

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



POLITEKNIK NEGERI BALI

OLEH :
NI LUH PUTU NADIA PRAWITASARI
2315164016

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN
MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI
JURUSAN TEKNIK SIPIL
2024

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

OLEH :
NI LUH PUTU NADIA PRAWITASARI
2315164016

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN
MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI
JURUSAN TEKNIK SIPIL
2024



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
POLITEKNIK NEGERI BALI

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364

Telp. (0361) 701981 (hunting) Fax. 701128

Laman: www.pnb.ac.id Email: poltek@pnb.ac.id

**SURAT KETERANGAN TELAH MENYELESAIKAN SKRIPSI
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi Program Studi D-IV Manajemen Proyek Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Ni Luh Putu Nadia Prawitasari
N I M : 2315164016
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil / D-IV Manajemen Proyek Konstruksi
Judul : Analisis Penyusunan Klaim Konstruksi Berdasarkan FIDIC Red Book Pada Proyek Jimbaran Greenhill

Telah dinyatakan selesai menyusun skripsi dan bisa diajukan sebagai bahan ujian komprehensif.

Pembimbing I

Dr. Ir. Putu Herinawati, MT.
NIP. 196604231995122001

Bukit Jimbaran, 15 Agustus 2024
Pembimbing II

I Nyoman Ardika, ST., MT
NIP. 196809071994031003

Mengetahui

Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir. I Nyoman Suardika, MT
NIP.196510261994031001

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI

POLITEKNIN NEGERI BALI
JURUSAN TEKNIK SIPIL

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364

Telp. (0361)701981 (hunting) Fax. 701128

Laman: www.pnb.ac.id Email: poltek@pnb.ac.id



POLITEKNIK NEGERI BALI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

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

Oleh:

NI LUH PUTU NADIA PRAWITASARI

2315164016

Laporan ini Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan

Program Studi Sarjana Terapan Pada Jurusan Teknik Sipil

— Politeknik Negeri Bali

Disetujui Oleh:

Pembimbing I

Dr. Ir. Putu Hermawati, MT.
NIP. 196604231995122001

Jimbaran, 23 Agustus 2024
Pembimbing II

I Nyoman Ardika, ST., MT
NIP. 196809071994031003

Disetujui,
Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir. I Nyoman Suardika, MT
NIP. 196510261994031001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Ni Luh Putu Nadia Prawitasari
NIM : 2415164016
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil/D-IV Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2023/2024
Judul : Analisis Penyusunan Klaim Konstruksi
Berdasarkan Fidic *Red Book* Pada Proyek
Jimbaran Greenhill

Dengan ini menyatakan bahwa Tugas Akhir dengan judul “Analisis Penyusunan Klaim Konstruksi Berdasarkan Fidic Red Book Pada Proyek Jimbaran Greenhill” benar merupakan karya asli atau orisinal.

Demikianlah keterangan ini saya buat dan apabila ada kesalahan di kemudian hari, maka saya bersedia untuk mempertanggungjawabkan.

Jimbaran, 23 Agustus 2024



Ni Luh Putu Nadia Prawitasari

NIM 2315164016

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 pegecoran 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

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

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Ida Sang Hyang Widhi Wasa karena atas berkat rahmat-Nya, Proposal Skripsi dengan judul “Analisis Penyusunan Klaim Konstruksi Berdasarkan FIDIC *Red Book* Pada Proyek Jimbaran Greenhill” dapat selesai tepat pada waktunya. Penyusunan Proposal Skripsi ini bertujuan untuk memenuhi syarat kelulusan pendidikan Diploma IV Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.

Selama penyusunan Proposal Skripsi ini, tentunya banyak bantuan yang didapatkan berupa dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini ucapan terimakasih disampaikan sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak I Nyoman Abdi, S.E., M.eCom selaku Direktur Politeknik Negeri Bali
2. Bapak Ir. I Nyoman Suardika, MT selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali
3. Bapak Kadek Adi Suryawan, S.T., M.Si selaku Sekretaris Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali
4. Ibu Dr. Ir. Putu Hermawati selaku Ketua Program Studi D4 Manajemen Proyek Konstruksi Politeknik Negeri Bali dan dosen pembimbing I yang telah memberi masukan dan koreksi dalam penyusunan Proposal Skripsi
5. Bapak I Nyoman Ardika, ST., MT selaku dosen pembimbing II yang telah memberi masukan dan koreksi serta meluangkan waktu untuk bimbingan selama penyusunan Proposal Skripsi
6. Bapak Bagus Japa selaku Manajer Proyek yang berkenan memberikan izin penulis untuk melakukan penelitian. Serta seluruh staff yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.
7. Orang tua serta saudara yang telah memberikan dukungan moril serta doa kepada penulis
8. Serta semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan secara langsung maupun tidak langsung dari awal sampai Proposal Skripsi ini selesai

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan Proposal Skripsi ini. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun akan sangat bermanfaat bagi penulis untuk menyempurnakan Proposal Skripsi ini. Semoga Proposal Skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan dampak positif bagi para pembaca.

Badung, Januari 2024

Penulis

DAFTAR ISI

SURAT KETERANGAN MENYELESAIKAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan.....	3
1.4 Manfaat.....	3
BAB II.....	5
2.1 Federation Internationale des Ingenieurs Conseils (FIDIC)	5
2.2 Klaim Konstruksi (<i>Construction Claim</i>).....	8
2.3 Rencana Anggaran Biaya (RAB).....	9
2.4 Time Schedule.....	10
2.5 Spesifikasi Teknis	11
2.6 Analisa Harga Satuan.....	12
BAB III	14
3.1 Metode Penelitian.....	14
3.2 Lokasi Penelitian.....	14
3.3 Penentuan Sumber Data	15
3.4 Pengumpulan Data	16
3.5 Analisis Data	16
3.6 Bagan Alir	16

BAB IV	18
4.1 Penyebab Klaim Konstruksi.....	18
4.2 Seleksi Subkontraktor Pekerjaan Kayu.....	22
4.3 Perubahan Metode Kerja.....	47
4.4 Penerimaan Kualitas Material	56
 BAB V.....	 59
5.1 Kesimpulan	59
5.2 Saran.....	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

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.

1.2 Rumusan Masalah

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 nilai yang dapat di klaim akibat perubahan-perubahan tersebut ?
3. Berapa klaim perpanjangan waktu yang diperoleh ?
- 4.

1.3 Tujuan

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 tersebut

1.4 Manfaat

Adapun manfaat yang diharapkan dari penyusunan proposal skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Bagi Institusi Pendidikan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi media referensi dan materi ajar bagi mahasiswa yang sedang menjalani perkuliahan pada mata kuliah yang berhubungan dengan manajemen proyek konstruksi. Khususnya pada materi pengadaan barang dan jasa mengenai kontrak konstruksi.

2. Manfaat Bagi Praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi media referensi dan tukar pikir bagi pihak jasa konstruksi dalam penyusunan klaim konstruksi. Selain itu juga diharapkan agar para praktisi lebih berhati-hati dalam mempersiapkan dokumen tender, dengan memperhatikan segala spesifikasi yang ditawarkan apakah sudah sesuai dengan kualitas yang diinginkan oleh *owner*.

3. Manfaat Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan mengenai cara mengajukan klaim konstruksi. Mulai dari penyebab pengajuan klaim, alasan pengajuan klaim, hingga bagaimana cara menganalisis pengajuan klaim berdasarkan biaya dan waktu.

1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah

Penelitian ini hanya terbatas pada perhitungan perubahan biaya akibat perubahan-perubahan yang terjadi pada proyek Jimbaran Greenhill.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya, maka didapat kesimpulan mengenai Penyusunan Klaim Konstruksi Berdasarkan FIDIC *Red Book* pada Proyek Jimbaran Greenhill adalah sebagai berikut :

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

5.2 Saran

Pada penelitian serupa yang dilakukan di masa yang akan datang, diharapkan peneliti memperhatikan hal-hal berikut :

1. Memastikan apakah item-item yang mengalami perubahan mau dipertanggungjawabkan oleh pihak *owner*. Yang berarti pihak *owner* mau menerima dan bersedia membayar nilai akibat perubahan-perubahan yang terjadi.
2. Pihak kontraktor agar dapat meyakinkan pihak *owner* supaya tidak terjadi perubahan-perubahan yang seharusnya tidak boleh atau dapat dihindari jika pihak kontraktor sudah memahami dengan jelas bagaimana metode kerja yang akan dilakukan dan bagaimana dampak dari metode tersebut. Serta dapat menjelaskan kepada *owner* terkait dengan resiko-resiko yang mungkin terjadi jika terjadi perubahan-perubahan seperti penelitian diatas.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] 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.
- [2] Angga Erland Kesek, Randy, 2020. Jurnal Konstruksia : Analisis *Red Clause* Kontrak Konstruksi APBD Dengan FIDIC *Red Book* 1999. Jurnal Universitas Tarumanegara
- [3] Hardjomuljadi, Sarwono. 2014. "Factor Analysis on Causal of Construction Claims and Disputes in Indonesia". International Journal of Applied Engineering Research Vol. 10 No. 9.
- [4] Hardjomuljadi, Sarwono et.al. 2006. Strategi Klaim Konstruksi Berdasarkan FIDIC Conditions of Contract. Pola Grade:Jakarta
- [5] Hardjomuljadi, Sarwono. 2015. Buku Kedua: Manajemen Klaim Konstruksi FIDIC Conditions of Contract. Bandung: Logoz Publishing.
- [6] Federation Internationale des Ingenierus Conseils. 2010. Persyaratan Kontrak Untuk Pelaksanaan Konstruksi (Edisi Bahasa Indonesia FIDIC Conditions of Contract for Construction 1999). FIDIC,LPJK,INKINDO.
- [7] Hardjomuljadi, Sarwono. 2010. "Pemahaman Kontrak Konstruksi Internasional Terhadap Tantangan Era Globalisasi". Jurnal Konstruksia, Vol. 2 No. 1, Jakarta.
- [8] Sugeng Djojowiriono, 1984, MANAJEMEN KONSTRUKSI I, KMTS.UGM, Yogyakarta.
- [9] Sugiyono. 2012. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung: Penerbit Alfabeta.
- [10] Hardjomuljadi, Sarwono. 2014. "Permasalahan Klaim Konstruksi di Proyek Institusi Pemerintah". Seminar Konstruksi Indonesia, 6 November 2014.

[11] Ashworth, Allan. 1988. Perencanaan biaya bangunan. Jakarta: PT. Gramedia

Pustaka Utama