yaitu sebagai berikut :

1. Versi pemerintah, dalam versi ini biasanya masing-masing kementerian memiliki suatu standar sendiri. Standar yang biasa dipakai adalah standar Kementerian Pekerjaan Umum.
2. Versi swasta nasional, versi ini memiliki beraneka ragam yang disesuaikan dengan selera pengguna jasa.
3. Versi swasta asing, versi ini umumnya digunakan oleh pemilik proyek asing yang mengadopsi standar kontrak FIDIC

Di dunia konstruksi Indonesia, dokumen FIDIC juga sudah cukup dikenal tetapi penggunaannya masih terbatas. Biasanya proyek-proyek yang memakai konsultan asing sudah menggunakan dokumen FIDIC sebagai acuan kontrak kerja mereka. FIDIC yang dijadikan acuan sebagai kontrak kerja pada Proyek Jimbaran Greenhill adalah FIDIC *Conditions of Contract for Construction* 1999 atau yang lebih dikenal dengan istilah *Red Book*. Dokumen ini mengatur ketentuan kontrak untuk pekerjaan konstruksi dimana hampir keseluruhan desain disiapkan oleh pengguna jasa atau konsultan perencana yang ditunjuk oleh *owner*.

Salah satu contoh proyek konstruksi di Indonesia yang menggunakan FIDIC sebagai acuan kontrak kerjanya adalah Proyek Jimbaran Greenhill (JGH) yang dikerjakan oleh PT. Tatamulia Nusantara Indah yang berlokasi di Jimbaran, Kabupaten Badung, Bali. Proyek ini mengalami beberapa kendala dalam waktu pengerjaannya dikarenakan ada beberapa hal yang sudah disepakati bersama di *Bill of Quantity* diubah oleh *owner* dengan alasan tertentu. Perubahan-perubahan yang terjadi seperti misalnya peningkatan kualitas material finishing, perubahan metode kerja akibat perubahan akses yang diinginkan oleh *owner*, adanya keterlambatan penerbitan IMB, dan lain-lain. Hal ini menyebabkan *delay* pada beberapa *schedule* sehingga membuat pihak kontraktor mengajukan klaim konstruksi.

Adapun rumusan masalah berdasarkan latar belakang pada pelaksanaan proyek Jimbaran Greenhill adalah sebagai berikut :

1. Apa saja jenis pekerjaan yang bisa di klaim oleh kontraktor berdasarkan FIDIC *Red Book* ?
2. Berapa biaya yang dapat di klaim akibat perubahan-perubahan tersebut ?
3. Berapa klaim perpanjangan waktu yang diperoleh ?

Adapun tujuan dari penyusunan proposal skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui jenis-jenis item pekerjaan yang bisa di klaim oleh kontraktor berdasarkan *FIDIC Red Book*
2. Mengetahui klaim perpanjangan waktu yang diperoleh akibat perubahan-perubahan yang terjadi
3. Mengetahui nilai yang diperoleh akibat perubahan-perubahan

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini berupa studi kasus yang dilakukan dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data pokok yang digunakan untuk menyelesaikan suatu masalah dalam penelitian tertentu. Dalam penelitian ini data primer yang diperlukan terdiri dari *Architect's Instruction* atau surat perintah perubahan dari owner, durasi item pekerjaan yang mengalami perubahan, dan harga satuan item pekerjaan yang mengalami perubahan. Sedangkan data sekunder merupakan data yang sudah ada. Adapun data sekunder yang diperlukan adalah RAB serta analisa harga satuan, *time schedule*, spesifikasi teknis, dan *FIDIC Red Book* 1999. Pada penelitian ini tahapan analisis data yang dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Menentukan item-item klaim konstruksi  
Pada tahaan ini penulis menentukan item-item klaim konstruksi berdasarkan hasil observasi lapangan yaitu berupa permintaan *owner* yang menyebabkan perubahan sehingga berpengaruh terhadap biaya dan waktu.
2. Melakukan pengecekan item tersebut dengan *FIDIC Red Book*  
Item perubahan yang diminta oleh *owner* tersebut di cek dengan *FIDIC Red Book* apakah ada klausul yang menyatakan bahwa item tersebut bisa di klaim atau tidak.
3. Melakukan perhitungan terhadap biaya dan waktu  
Item-item yang diubah oleh *owner* dilakukan analisis perhitungan terhadap biaya dan waktu

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Klaim konstruksi pada proyek Jimbaran Greenhill terjadi karena beberapa hal dibawah ini :

1. Seleksi subkontraktor pekerjaan kayu

Pihak *owner* ingin meningkatkan kualitas pekerjaan namun tetap dalam kisaran harga yang sama dengan BOQ kontrak. Terkait hal ini, pihak *owner* melakukan *briefing* kualitas material dengan calon-calon subkontraktor untuk pekerjaan kayu. Adapun pekerjaan kayu ini meliputi pekerjaan rangka atap, pintu jendela, bale, dan pekerjaan *millwork*. Pekerjaan *millwork* ini terdiri dari pekerjaan plafond, railing, dan lain lain. Perubahan-perubahan yang terjadi pada setiap itemnya akan dijelaskan lebih detail pada masing-masing sub bab dibawah.

2. Perubahan metode kerja

Perubahan metode kerja yang dimaksud terjadi karena adanya keterbatasan akses menuju area *lower villa*. Sehingga pihak kontraktor harus menambahkan alat *mobile crane* untuk membantu proses pekerjaan.

3. Penerimaan kualitas material

Perubahan agregat beton dari 3:4 menjadi 1:2 karena permintaan *owner*. Selain itu terjadi juga perubahan spesifikasi pada bekisting yang mana semula menggunakan multiplek diganti menjadi panel penolic.

Ketiga hal ini berdampak pada biaya dan waktu pekerjaan. Sehingga pihak kontraktor melakukan pembahasan pada rapat mingguan dan mengusulkan harga baru untuk diajukan kepada pihak *owner*. Klaim konstruksi yang akan diajukan ke *owner* mengacu kepada klausul-klausul yang ada pada FIDIC *Red Book*. Klausul FIDIC 13.1 yaitu tentang hak untuk melakukan variasi, sesuai dengan isu diatas. Adapun klausul dari pasal 13.1 FIDIC *Red Book* adalah sebagai berikut :

13.1 Hak untuk Melakukan Variasi

Variasi dapat diprakarsa oleh Enjinir setiap saat sebelum diterbitkannya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan, baik melalui suatu instruksi maupun melalui permintaan kepada Kontraktor untuk mengajukan usulan. Kontraktor harus melaksanakan dan terikat dengan setiap Variasi, kecuali apabila Kontraktor segera memberitahukan Enjinir menyatakan (dengan bukti-bukti pendukung) bahwa :

- i. Kontraktor tidak mampu menyiapkan bahan yang dibutuhkan untuk Variasi, atau

- ii. Variasi tersebut memicu perubahan mendasar dalam urutan atau kemajuan pelaksanaan pekerjaan. Setelah menerima pemberitahuan, enjinir harus membatalkan, memastikan atau mengubah instruksi

Setiap variasi dapat berupa :

- a) Perubahan terhadap kualitas item pekerjaan mana saja yang terdapat dalam kontrak (akan tetapi, perubahan tersebut tidak harus merupakan variasi)
- b) Perubahan terhadap kualitas dan karakteristik lain dari item pekerjaan mana saja
- c) Perubahan terhadap ketinggian, posisi dan atau ukuran dari bagian pekerjaan mana saja
- d) Penghapusan pekerjaan mana saja kecuali apabila bagian itu akan dilaksanakan oleh orang lain
- e) Pekerjaan, instalasi mesin, bahan, atau jasa tambahan mana saja yang dibutuhkan untuk pekerjaan permanen, termasuk pengujian selesainya pekerjaan, lubang bor dan pekerjaan pengujian atau penyelidikan lain, atau
- f) Perubahan urutan atau waktu pelaksanaan pekerjaan

Kontraktor tidak boleh melakukan perubahan dan/atau modifikasi terhadap pekerjaan permanen, kecuali dan hingga enjinir memerintahkan atau menyetujui variasi. Sesuai dengan uraian klausul FIDIC diatas, dapat disimpulkan untuk pengajuan klaim konstruksi dapat dilihat pada tabel 1.1 dibawah ini.

Tabel 1.1 Item klaim berdasarkan klausul FIDIC

ISU	KLAUSUL FIDIC
Seleksi subkontraktor pekerjaan kayu	13.1 (b), (f)
Perubahan metode kerja	13.1 (f)
Penerimaan kualitas material	13.1 (b), (f)

Langkah–langkah untuk menghitung klaim konstruksi adalah sebagai berikut “

1. Mengumpulkan harga satuan pekerjaan yang sesuai dengan nilai kontrak per item pekerjaan
2. Meminta penawaran harga ke subkontraktor untuk pekerjaan kayu. Nilai klaim konstruksi kayu yang diajukan ini sesuai dengan penawaran dari

subkontraktor, karena pihak *owner* sudah mengetahui nilai penawaran dari subkontraktor tersebut.

3. Menyusun analisa harga satuan baru akibat perubahan penerimaan kualitas material dan perubahan metode kerja.

Nilai pengajuan klaim konstruksi untuk pekerjaan kayu dapat dilihat pada tabel 1.2 dibawah ini.

Tabel 1.2 Rekapitulasi nilai klaim konstruksi pekerjaan kayu

NO	ITEM	BOQ KONTRAK	BOQ BARU	DEVIASI
1	Rangka Atap Kayu	2,144,608,608	2,587,803,452	443,194,844
2	Pintu Jendela	1,235,284,970	2,501,346,534	1,266,061,564
3	Bale	110,523,790	142,059,239	31,535,449
4	Millwork	1,371,372,394	1,679,572,106	308,199,712
	<b>TOTAL</b>			<b>2,048,991,569</b>

Perpanjangan waktu yang dapat di klaim untuk pekerjaan kayu adalah selama 2 bulan. 2 bulan ini diperoleh dengan cara melakukan analisa terhadap skedul rencana dan realisasi. Perbandingan skedul rencana dan realisasi dapat dilihat pada tabel 1.3 dibawah ini.

Tabel 1.3 Perbandingan skedul rencana dan realisasi

Uraian	Rencana	Realisasi
Proses procurement dan approval material	Juli 2022 - April 2023	
Proses approval material		Juli 2022 - Mei 2023
Penunjukan subkon oleh owner		Mei 2023
Proses procurement		Mei 2023 - Juni 2023

Perubahan metode kerja ini terjadi karena keterbatasan akses menuju area *lower villa*. Selain merubah metode kerja, pihak kontraktor juga melakukan penyesuaian terhadap material-material yang digunakan dalam pekerjaan konstruksi yaitu perubahan agregat pada material beton ready mix dan perubahan material triplek menjadi panel phenolic sebagai bekisting. Adapun nilai klaim konstruksi akibat perubahan metode kerja sebesar Rp 272.029.042. Nilai klaim ini diperoleh dengan cara merubah analisa harga satuan. Tidak diperoleh klaim perpanjangan waktu karena tujuan dari perubahan metode kerja ini adalah untuk mempersingkat waktu.

Pihak owner juga menerapkan sistem pengecekan pekerjaan yang melebihi dari standar biasanya. Hal ini dibuktikan melalui proses ceklis item pekerjaan tertentu yang berkepanjangan. Kondisi diatas menyebabkan efek kepada pihak kontraktor berupa adanya tambahan biaya untuk tenaga kerja karena waktu yang berkepanjangan dalam menyelesaikan suatu pekerjaan. Pekerjaan pada proyek Jimbaran Greenhill dilakukan dengan membagi vila menjadi 10 sequence. Nominal klaim konstruksi yang dapat diajukan berdasarkan kondisi diatas dapat dilihat pada tabel 1.4 dibawah ini.

Tabel 1.4 Nominal klaim biaya dan waktu untuk 1 sequence

Tenaga	Harga Satuan	Jumlah Tenaga (Orang)	Durasi Normal (Hari)	Durasi Aktual (Hari)	Idle Time (Hari)	Total Harga
T. Kayu	360,000.00	8	3	8	5	14,400,000.00
T. Besi	340,000.00	5	1	5	4	6,800,000.00
<b>Total untuk 1 sequence pekerjaan</b>					<b>9</b>	<b>21,200,000.00</b>

Tabel 1.5 Nominal klaim biaya dan waktu untuk 1 sequence

Sequence	Ruangan	Waktu (Hari)	Biaya
1	Multifunction Room	9	21,200,000.00
	MEP Room		
2	Storage Room	9	21,200,000.00
	Pump Room		
3	Second Master Bedroom	9	21,200,000.00
4	Bedroom 1	9	21,200,000.00
	Bedroom 2		
5	Pool	9	21,200,000.00
6	Living & Dining Room	9	21,200,000.00
7	Master Bedroom	9	21,200,000.00
8	Powder Room	9	21,200,000.00
	Main Kitchen & Pantry		
9	Staff Room	9	21,200,000.00
	Laundry		
	Staff Bedroom & Toilet		
10	Garage	9	21,200,000.00
	Linen & Storage		
	MEP Space		
<b>Total</b>		<b>90</b>	<b>212,000,000.00</b>



Sedangkan perpanjangan waktu yang dapat di klaim adalah selama 90 hari

## **SIMPULAN & SARAN**

1. Jenis pekerjaan yang dapat di klaim oleh kontraktor berdasarkan FIDIC *Red Book* yaitu sebagai berikut :

- Pekerjaan kayu
- Perubahan metode kerja
- Penerimaan kualitas material

Ketiga item pekerjaan diatas mengalami perubahan dari segi kualitas dan dimensi yang mempengaruhi waktu produksi sehingga berpengaruh pada waktu pelaksanaan pekerjaan. Hal – hal tersebut diatur pada klausul 13.1 (b) dan (f) FIDIC *Red Book*. Dimana pada klausul tersebut dijelaskan bahwa bisa terjadi variasi jika perubahan-perubahan terjadi terhadap kualitas material serta perubahan terhadap urutan atau waktu pelaksanaan pekerjaan.

2. Nilai yang dapat di klaim akibat perubahan-perubahan yang terjadi adalah :

- Pekerjaan kayu diperoleh nilai klaim sebesar Rp 2.048.991.569
  - Akibat perubahan metode kerja dan penerimaan kualitas material diperoleh nilai klaim sebesar Rp 273.120.624
  - Akibat penerimaan kualitas material diperoleh klaim sebesar Rp 212.000.000
- Sehingga total klaim konstruksi yang dapat diajukan pada proyek Jimbaran Greenhill adalah Rp 2.534.112.193

3. Klaim perpanjangan waktu yang diperoleh adalah sebagai berikut :

- Akibat klaim pekerjaan kayu diperoleh selama 2 bulan atau 60 hari
- Tidak ada perpanjangan waktu akibat klaim perubahan metode kerja
- Akibat klaim perubahan kualitas material diperoleh perpanjangan waktu selama 3 bulan atau 90 hari

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Angga Erland Kesek, Randy, 2020. Jurnal Konstruksia : Analisis *Red Clause* Kontrak Konstruksi APBD Dengan FIDIC *Red Book* 1999. Jurnal Universitas Tarumanegara
- Ashworth, Allan. 1988. Perencanaan biaya bangunan. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama

- Federation Internationale des Ingenierus Conseils. 2010. Persyaratan Kontrak Untuk Pelaksanaan Konstruksi (Edisi Bahasa Indonesia FIDIC Conditions of Contract for Construction 1999). FIDIC,LPJK,INKINDO.
- Garner, Brian A. 2004. Black's Law Dictionary, Tenth Edition, Thomson Reuters, St.Paul-Minnesota, dalam Hardjomuljadi, Sarwono. 2014. Buku Kesatu: Pengantar Kontrak Konstruksi FIDIC Conditions of Contract. Bandung: Logoz Publishing.
- Hardjomuljadi, Sarwono. 2014. "Factor Analysis on Causal of Construction Claims and Disputes in Indonesia". International Journal of Applied Engineering Research Vol. 10 No. 9.
- Hardjomuljadi, Sarwono et.al. 2006. Strategi Klaim Konstruksi Berdasarkan FIDIC Conditions of Contract. Pola Grade:Jakarta
- Hardjomuljadi, Sarwono. 2015. Buku Kedua: Manajemen Klaim Konstruksi FIDIC Conditions of Contract. Bandung: Logoz Publishing.
- Hardjomuljadi, Sarwono. 2010. "Pemahaman Kontrak Konstruksi Internasional Terhadap Tantangan Era Globalisasi". Jurnal Konstruksia, Vol. 2 No. 1, Jakarta.
- Hardjomuljadi, Sarwono. 2014. "Permasalahan Klaim Konstruksi di Proyek Institusi Pemerintah". Seminar Konstruksi Indonesia, 6 November 2014
- Sugeng Djojowiriono, 1984, MANAJEMEN KONSTRUKSI I, KMTS.UGM, Yogyakarta.
- Sugiyono. 2012. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung: Penerbit Alfabeta.