



**POTENSI SENGKETA KONTRAK KONSULTAN  
PENGAWAS AKIBAT PERPANJANGAN WAKTU  
KONTRAKTOR  
PADA PROYEK PEMERINTAH PROVINSI DKI  
JAKARTA  
BERDASARKAN *FIDIC WHITE BOOK***

**TESIS**  
UNIVERSITAS  
**MERCU BUANA**

**ADI NURANTO**  
**NIM. 55720110043**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
2023**



POTENSI SENGKETA KONTRAK KONSULTAN  
PENGAWAS AKIBAT PERPANJANGAN WAKTU  
KONTRAKTOR  
PADA PROYEK PEMERINTAH PROVINSI DKI  
JAKARTA  
BERDASARKAN *FIDIC WHITE BOOK*

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan Pada  
Program Studi Megister Teknik Sipil

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

ADI NURANTO  
NIM.55720110043

PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
2023

## ABSTRACT

*DKI Jakarta is a province in Indonesia that has the most significant regional budget (APBD). This has led to numerous infrastructure development projects funded by the regional budget in Jakarta. Most projects in Jakarta follow a traditional document tendering process, where procurement starts with the engagement of planning consultants to design a project. After the planning documents are completed, contractor and supervision consultant services are procured concurrently. This research aims to identify the factors that result in non-extension and non-payment of supervising consultants and to determine the potential dominant disputes in supervising consultant contracts due to contractor time extension addendums, particularly in projects within the regional government environment of DKI Jakarta. The aim is to minimize the impact of such issues in the future. This research is a combined study with a sequential form. The population of this research consists of building construction projects in the province of DKI Jakarta. The sample for this research is a sports arena construction project. The respondents in this study are the project owners and the supervising consultants associated with the research project. The data will be processed using a rating evaluation method, allowing for the relative comparison of the predetermined variable categories with each other. The provisions should be based on fairness between the contracting parties. The research findings indicate that supervising consultants are entitled to time extensions and additional fees for supervision during the extended period, due to the contractor's extension of the physical implementation time based on technical considerations. The feasibility of the extension proposal is assessed through research, and the results are documented in an addendum to the contract.*

**Key words:** *Potential disputes; contract supervising consultants; contractor time extension; DKI Jakarta local government project.*

## ABSTRAK

DKI Jakarta merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang memiliki Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) terbesar. Hal ini menyebabkan banyaknya proyek pembangunan infrastruktur yang dibiayai oleh APBD di Jakarta. Sebagian besar proyek di Jakarta mengikuti proses tender dokumen tradisional, di mana pengadaan dimulai dengan melibatkan konsultan perencana untuk merancang sebuah proyek. Setelah dokumen perencanaan selesai, dilakukan pengadaan jasa kontraktor dan konsultan pengawasan secara bersamaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mengakibatkan tidak diperpanjangnya dan tidak dibayarnya konsultan pengawas serta menentukan potensi sengketa yang dominan dalam kontrak konsultan pengawas akibat adendum perpanjangan waktu kontraktor, khususnya pada proyek-proyek di lingkungan Pemda DKI Jakarta. Tujuannya adalah untuk meminimalkan dampak dari isu-isu tersebut di masa depan. Penelitian ini merupakan penelitian gabungan dengan bentuk sekuensial. Populasi penelitian ini adalah proyek pembangunan gedung di Provinsi DKI Jakarta. Sampel penelitian ini adalah proyek pembangunan arena olahraga. Responden dalam penelitian ini adalah pemilik proyek dan konsultan pengawas yang terkait dengan proyek penelitian. Data akan diproses dengan menggunakan metode evaluasi peringkat, memungkinkan perbandingan relatif antara kategori variabel yang telah ditentukan sebelumnya satu sama lain. Ketentuan harus didasarkan pada keadilan antara pihak-pihak yang berkontrak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsultan pengawas berhak mendapatkan perpanjangan waktu dan tambahan biaya pengawasan selama perpanjangan waktu, karena kontraktor melakukan perpanjangan waktu pelaksanaan fisik berdasarkan pertimbangan teknis. Kelayakan proposal perpanjangan dinilai melalui penelitian, dan hasilnya didokumentasikan dalam adendum kontrak.

Kata kunci: Potensi sengketa; konsultan pengawas kontrak; perpanjangan waktu kontraktor; proyek pemerintah daerah DKI Jakarta.

## PENGESAHAN TESIS

Judul : Potensi sengketa kontrak konsultan pengawas akibat perpanjangan waktu kontraktor pada proyek Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan *FIDIC White Book*

Nama : Adi Nuranto

NIM : 55720110043

Program Studi : Magister Teknik Sipil

Tanggal : 31 Juli 2023

Mengesahkan  
Pembimbing

UNIVERSITAS

(Prof. Sarwono Hardjomuljadi Dr, Ir, M.T., M.H.)

MERCU BUANA

Dekan Fakultas Teknik

Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil

(Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T.)

(Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T.)

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : Potensi sengketa kontrak konsultan pengawas akibat perpanjangan waktu kontraktor pada proyek Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan *FIDIC White Book*

Nama : Adi Nuranto

NIM : 55720110043

Program Studi : Magister Teknik Sipil

Tanggal : 31 Juli 2023

Merupakan hasil studi Pustaka, penelitian lapangan, dan karya saya sendiri dengan bimbingan Komisi Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Mercu Buana.

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

MERCU BUANA

Jakarta, 31 Juli 2023



Adi Nuranto

## PERNYATAAN SIMILARITY CHECK

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan, bahwa karya ilmiah yang di tulis oleh

Nama : Adi Nuranto

NIM : 55720110043

Program Studi : Magister Teknik Sipil

Dengan judul

“Potensi sengketa kontrak konsultan pengawas akibat perpanjangan waktu kontraktor pada proyek Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan *FIDIC White Book*”,

Telah dilakukan pengecekan *similarity* dengan system Turnitin pada tanggal 25 Juli 2023, didapatkan nilai persentase sebesar 23 %.

Jakarta, 25 Juli 2023

Administrator Turnitin



Miyono. S.Kom

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya pada penulis, akhirnya dapat menyelesaikan penyusunan Tesis tentang studi kasus yang berjudul “Potensi sengketa kontrak konsultan pengawas akibat perpanjangan waktu kontraktor pada proyek Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan *FIDIC White Book*”.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi Sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Teknik Sipil pada Program Studi Magister Teknik Sipil di Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Secara khusus penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada Bapak Prof. Sarwono Hardjomuljadi Dr, Ir, MT, MH., selaku dosen pembimbing dalam penyusunan Tesis ini dari awal hingga Tesis ini dapat diselesaikan. Penulis juga berterimakasih kepada Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T., selaku penguji pada seminar proposal dan ujian Tesis.

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih kepada orang tua, istri dan anak-anak tercinta serta rekan-rekan mahasiswa yang telah menaruh simpati dan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini.

Saya menyadari, bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna baik dari segi penyusunan, bahasa, maupun penulisannya. Oleh karena itu saya sangat mengharapkan kritik dan saran dari semua pembaca guna menjadi acuan agar para penulis bisa menjadi lebih baik lagi dimasa mendatang.

Jakarta, Juli 2023

Adi Nuranto



## DAFTAR ISI

<i>ABSTRACT</i> .....	i
ABSTRAK .....	<u>ii</u>
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iv
PERNYATAAN SIMILARITY .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL .....	x
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	4
1.4 Batasan Masalah .....	5
1.5 Maksud dan Tujuan Penelitian .....	5
1.6 Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	5
1.7 Sistematika Penulisan .....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....	7
2.1 Teori.....	7
2.1.1 Jasa Konstruksi.....	7
2.1.2 Kontrak Konstruksi .....	9
2.1.3 Keterlambatan Proyek .....	12
2.1.4 Addendum Kontrak .....	15
2.1.5 Buku <i>Fidic Client / Consultant Model Services Agreement (White Book)</i> .....	16
2.1.6 Tool analisis statistic .....	19
2.2 Penelitian Terdahulu.....	20
2.3 Celah Penelitian ( <i>Reasearch Gap</i> ).....	29
2.4 Kerangka Pemikiran .....	32

2.5	Hipotesis .....	33
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN .....		34
3.1	Jenis penelitian .....	34
3.2	Variabel Penelitian.....	34
3.3	Jenis dan Sumber Data .....	35
3.4	Teknik Pengumpulan Data .....	35
3.5	Metode Analisa data .....	35
3.6	Perancangan Kuisisioner .....	36
3.7	Jadwal Pelaksanaan Penyusunan Tesis.....	38
BAB IV. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN .....		39
4.1	Pengumpulan Data.....	39
4.2	Analisis Data.....	43
4.3	Analisis Perbandingan Pasal Kontrak dengan Peraturan Pemerintah dan <i>Fidic White Book</i> .....	63
4.4	Pembahasan Hasil.....	65
4.4.1	Identifikasi factor-factor penyebab .....	66
4.4.2	Potensi sengketa berdasarkan pasal-pasal dalam kontrak .....	67
4.4.3	Usulan pasal-pasal dalam kontrak yang berimbang dan efektif.....	69
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN .....		71
5.1	Kesimpulan.....	71
5.2	Saran .....	71
DAFTAR PUSTAKA .....		72
LAMPIRAN.....		74

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 APBD DKI Jakarta.....	1
Gambar 1.2 Hubungan kontrak pengawas dan kontraktor.....	2
Gambar 2.1 Kerangka berpikir.....	32
Gambar 3.1 Digaram alur penelitian.....	38
Gambar 4.1 Persentasi kelompok responden .....	40
Gambar 4.2 Persentasi jabatan responden.....	41
Gambar 4.3 Persentasi jumlah proyek yang ditangani responden .....	41
Gambar 4.4 Persentasi besaran harga kontrak yang ditangani responden .....	42
Gambar 4.5 Persentasi frekuensi kejadian .....	43



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Reasearch Gap.....	30
Tabel 4.1	Persentasi kelompok responden .....	40
Tabel 4.2	Persentasi jabatan responden.....	41
Tabel 4.3	Persentasi jumlah proyek yang ditangani responden .....	42
Tabel 4.4	Persentasi besaran harga kontrak yang ditangani responden .....	40
Tabel 4.5	Persentasi frekuensi kejadian .....	41
Tabel 4.6	Kuisinoer penelitian dan hasil analisis .....	44
Tabel 4.7	Hasil conbach's alpha.....	55
Tabel 4.8	Hasil cronbach's Alpha item-item kuisioer penelitian .....	55
Tabel 4.9	Tingkat nilai kehandalan cronbach's alpha.....	56
Tabel 4.10	Rangking RII .....	57
Tabel 4.11	Hasil perhitungan RII dari variable X1, X2, X3 dan X4 berdasarkan pendapat semua responden.....	57
Tabel 4.12	Hasil perhitungan RII dari variable X1, X2, X3 dan X4 berdasarkan pendapat dari Pengguna Jasa.....	58
Tabel 4.13	Hasil perhitungan RII dari variable X1, X2, X3 dan X4 berdasarkan pendapat dari Konsultan Pengawas.....	60
Tabel 4.14	Faktor dominan berdasarkan pendapat dari semua responden dengan rangking sangat penting sampai dengan penting.....	61
Tabel 4.15	Faktor dominan berdasarkan pendapat dari Pengguna Jasa dengan rangking sangat penting sampai dengan penting.....	61
Tabel 4.16	Faktor dominan berdasarkan pendapat dari konsultan pengawas dengan rangking sangat penting sampai dengan penting .....	62