



***ONE SIDED CONTRACT***  
**DAN PENGARUHNYA TERHADAP KINERJA BIAYA KONTRAKTOR  
SPESIALIS PADA PROYEK BANGUNAN GEDUNG**



**NINIEK LANNYATI**  
**NIM :55719120023**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
JAKARTA  
2021**



***ONE SIDED CONTRACT***  
**DAN PENGARUHNYA TERHADAP KINERJA BIAYA KONTRAKTOR**  
**SPECIALIS PADA PROYEK BANGUNAN GEDUNG**



**TESIS**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program  
Pascasarjana Program Studi Magister Teknik Sipil

**MERCU BUANA**

**NINIEK LANNYATI**  
**NIM :55719120023**

**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL**  
**FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS MERCU BUANA**  
**JAKARTA**  
**2021**

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul : **ONE SIDED CONTRACT** DAN PENGARUHNYA TERHADAP  
KINERJA BIAYA KONTRAKTOR SPESIALIS PADA PROYEK  
BANGUNAN GEDUNG

Bentuk Tesis : Penelitian/Kajian Masalah Konstruksi

Nama : Niniek Lannyati

NIM : 55719120023

Program : Magister Teknik Sipil

Tanggal : 21 Desember 2021

Mengesahkan

Pembimbing



Prof. Dr. Ir. F. Sarwono Hardjomuljadi, M.Sc., M.H.  
PE-MASCE, ACPE, IPU (PE) MCIArb, FIDSK (ADR)  
NIDN/NIK : 0306065303/12070

Dekan Fakultas Teknik

Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil



Dr. Ir. Mawardi Amjin, M.T.  
NIDN/NIK:0024096701/192670076



Dr. Ir. Budi Susctyo, MT  
NIDN/NIK:0329116201/190620035

# PERNYATAAN SIMILARITY CHECK

## PERNYATAAN SIMILARITY CHECK

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

Nama : Nirrick Lannyati  
NIM : 55719120023  
Program Studi : Magister Teknik, Manajemen Konstruksi

dengan judul  
"ONE-SIDED CONTRACT AND ITS INFLUENCE IN EMPLOYMENT RELATIONS IN  
THE WORLD OF CONSTRUCTION",  
telah dilakukan pengecekan *similarity* dengan sistem Turnitin pada tanggal 02/11/2021,  
didapatkan nilai persentase sebesar 17 %.

Jakarta, 3 November 2021

Administratur Turnitin

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Arie Pahandi, A.Md

## LEMBAR PERNYATAAN

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

Judul : **ONE SIDED CONTRACT** DAN PENGARUHNYA TERHADAP KINERJA BIAYA KONTRAKTOR SPESIALIS PADA PROYEK BANGUNAN GEDUNG

Bentuk Tesis : Penelitian/kajian masalah konstruksi

Nama : Niniek Lannyati

NIM : 55719120023

Program : Magister Teknik Sipil

Tanggal : 21 Desember 2021

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Teknik Sipil Program Pascasarjana, Fakultas Teknik Sipil Universitas Mercu Buana.

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

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 21 Desember 2021



(Niniek Lannyati)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Allah Bapa di Surga atas segala limpahan rahmatNya, sehingga dapat diselesaikannya penyusunan tesis dengan judul “One-sided Contract dan Pengaruhnya Terhadap Kinerja Biaya Kontraktor Spesialis pada Proyek Bangunan Gedung”.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana, Jakarta. Dalam penyelesaian penulisan tesis ini, penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, yang telah memberikan kontribusinya baik secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis, untuk itu secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih setulusnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. F. Sarwono Hardjomuljadi, MSc M.H. PE-MASCE, ACPE, IPU (PE), MCIArb, FIDSK (ADR), selaku dosen pembimbing yang telah membimbing, memberikan masukan dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis ini dari awal hingga hingga Tesis ini dapat diselesaikan.
2. Bapak Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T., selaku dosen penelaah dan Dekan Fakultas Teknik, yang membantu mengarahkan dan memberikan masukan dalam proses pembuatan Tesis ini.
3. Bapak Dr. Ir. Budi Susetyo, M.T., selaku Kaprodi Magister Teknik Sipil.
4. Seluruh dosen dan staf administrasi Program Studi Magister Teknik Sipil, termasuk rekan-rekan mahasiswa yang telah menaruh simpati dan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
5. Suami dan kedua anak saya tercinta yang telah memberikan dukungan secara moril dan material dalam penyelesaian penulisan Tesis ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kelemahan dalam penulisan Tesis ini, kiranya hasil penulisan ini dapat memberi sumbangsih dalam masalah kontrak kerja dalam dunia konstruksi menjadi lebih baik.

Jakarta, 21 Desember 2021

Penulis

Ninieck Lannyati

## DAFTAR ISI

ABSTRACT.....	i
ABSTRAK.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN SIMILARITY CHECK.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi Masalah, Perumusan Masalah dan Batasan Masalah.....	9
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	9
1.2.2. Rumusan Masalah.....	10
1.2.3. Batasan Penelitian.....	10
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	10
1.4. Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	11
1.5. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1. Landasan Teori.....	13
2.1.1. Jasa Konstruksi.....	13
2.1.2. Proyek Konstruksi.....	14
2.1.3. Kontrak Konstruksi.....	15
2.1.4. Sengketa Konstruksi.....	15
2.1.5. <i>One-Sided Contract JICA</i> .....	16
2.1.6. FIDIC (Fitur Khas dari Buku Pink FIDIC).....	17
2.1.7. JCT (Joint Contracts Tribunal).....	20
2.2. Kajian Pustaka dari Penelitian Terdahulu.....	22
2.2.1. <i>Check List for One-Sided Contracts For use with "Sample Bidding Documents under Japanese ODA Loans - Procurement of Works" June 2009 Edition</i> .....	22

2.2.2. Analisis “ <i>Extension of Time</i> ” dan Dampaknya pada Kontrak Konstruksi <i>FIDIC Conditions of Contract MDB Harmonised Edition</i> .....	26
2.2.3. <i>Factor Analysis on Causal of Construction Claims and Disputes in Indonesia (with Reference to the Construction of Hydroelectric Power Project in Indonesia)</i> .....	27
2.2.4. <i>Variation Order, The Causal Or The Resolver Of Claims And Disputes In The Construction Project</i> .....	28
2.2.5. <i>Tunnelling Contract with Controversial and One-Sided Conditions</i> .....	29
2.2.6. <i>Construction contract: from zero-sum to win-win</i> .....	30
2.2.7. <i>Understanding the Sub-Contractual Relationship for Proper Management of Construction Project</i> .....	30
2.2.8. <i>A review of literature on the role of trust and partnering in success of construction projects.</i> .....	31
2.2.9. <i>Late Payment issues of subcontractor in Malaysian Construction Industry</i> 31	
2.2.10. <i>Research Gap</i> .....	43
2.2.11. <i>State of the Arts</i> .....	44
2.2.12. <i>Research Novelty</i> .....	45
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	48
3.1. Diagram Alir Penelitian .....	48
3.2. Jenis/Desain Penelitian.....	48
3.2.1. Metode Kuantitatif .....	49
3.2.2. Metode Kualitatif .....	50
3.3. Variabel Penelitian.....	51
3.3.1. Definisi Konseptual.....	52
3.3.2. Definisi Operasional.....	52
3.4. Populasi dan Sampel Penelitian.....	55
3.5. Jenis dan Sumber Data .....	56
3.6. Teknik Pengumpulan Data .....	56
3.7. Teknik Analisis Data.....	57
3.7.1. Analisis Data Kuantitatif .....	57
3.7.1.1. Uji Validitas .....	57
3.7.1.2. Uji Reliabilitas.....	57



3.7.1.3. Analisis Inferensia .....	57
3.7.2. Analisis Data Kualitatif .....	58
3.7.2.1. Reduksi Data ( <i>Data Reduction</i> ).....	58
3.7.2.2. Penyajian Data ( <i>Data Display</i> ).....	59
3.7.2.3. Penarikan Kesimpulan ( <i>Conclusion Drawing</i> ).....	60
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	63
4.1. Deskripsi Data Umum Responden.....	63
4.2. Pemahaman subkontraktor tentang <i>one-sided contract</i> .....	66
4.2.1. Data-data terkait kontrak.....	66
4.2.2. Analisis Data Kualitatif .....	70
4.2.3. Pembahasan.....	71
4.3. Hak-hak Terbatas untuk klaim subkontraktor ke kontraktor utama. ....	76
4.3.1. Data-data terkait hak-hak untuk klaim .....	76
4.3.2. Analisis Data .....	79
4.3.2.1. Reduksi data .....	79
4.3.2.2. Uji Validitas dan Uji Reliabilitas.....	79
4.3.2.3. Analisis Inferensia .....	83
4.3.3. Pembahasan.....	84
4.4. Pengaruh <i>one-sided contract</i> terhadap biaya pelaksanaan pekerjaan <i>waterproofing</i> dalam kontrak antara kontraktor utama dan subkontraktor (menggunakan studi kasus pada PT XXX).....	85
4.4.1. Deskripsi Data dari studi dokumen.....	86
4.4.2. Analisis untuk studi kasus.....	97
4.4.2.1. Tinjauan atas waktu pelaksanaan pekerjaan.....	99
4.4.2.2. Tinjauan atas pembayaran.....	100
4.4.2.3. Analisis kerugian biaya akibat perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan.....	100
4.4.2.4. Analisis kerugian biaya akibat keterlambatan pembayaran.....	102
4.4.2.5. Analisis Proyek SHRT di Belitung.....	105
4.4.2.6. Proyek Masjid di Jakarta.....	109
4.4.3. Pembahasan.....	110
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	113
5.1. Kesimpulan.....	113

5.2. Saran-saran .....	114
DAFTAR PUSTAKA.....	116
LAMPIRAN.....	122
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	123



## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1.1.</b> Nilai Sengketa Konstruksi (dalam jutaan US\$).....	2
<b>Gambar 2.2.</b> <i>Research Novelty</i> .....	45
<b>Gambar 2.3.</b> Alur Kerangka Berpikir .....	47
<b>Gambar 3.1.</b> Diagram Alir Penelitian.....	48
<b>Gambar 3.2.</b> Jenis Data.....	56
<b>Gambar 3.3.</b> Alur Analisis Data .....	61
<b>Gambar 4.1.</b> Deskripsi Responden ( <i>Yearly Turn Over</i> ) .....	64
<b>Gambar 4.2.</b> Deskripsi Responden (Jabatan).....	64
<b>Gambar 4.3.</b> Deskripsi Responden (Pendidikan).....	65
<b>Gambar 4.4.</b> Deskripsi Responden (Pengalaman).....	65
<b>Gambar 4.5.</b> Dasar Pelaksanaan Pekerjaan .....	66
<b>Gambar 4.6.</b> Pengetahuan tentang FIDIC.....	66
<b>Gambar 4.7.</b> Pengetahuan tentang Undang-Undang Jasa Konstruksi .....	67
<b>Gambar 4.8.</b> Perlakuan berat sebelah dalam pelaksanaan .....	67
<b>Gambar 4.9.</b> Perlakuan Berat Sebelah dalam Pembayaran .....	68
<b>Gambar 4.10.</b> Pengetahuan tentang hak-hak untuk klaim.....	68
<b>Gambar 4.11.</b> Menerima kontrak dengan pasal yang berisi hak-hak untuk klaim .....	69
<b>Gambar 4.12.</b> Menerima <i>One-sided contract</i> .....	69
<b>Gambar 4.13.</b> Analisis Penyebab Keuntungan dan Kerugian Proyek .....	98
<b>Gambar 4.14.</b> Perpanjangan waktu pelaksanaan proyek dari PT MMM.....	99
<b>Gambar 4.15.</b> Pembayaran proyek dari PT MMM.....	100

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1.1.</b> Rata-rata Nilai Sengketa (dalam jutaan US\$).....	1
<b>Tabel 1.2.</b> Rangkuman Penyebab Sengketa Konstruksi 2014-2020.....	2
<b>Tabel 1.2.</b> Rangkuman Penyebab Sengketa Konstruksi 2014-2020 (lanjutan).....	3
<b>Tabel 2.1.</b> Daftar peristiwa-peristiwa yang bisa di gunakan untuk klaim oleh kontraktor	23
<b>Tabel 2.1.</b> Daftar peristiwa-peristiwa yang bisa digunakan untuk klaim oleh kontraktor (lanjutan).....	24
<b>Tabel 2.1.</b> Daftar peristiwa-peristiwa yang bisa digunakan untuk klaim oleh kontraktor (lanjutan).....	25
<b>Tabel 2.2.</b> Intisari penelitian terdahulu .....	32
<b>Tabel 2.2.</b> Intisari penelitian terdahulu (lanjutan) .....	33
<b>Tabel 2.2.</b> Intisari penelitian terdahulu (lanjutan) .....	34
<b>Tabel 2.2.</b> Intisari penelitian terdahulu (lanjutan) .....	35
<b>Tabel 2.2.</b> Intisari penelitian terdahulu (lanjutan) .....	36
<b>Tabel 2.2.</b> Intisari penelitian terdahulu (lanjutan) .....	37
<b>Tabel 2.2.</b> Intisari penelitian terdahulu (lanjutan) .....	38
<b>Tabel 2.2.</b> Intisari penelitian terdahulu (lanjutan) .....	39
<b>Tabel 2.2.</b> Intisari penelitian terdahulu (lanjutan) .....	40
<b>Tabel 2.3.</b> <i>Research Gap</i> .....	43
<b>Tabel 3.1.</b> Variabel dan Indikator Hak untuk Klaim <i>Extension of Time</i> .....	53
<b>Tabel 3.2.</b> Variabel dan Indikator Hak untuk Klaim <i>Additional Cost</i> .....	54
<b>Tabel 3.3.</b> Variabel dan Indikator Hak untuk Klaim <i>Additional Benefit</i> .....	55
<b>Tabel 4.1.</b> Data mengenai peristiwa-peristiwa yang bisa digunakan untuk klaim <i>Extension of Time</i> , yang pernah dialami oleh sub kontraktor .....	76
<b>Tabel 4.2.</b> Data mengenai peristiwa-peristiwa yang bisa digunakan untuk klaim <i>Additional Cost</i> , yang pernah dialami oleh sub kontraktor.....	77
<b>Tabel 4.3.</b> Data mengenai peristiwa-peristiwa yang bisa digunakan untuk klaim <i>Additional Benefit</i> , yang pernah dialami oleh sub kontraktor.....	78
<b>Tabel 4.4.</b> Uji Validitas untuk peristiwa-peristiwa yang bisa digunakan untuk klaim <i>Extension of Time (EOT)</i> yang pernah dialami oleh subkontraktor. ....	79
<b>Tabel 4.5.</b> <i>Reliability Statistics</i> untuk peristiwa-peristiwa yang bisa di gunakan untuk klaim <i>Extension of Time (EOT)</i> yang pernah dialami oleh subkontraktor. ....	80

<b>Tabel 4.6.</b> Uji Validitas untuk peristiwa-peristiwa yang bisa di gunakan untuk klaim <i>Additional Cost</i> yang pernah dialami oleh subkontraktor .....	81
<b>Tabel 4.7.</b> <i>Reliability Statistics</i> untuk peristiwa-peristiwa yang bisa di gunakan untuk klaim <i>Additional Cost</i> yang pernah dialami oleh subkontraktor.....	82
<b>Tabel 4.8.</b> Uji Validitas untuk peristiwa-peristiwa yang bisa di gunakan untuk klaim <i>Additional Benefit</i> yang pernah dialami oleh subkontraktor. ....	82
<b>Tabel 4.9.</b> <i>Reliability Statistics</i> untuk peristiwa-peristiwa yang bisa di gunakan untuk klaim <i>Additional Benefit</i> yang pernah dialami oleh subkontraktor.....	83
<b>Tabel 4.10.</b> Lima peristiwa yang bisa digunakan untuk klaim <i>Extension of Time</i> yang sering dialami subkontraktor.....	83
<b>Tabel 4.11.</b> Lima peristiwa yang bisa digunakan untuk klaim <i>Additional Cost</i> yang sering dialami subkontraktor. ....	84
<b>Tabel 4.12.</b> Lima peristiwa yang bisa digunakan untuk klaim <i>Additional Benefit</i> yang sering dialami subkontraktor.....	84
<b>Tabel 4.13.</b> Data Surat Perintah Kerja dan Addendum-addendum Proyek PT.MYR ....	87
<b>Tabel 4.14.</b> Data Tagihan dan pembayaran Proyek PT.MYR.....	88
<b>Tabel 4.15.</b> Data Surat Perintah Kerja dan Addendum-addendum Proyek CW. ....	89
<b>Tabel 4.16.</b> Data Tagihan dan pembayaran Proyek CW.....	90
<b>Tabel 4.17.</b> Data Surat Perintah Kerja dan Addendum Proyek MDS. ....	91
<b>Tabel 4.18.</b> Data Tagihan dan pembayaran Proyek MDS.....	92
<b>Tabel 4.19.</b> Data Surat Perintah Kerja dan Addendum-addendum Proyek CW-2 .....	93
<b>Tabel 4.20.</b> Data Tagihan dan pembayaran Proyek CW-2.....	94
<b>Tabel 4.21.</b> Data Surat Perintah Kerja dan Addendum Proyek SHRT Belitung.....	95
<b>Tabel 4.22.</b> Data Tagihan dan pembayaran Proyek SHRT Belitung.....	96
<b>Tabel 4.23.</b> Data Surat Perintah Kerja dan Addendum Proyek Masjid di Jakarta. ....	97
<b>Tabel 4.24.</b> Data Tagihan dan pembayaran Proyek Masjid di Jakarta .....	97
<b>Tabel 4.25.</b> Pehitungan penambahan biaya overhead selama penambahan masa pelaksanaan .....	101
<b>Tabel 4.26.</b> Prosentase penambahan biaya overhead.....	101
<b>Tabel 4.27.</b> Prosentase perhitungan biaya bunga bank tambahan dan denda keterlambatan pembayaran, proyek PT MYR. ....	102
<b>Tabel 4.28.</b> Prosentase perhitungan biaya bunga bank tambahan dan denda keterlambatan pembayaran, proyek CW .....	103

<b>Tabel 4.29.</b> Prosentase perhitungan biaya bunga bank tambahan dan denda keterlambatan pembayaran, proyek PT MDS.....	103
<b>Tabel 4.30.</b> Prosentase perhitungan biaya bunga bank tambahan dan denda keterlambatan pembayaran, proyek CW2 .....	104
<b>Tabel 4.31</b> Prosentase perhitungan biaya bunga bank tambahan dan denda keterlambatan pembayaran. ....	104
<b>Tabel 4.32.</b> Data Surat Perintah Kerja dan Addendum Proyek SHRT Belitung.....	105
<b>Tabel 4.33.</b> Data pengeluaran Proyek SHRT Belitung.....	105
<b>Tabel 4.34</b> Pehitungan penambahan biaya overhead selama penambahan masa pelaksanaan Proyek SHRT Belitung .....	107
<b>Tabel 4.35.</b> Data Tagihan dan pembayarannya proyek SHRT di Belitung.....	108
<b>Tabel 4.36.</b> Prosentase perhitungan biaya bunga bank tambahan dan denda keterlambatan pembayaran, proyek SHRT Belitung .....	108

