

**PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS TERHADAP KONTRAK
KONTRUKSI ANTARA PENGGUNA JASA DAN PENYEDIA JASA
(STUDI DI PT. AZZAHRA TIGA SAUDARA DENGAN PPK)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

Ronia Riawanti

1906200292



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

2024

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Penerapan Asas Proporsionalitas Terhadap Kontrak Kontruksi Antara Pengguna Jasa Dan Penyedia Jasa (Studi Di Pt. Azzahra Tiga Saudara Dengan PPK)

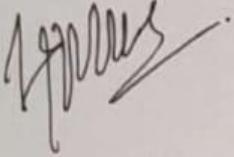
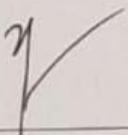
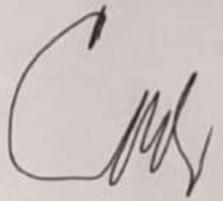
Nama : Ronia Riawanti

Npm : 1906200292

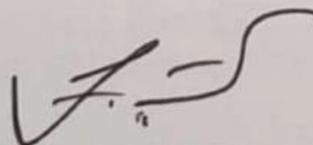
Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 17 September 2024

Dosen Penguji

		
<u>Muhammad Nasir Sitompul, S.H., M.H</u> NIDN. 0118097203	<u>Harisman, S.H., M.H</u> NIDN. 0103047302	<u>Dr. Guntur Rambey, S.H., M.H</u> NIDN. 0113087101

**Dishkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU**



Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila mengabdikan surah in agar terciptakan
keadilan dan kesejahteraan

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi :

NAMA : RONIA RIAWANTI
NPM : 1906200292
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS TERHADAP KONTRAK KONTRUKSI ANTARA PENGGUNA JASA DAN PENYEDIA JASA (STUDI DI PT. AZZAHRA TIGA SAUDARA DENGAN PPK)
PEMBIMBING : Dr. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 30 Agustus 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc.Prof.Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Assoc.Prof.Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN : 0118047901

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjadi kami di agar prestasinya
semakin dan langgengnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XX/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : RONIA RIAWANTI
NPM : 2006200292
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS
TERHADAP KONTRAK KONTRUKSI ANTARA
PENGGUNA JASA DAN PENYEDIA JASA (STUDI DI
PT. AZZAHRA TIGA SAUDARA DENGAN PPK)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN
KEPADA PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 26 Agustus 2024

DOSEN PEMBIMBING

Dr. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H

NIDN : 0113087101

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/03/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ronia Riswanti
NPM : 1906200292
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Perdata
Judul Skripsi : Penerapan Asas Proporsionalitas Terhadap Kontrak Kontruksi Antara Pengguna jasa Dan Penyedia jasa (Studi Di PT. Azzahra Tiga Saudara Dengan PPK)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 28 Agustus 2024



Ronia Riswanti



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bisa mengabdikan ilmu, bisa mengabdikan ilmu dan kegiatannya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : RONIA RIAWANTI
NPM : 1906200292
Program Studi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS TERHADAP KONTRAK KONTRUKSI ANTARA PENGGUNA JASA DAN PENYEDIA JASA (STUDI DI PT. AZZAHRA TIGA SAUDARA DENGAN PPK)
Pembimbing : GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	15-07-24	Penyerahan skripsi	CW
2	22-07-24	Perbaikan Perulas	CW
3	29-07-24	Perbaikan Kembali	CW
4	05-08-24	Perbaikan pada BAB II dan III	CW
5	10-08-24	Perbaikan Kembali	CW
6	12-08-24	Perbaikan pada penyempurnaan Sumber	CW
7	19-08-24	Perbaikan Kembali	CW
8	23-08-24	Bedah Buku, Aca di disidangkan	CW

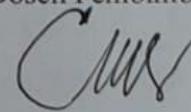
Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Medan,

Diketahui:
Dekan Fakultas Hukum


Dr. FAISAL, SH., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing


GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.
NIDN: 0113087101

**PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS TERHADAP KONTRAK
KONTRUKSI ANTARA PENGGUNA JASA DAN PENYEDIA JASA
(STUDI DI PT. AZZAHRA TIGA SAUDARA DENGAN PPK)**

RONIA RIAWANTI

1906200292

Fakultas hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan

Email : Roniaronia.29@gmail.com

ABSTRAK

Kontrak sebagai instrument pertukaran hak dan kewajiban diharapkan dapat berlangsung dengan baik, adil dan proporsional sesuai dengan kesepakatan para pihak. Terutama pada kontrak kontruksi disetiap proses kontraktualnya, tidak dapat dipungkiri bahwa dalam pelaksanaannya proyek kontruksi sangat besar kemungkinan timbulnya perselisihan. Oleh karena itu, penerapan asas proporsionalitas dalam suatu kontrak kerja kontruksi sangat penting sebagai salah satu upaya pencegahan terjadinya sengketa.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan, sifat penelitian ini adalah deskriptif, sebagaimana sumber data yang diambil bersumber dari data primer yang diperoleh melalui wawancara dan data sekunder yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan (library research).

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa asas proporsionalitas merupakan asas yang melandasi pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai dengan proporsinya dalam seluruh proses kontraktual. Namun dalam pelaksanaannya di lapangan penerapan asas proporsionalitas belum sepenuhnya diterapkan hal ini dibuktikan dengan adanya keterlambatan Penyelesaian proyek kontruksi oleh penyedia jasa yang dituang dalam addendum kontrak dikarenakan faktor material indent.

Kata Kunci : Asas proporsionalitas, Kontrak Kontruksi, Addendum kontrak.

**APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF PROPORTIONALITY TO
CONSTRUCTION CONTRACTS BETWEEN SERVICE USERS AND
SERVICE PROVIDERS (STUDY AT PT. AZZAHRA TIGA SUDARA
WITH PPK)**

ABSTRACT

Contracts as instruments for exchanging rights and obligations are expected to be carried out well, fairly and proportionally in accordance with the agreement of the parties. Especially in construction contracts, in every contractual process, it cannot be denied that in the implementation of construction projects there is a very high possibility of disputes arising. Therefore, implementing the principle of proportionality in a construction work contract is very important as an effort to prevent.

The research method used is empirical juridical with a statutory approach, the nature of this research is descriptive, as the data source taken comes from primary data obtained through interviews and secondary data obtained through library research.

Based on the research results, it shows that the principle of proportionality is the principle that underlies the exchange of rights and obligations of the parties in accordance with their proportions in the entire contractual process. However, in its implementation in the field, the application of the principle of proportionality has not been fully implemented, this is proven by delays in completion of construction projects by service providers as stated in the contract addendum due to material indent factors.

Keywords: Principle of proportionality, Construction Contract, contract addendum.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan syukur panjatkan kepada Allah SWT sang Maha Segalanya, atas seluruh curahan rahmay dan karunia serta hidayahnya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS TERHADAP KONTRAK KONTRUKSI ANTARA PENGGUNA JASA DAN PENYEDIA JASA (STUDI DI PT. AZZAHRA TIGA SAUDARA DENGAN PPK)”**. Skripsi ini ditulis dalam rangka memenuhi syarat mencapai gelar sarjana Hukum pada Program Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam Penyelesaian studi dan Penyelesaian skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan baik pengajaran, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis menyampaikan penghargaan dan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.H selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibunda Dr. Atikah, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. Guntur Rambey, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang

telah meluangkan waktu ditengah kesibukan beliau, memberikan kritik, saran dan pengarahannya kepada Penulis dalam proses penulisan skripsi.

6. Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata yang telah mendorong dan memberikan motivasi sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik
7. Kepada seluruh staff pengajar serta Biro Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Cinta pertama dan panutan penulis, Bapak Mochamad Sahroni.
Sebagai tanda bakti, hormat dan rasa terimakasih yang tiada terhingga, yang telah memberikan kasih sayang, serta ridho dan cinta kasih yang tiada mungkin dapat penulis balas hanya dengan selembar kertas yang bertulis kata pengantar. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Bapak bahagia.
9. Pintu surga penulis, Ibunda Erni Suswanti. Terimakasih sebesar- besarnya penulis berikan kepada beliau atas segala bentuk bantuan, semangat, dan doa yang diberikan selama ini. Terimakasih atas nasihat yang selalu diberikan, terimakasih atas kesabaran dan kebesaran hati menghadapi penulis yang keras kepala. Ibu menjadi penguat dan penguat paling hebat. Terimakasih masih menjadi tempat penulis untuk pulang bu.
10. Ketiga saudara penulis, Pandu Koko Satrio, Rio RizkiAndi, dan Cantika Maharani. Tentunya menjadi penyemangat bagi penulis sampai dititik ini, terimakasih atas segala bentuk perhatian dan supportnya.
11. Sahabat sekaligus saudara, menjalin pertemanan sejak duduk dibangku

SMA hingga saat ini, Sri Wulandari. Terimakasih selalu mendukung penulis, menemani setiap waktu bimbingan, mendengarkan keluh kesah penulis, bahkan menjadi saksi seberapa kali penulis menangis atas hal yang ternyata Alhamdulillah bisa penulis lewati. Doa penulis, semoga nama seseorang yang selalu diselipkan dalam doa tertulis juga di lauhul mahfudz.

12. Sahabat penulis yang juga terlibat dalam proses penulisan ini, Frauly Halawa, Citra Aulia Syafitri dan Elfani Br. Ketaren. Terimakasih telah menjadi sosok yang siap mendengarkan keluh kesah penulis, menjadi partner bertumbuh disegala kondisi yang kadang tidak terduga, serta menjadi orang yang selalu memberikan semangat dan meyakinkan penulis bahwa segala masalah yang dihadapi selama proses skripsi akan berakhir.

13. Last but not least, teruntuk diri penulis Ronia Riawanti.

Terimakasih sudah menepikan ego dan memilih kembali bangkit dan menyelesaikan semua yang sempat tertunda, kamu selalu berharga tidak peduli seberapa sakitnya kamu terjatuh dan putus asa untuk bertahan. Memulai dengan penuh keyakinan, menjalankan dengan penuh keikhlasan dan menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan. Terimakasih.

Bak kata pepatah mengatakan, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitu juga dengan skripsi ini yang jauh dari kata sempurna. Namun disamping itu juga semoga skripsi ini juga dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membacanya. Untuk itu, diharapkan adanya masukan dan kritikan maupun saran yang membangun demi kesempurnaan

penulisan skripsi ini. Terimakasih semuanya, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah- mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba- hambanya.

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Medan, 12 Januari 2024

Penulis

Ronia Riawanti

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Tujuan Penelitian.....	6
3. Manfaat Penelitian.....	6
B. Defenisi Operasional.....	7
C. Keaslian Penelitian.....	9
D. Metode Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Asas Proporsionalitas	17
B. Kontrak Kontruksi.....	21
C. Penyedia Jasa	26
D. Pengguna Jasa	27
E. PT. Azzahra Tiga Saudara.....	27
BAB III PEMBAHASAN	28
A. Pengaturan Hukum Mengenai Hukum Kontrak Kontruksi di Indonesia ...	28
1. Tinjauan Umum Hukum Kontrak.....	28
2. Pengertian Kontrak Kerja Kontruksi	47

B. Asas Proporsionalitas dan Fungsinya Dalam Kontrak Kontruksi.....	59
C. Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Kerja Kontruksi Antara PT. AZZAHRA TIGA SAUDARA dengan PPK.....	67
KESIMPULAN DAN SARAN	97
DAFTAR PUSTAKA	99

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang masih berusaha untuk pemerataan pembangunan diseluruh wilayahnya. Pembangunan yang dimaksud disini adalah pembangunan dalam arti sebenarnya, yaitu pembangunan fisik seperti rumah tinggal, gedung bertingkat dan sebagainya. Pembangunan merupakan upaya untuk memberikan manfaat bagi rakyat. Oleh karena itu, hasil pembangunan harus dapat dinikmati sebagai peningkatan kesejahteraan rakyat. Jasa kontruksi mempunyai peranan strategis yang penting dalam pembangunan nasional. Hal ini dikarenakan jasa kontruksi menghasilkan produk kontruksi, baik prasarana maupun sarana yang fungsinya untuk menunjang pertumbuhan dan pembangunan diberbagai sektor, terutama sektor ekonomi, sosial dan budaya.

Meningkatnya pembangunan fisik memerlukan pengaturan yang jelas dari segi yuridis dan teknis bangunan yang perlu ditingkatkan dalam pelaksanaannya. Pembangunan nasional tidak bisa dipisahkan dari penyelenggaraan jasa kontruksi yang merupakan investasi berbagai jenis infrastruktur dan properti. Penyelenggaraan ini tentunya melibatkan banyak pihak terutama pemerintah, pengguna jasa dan penyedia jasa. Pemerintah dalam sektor jasa kontruksi berperan sebagai regulator, pemerintah menyusun peraturan Perundang- undangan yang diharapkan mampu mengembangkan industri jasa kontruksi hingga optimal. Untuk mengakomodasikan kepentingan tersebut dibuatlah Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi.

Penyelenggaraan jasa konstruksi yang diatur pada Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Kontruksi mengatur mengenai penyelenggaraan jasa konstruksi dengan tujuan untuk memberikan arah pertumbuhan dan juga perkembangan dibidang jasa konstruksi, mewujudkan struktur usaha yang kukuh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil jasa konstruksi yang berkualitas, meningkatkan kepatutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan, mewujudkan peningkatan partisipasi masyarakat dibidang jasa konstruksi, menata sistem jasa konstruksi yang mampu mewujudkan keselamatan publik dan menciptakan kenyamanan lingkungan terbangun, menjamin tata kelola penyelenggaraan jasa konstruksi yang baik, dan menciptakan integrasi nilai tambah dari seluruh tahapan penyelenggaraan jasa konstruksi serta untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan jasa konstruksi yang menjamin pembagian hak dan kewajiban antara pengguna jasa dan penyedia jasa secara fair dan proporsional.

Penyelenggaraan jasa konstruksi dilaksanakan harus berlandaskan beberapa asas yang termuat didalam Pasal 2 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi, yakni kejujuran, keadilan, manfaat, kesetaraan, keserasian, keseimbangan, profesionalitas, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan, kebebasan, pembangunan berkelanjutan dan wawasan lingkungan. Sementara itu, asas proporsionalitas bermakna sebagai asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual.

Dalam Pasal 46 ayat 1 UUKJ, menjelaskan bahwa “pengaturan hubungan kerja antar pengguna jasa dan penyedia jasa harus tertuang dalam dokumen kontrak

kerja konstruksi”, yang selanjutnya dijelaskan pada ayat 2 dikatakan bahwa “bentuk kontrak kerja konstruksi dapat mengikuti perkembangan kebutuhan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan”. Pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi inilah para pihak berupaya untuk menciptakan bentuk- bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan melalui tawar menawar. Kesepakatan yang diharapkan dapat tercapai merupakan titik temu kedua belah pihak karena sebelumnya terdapat perbedaan pendapat mengenai sesuatu hal yang dilatar belakangi oleh adanya kepentingan yang sama dalam mewujudkan sesuatu. Kepentingan yang sama yang dimaksud adalah tujuan untuk melakukan kerjasama.¹ Hal ini dikarenakan kontrak komersial dilihat dari sisi kepastian dan keadilan akan tercapai apabila perbedaan yang ada diantara para pihak terakomodasi melalui mekanisme hubungan kontraktual yang bekerja secara proporsional sehingga terjalin hubungan kontraktual yang adil dan saling menguntungkan bukan malah sebaliknya merugikan salah satu pihak atau bahkan pada akhirnya justru merugikan para pihak yang berkontrak.

Jika mengacu pada ajaran agama islam pun juga mengajarkan kita untuk selalu berlaku adil dalam hal apapun terkhusus pembagian hak dan kewajiban para pihak sesuai dengan amanah pekerjaan yang sudah ditetapkan dan menjalankan

¹ Bina dkk, (2015), “Negosiasi Dalam Pengadaan Barang dan Jasa Oleh Pemerintah Sebagai Upaya Mencapai Kesepakatan”, Privat Law: Journal Article, Halaman 65.

sesuai aturan yang sudah berlaku, adapun hak itu diatur pada ayat Al- Qur'an yang menjelaskan tentang pembagian hak dan kewajiban sesuai porsi agar menciptakan keadilan bagi kedua belah pihak yaitu :

Surat An- Nisa : 58 :


 إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ
 النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا
 بَصِيرًا

Innallaha ya`murukum an tu`addul-amanati ila ahliha wa iza hakamtum bainan-nasi an tahkumu bil-`adl, innallaha ni'imma ya'izukum bih, innallaha kana sama'am basira

Artinya :

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat”.

Adapun yang menjadi isi dari ayat ini menjelaskan sebagaimana seorang mukmin apabila menerima kewajiban yang diberikan hendaklah kewajiban itu menjunjung nilai keadilan diantaranya. Hubungan kontraktual para pihak pada hakikatnya tidak dapat dilepaskan dalam hubungannya dengan masalah keadilan. Oleh karena itu kontrak sebagai wadah yang mempertemukan kepentingan para pihak menuntut bentuk pertukaran kepentingan yang adil. Keadilan disini dimaksudkan adalah dalam hal pembagian hak dan kewajiban para pihak demi

kelangsungan hubungan yang kondusif dan fair. Sebab berbuat adil dalam hal apapun membuat kehidupan jauh lebih baik dan tentram. Akan tetapi, aturan yang wajib kita taati dalam berbuat adil adalah aturan yang tidak bertentangan dengan aturan yang ada dalam Al- Quran dan hadist. Karena aturan yang paling wajib dilaksanakan adalah aturan yang berasal dari Allah SWT dan Baginda Rasulullah SAW.

Demikian pula kontrak kontruksi dalam Pembangunan Rumah Susun Tahfiz Ponpes Baitusy Syakirin oleh PPK selaku Pengguna Jasa dan PT. Azzahra Tiga Saudara selaku Penyedia jasa. Dimana dalam pelaksanaannya, ditemui adanya permasalahan yang dihadapi oleh penyedia jasa dalam menyelesaikan pekerjaan kontruksi. Temuan ini lah yang menjadi fokus penelitian untuk melihat bagaimana pembagian hak dan kewajiban disetiap proses kontraktualnya demi membangun hubungan kerja yang berlangsung secara fair walaupun dalam pelaksanaannya tidak dapat dipungkiri adanya permasalahan yang dihadapi. Oleh karena itu, penulis akan meneliti lebih jauh terkait bagaimana penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak kontruksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Penerapan Asas Proporsionalitas Terhadap Kontrak Kontruksi Antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa (Studi di PT. Azzahra Tiga Saudara dengan PPK)”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan penulis diatas, aapaun rumusan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana pengaturan hukum kontrak konstruksi di Indonesia ?
- b. Apa yang dimaksud dengan asas proporsionalitas dan fungsinya dalam kontrak konstruksi?
- c. Bagaimana penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak konstruksi antara PT. Azzahra Tiga Saudara dengan PPK ?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum kontrak konstruksi di Indonesia.
2. Untuk mengetahui makna asas proporsionalitas dan fungsinya dalam kontrak konstruksi.
3. Untuk mengetahui penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak konstruksi antara PT. Azzahra Tiga Saudara dengan PPK.

3. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi suatu harapan dan tujuan penulis dari hasil penelitian ini yaitu agar dapat memberikan manfaat bagi semua pihak antara lain :

- a. Secara teoritis

Penelitian ini secara umum diharapkan dapat bermanfaat bagi beberapa kalangan mulai dari akademisi maupun subjek lainnya selaku pengemban ilmu pengetahuan. Selain itu juga secara khusus diharapkan dengan sangat menjadi suatu referensi atau bahan yang dapat digunakan untuk penelitian- penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak konstruksi.

b. Secara praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambahkan wawasan dan pemahaman serta sekaligus menjadi masukan terhadap beberapa pihak terkait penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak konstruksi . selain itu juga, bagi penulis dengan penuh harapan untuk mendapatkan gelar S.H (Sarjana Hukum) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

B. Defenisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah suatu defenisi yang diberikan kepada suatu variable dengan cara memberikan arti, atau menspesifikasikan kegiatan ataupun memberikan suatu operasional yang diperlukan untuk mengukur variable tersebut. Berdasarkan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu “Penerapan Asas Proporsionalitas Terhadap Kontrak Kontruksi Antara Penyedia Jasa Dan Pengguna Jasa (Studi di PT. Azzahra Tiga Saudara Dengan PPK)” selanjutnya untuk membatasi variabel pada penelitian ini, maka defenisi- defenisi operasional dari variable tersebut antara lain :

1. Asas proporsionalitas adalah asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual. Asas proporsionalitas mengandaikan pembagian hak dan kewajiban diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak (*pre-contractual, contractual, post contractual*) yang berorientasi pada konteks hubungan dan kepentingan para pihak demi menjaga keberlangsungan hubungan

agar berlangsung kondusif dan fair.²

2. Kontrak konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur Hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat 5 Undang- Undang Jasa Konstruksi.
3. Pengguna Jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi. Menurut Ervianto, pengguna jasa adalah badan yang memiliki proyek dan memberikan pekerjaan atau menyeluruh memberikan pekerjaan kepada pihak penyedia jasa dan membayar biaya pekerjaan tersebut. Pengguna jasa dapat berupa perseorangan, badan lembaga/instansi pemerintah ataupun swasta.
4. Penyedia jasa adalah orang atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi, yang terdiri dari perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi.
5. PT. Azzahra Tiga Saudara merupakan perusahaan Pelaksanaan konstruksi berbentuk PT yang berpengalaman dalam mengerjakan proyek nasional.
6. Pejabat Pembuat Komitmen atau PPK adalah salah satu Pejabat Perbendaharaan Negara di tingkat Satuan Kerja, memiliki peran strategis dalam rangka peningkatan kualitas pengelolaan keuangan negara dengan tugas menetapkan spesifikasi teknis, menetapkan rancangan kontrak, menetapkan HPS, menguji kebenaran, keabsahan, dan kelengkapan dokumen serta pembebanan anggaran.

² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011, halaman 87-88).

C. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelitian yang meneliti mengenai penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak konstruksi bukan merupakan hal yang baru, maka dari itu penuli meyakini sudah banyak peneliti- peneliti yang melakukan penelitian terhadap kontrak konstruksi ini. Namun, dari kepustakaan yang telah ditemukan baik melalui *searching* melalui internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi tinggi lainnya serta perpustakaan kota, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan pokok bahasan yang penulis teliti.

Dari beberapa judul penelitian yang telah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang sedikit mendekati dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Skripsi Chyntia Damayanti, NPM E0011069, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Sebelas Maret , Tahun 2015 yang berjudul “Kajian Yuridis Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi antara Kepala Bidang Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen dengan CV. Metro Jayadalam Pekerjaan Peningkatan Kualitas Jalan Lintas Desa Lumbu Kecamatan Kutowinangun”. Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang membahas tentang Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Antara Kepala Bidang Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum dengan CV. Metro Jaya. Sedangkan penelitian penulis berfokus pada penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak konstruksi.
2. Skripsi Yanuarius Pegau, NPM 150512183, Mahasiswa Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Tahun 2019 yang berjudul “Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Kerja Antara Penyedia Jasa Dan Pengguna Jasa Kontruksi”. Skripsi ini merupakan penelitian normative yang lebih menekankan pada analisis hukum terhadap kontrak kerja antara PPK dengan Penyedia Jasa Kontruksi. Sedangkan penelitian penulis berfokus pada bagaimana penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak kontruksi antara PT. Azzahra Tiga Saudara dengan PPK.

3. Skripsi Edu Vutra Juardi, NPM 0706201733, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Tahun 2011 yang berjudul “penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak jasa kontruksi : studi kasus PT. duta graha indah melawan PT. slipi sri indopuri”. Skripsi ini merupakan penelitian normative dengan hasil penelitian yang lebih menekankan pada analisis kontrak kontruksi antara PT. Duta Graha Indah dengan PT. Slipi Indopuri yang dimana telah terjadi ketidakseimbangan mengenai penerapan perjanjian yang ditunjukkan dengan adanya perbuatan untuk tidak melaksanakan kewajibannya oleh pihak yang merasa dirugikan walaupun kewajiban tersebut telah disepakati dalam perjanjian yakni keterlambatan pembayaran pekerjaan jasa kontruksi oleh PT. Slipi Indopuri. Sedangkan penelitian penulis mengkaji apakah kontrak kontruksi yang dilakukan oleh PPK dengan PT. Azzahra Tiga Saudara telah menerapkan asas proporsional demi mewujudkan pertukaran hak dan kewajiban secara fair.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap ketiga penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini.

Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk Skripsi ini mengarah kepada aspek kajian terkait penerapan asas proporsionalitas terhadap konstruksi antara PPK dengan PT. Azzahra Tiga Saudara. Sehingga dapat dikatakan bahwa penelitian ini merupakan penelitian yang orisinal dan tidak memiliki kesamaan dengan penelitian lainnya.

D. Metode Penelitian

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada didalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Istilah metodologi berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”. Terhadap pengertian metodologi, biasanya diberikan arti- arti sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Peter Mahmud Marzuki dalam Bachtiar, “penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know how* dalam ilmu hukum, bukan sekedar *know-about*. Sebagai kegiatan *know how*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi”.³

Penelitian dalam Bahasa Inggris disebut “*Research*”, yang berasal dari kata *re* yang berarti kembali dan *to search* yang berarti mencari. Jadi *research* berarti mencari kembali pengetahuan.⁴

Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian ini merupakan cara yang memiliki tujuan untuk mencapai penelitian ilmiah, sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian. Dalam hal ini metode penelitian yang dapat penulis uraikan sebagai

³ Bachtiar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang: UNPAM press, Halaman 48.

⁴ Ahmad Fauzi dkk, 2022, *Metodologi Penelitian*, Jawa Tengah: Pena Persada, Halaman 5.

berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam hukum terbagi menjadi dua yaitu penelitian hukum normative dan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normative disebut sebagai penelitian hukum doktriner, penelitian perpustakaan atau studi documenter. Metode penelitian hukum normative adalah sebuah metode penelitian atas peraturan perundang-undangan baik ditinjau dari sudut hierarki perundang-undangan (vertikal), maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal). Sedangkan penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dengan kata lain meneliti bagaimana bekerjanya hukum dimasyarakat.

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris atau disebut dengan penelitian lapangan yang mengkaji tentang ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dimasyarakat.

2. Sifat penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka sifat penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah deskriptif yang mana penelitian ini berusaha menggambarkan keadaan objek atau suatu peristiwa yang dikaji tanpa adanya maksud untuk mengambil keputusan yang berlaku secara umum.

3. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang digunakan dalam meneliti berbagai aturan hukum yang menjadi fokus penelitian. Dengan ini maka akan dilaksanakan penelitian kepustakaan sehingga dapat diketahui bagaimana penerapan asas proporsionalitas pada kontrak konstruksi antara penyedia jasa dan pengguna jasa.

4. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dapat penulis uraikan sebagai berikut :

a. Data hukum yang bersumber dari hukum islam

Data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al- Qur'an dan hadist (Sunnah Rasul). Kedudukan Al- Qur'an dalam islam adalah sebagai sumber hukum umat islam dari segala sumber hukum yang ada dibumi. Selain itu, sesuai dengan kedudukan Al- Qur'an sebagai sumber utama atau pokok hukum islam, berarti Al- Qur'an itu menjadi sumber hukum.⁵ Maka dari itu dalam penelitian ini penulis mencamtumkan salah satu ayat Al- Qur'an yaitu surah An- Nissa ayat 58 sebagai dasar mengkaji, menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.

b. Data Primer

Menurut Muhaimin, data primer merupakan data yang mempunyai kekuatan

⁵ Rusdaya Basri, 2019, *Ushul Fiqih I*, IAIN Pare- Pare: Nusantara Press, Halaman 16 dan 18.

mengikat secara umum terhadap peraturan perundang- undangan atau juga mengikat bagi pihak- pihak yang berkepentingan. Seperti kontrak, konvensi, dokumen hukum.⁶ Data primer merupakan sumber data yang berasal dari data pertama, atau dengan kata lain data yang diambil oleh penelitian langsung dengan melakukan wawancara dengan pihak PT. Azzahra Tiga Saudara.

c. Data sekunder

Sumber data sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literature yang memiliki hubungannya dengan objek yang akan diteliti. Oleh karena itu maka data sekunder terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang berisikan peraturan perundang- undangan yaitu data pustaka yang mencakup dokumen- dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku- buku teks, kamus- kamus hukum, dan jurnal- jurnal hukum atau dengan kata lain diperoleh dari studi kepustakaan atau studi literatur. Bahan hukum primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi, dan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah.
- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer itu sendiri. Bahan huku sekunder dapat berupa publikasi tentag hukum meliputi buku- buku, jurnal, dan seluruh karya akademisi hukum.
- 3) Bahan hukum tersier, merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan

⁶ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, halaman 64.

petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan penelitian ini.

5. Alat pengumpul data

Pengumpulan data merupakan kegiatan merapikan data dari hasil pengumpulan data lapangan sehingga siap dipakai dan digunakan untuk analisa. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu dengan metode wawancara untuk memperoleh informasi atau keterangan secara lisan kepada narasumber dalam hal ini pendiri PT. Azzahra Tiga Saudara atau pihak lainnya yang mewakili .
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua acara yakni :
 - 1) *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi perpustakaan baik yang berada dalam atau luar lingkup Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
 - 2) *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mencari melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

6. Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan yang memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Dalam penelitian ini menggunakan analisis

kualitatif dimana data yang diperoleh dalam studi kepustakaan (*library research*) atas bahan hukum yang diuraikan dan dihubungkan dengan sedemikian rupa dengan kata- kata atas temuan- temuan dan karenanya lebih mengutamakan mutu/ kualitas dari data tersebut sehingga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang dimaksud.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Asas Proporsionalitas

Proporsionalitas dapat dirunut dari asal kata “proporsi” (*proportion* Inggris *proportie* Belanda) yang berarti perbandingan, perimbangan, sedang “proporsional” (*proportional* Inggris *pro portioneel* Belanda) berarti sesuai dengan proporsi, sebanding, seimbang, berimbang.⁷ Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata “proporsionalitas” atau “proporsional” berarti sesuai dengan proporsi, sebanding, seimbang dan berimbang.⁸

Asas proporsionalitas dalam kontrak diartikan sebagai asas yang mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya. Proporsionalitas pembagian hak dan kewajiban ini yang diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak. Asas proporsionalitas tidak mempermasalahkan keseimbangan (kesamaan) hasil, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban di antara para pihak.⁹

Dalam berbagai kajian akademis, perbincangan mengenai eksistensi kontrak (hukum kontrak) dalam hubungannya dengan para pihak acapkali dikaitkan dengan "keseimbangan dalam berkontrak" (asas keseimbangan). Namun demikian, seakan tidak pernah hentinya muncul anggapan bahwa kontrak yang terjalin antara

⁷Agus Yudha Hernoko, 2021, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, halaman 29.

⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://www.kbbi.web.id/proporsional> diakses pada Kamis, 8 Februari 2024 pukul 20.00 wib.

⁹Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, halaman 31- 32.

pihak-pihak tidak memberikan keseimbangan posisi bagi salah satunya. Kontrak yang demikian dianggap tidak adil dan berat sebelah, sehingga memunculkan upaya untuk mencari dan menggali temuan-temuan baru di bidang hukum kontrak agar dapat menyelesaikan problematika ketidakseimbangan dalam hubungan kontraktual. Selama ini khasanah keilmuan hukum kontrak serta dimensi praktiknya belum atau kurang memahami hakikat asas proporsionalitas dalam hubungan kontraktual yang membingkai para kontraktan. Sebaliknya khalayak lebih mengenal asas keseimbangan berkontrak (secara tekstual), meskipun belum tentu dipahami secara tepat aspek kontekstualitasnya. Oleh karena itu asas proporsionalitas dalam berkontrak layak dikemukakan serta disandingkan disamping asas keseimbangan dalam berkontrak.

Secara umum asas keseimbangan bermakna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang berkontrak. Oleh karena itu, dalam hal terjadi ketidakseimbangan posisi para pihak akan menimbulkan gangguan terhadap isi kontrak, yang dalam beberapa kasus tertentu diperlukan intervensi otoritas tertentu. Pemahaman terhadap daya kerja asas keseimbangan menekan aspek keseimbangan posisi para pihak yang berkontrak. Dalam konteks ini asas keseimbangan bermakna "equal-equilibrium" akan bekerja memberikan keseimbangan manakala posisi tawar para pihak dalam menentukan kehendak adalah seimbang. Tujuan dari asas keseimbangan adalah hasil akhir yang menempatkan posisi para pihak seimbang (equal) dalam menentukan hak dan kewajibannya. Oleh karenanya dalam rangka menyeimbangkan posisi para pihak intervensi dari otoritas negara (pemerintah)

sangat kuat, khususnya dalam kontrak konsumen.¹⁰

Menurut Lyons dalam Agus Yudha Hernoko, suatu iklim kontrak yang sesungguhnya, pada hakikatnya memberi peluang bagi perbedaan pendapat, tawar-menawar, atau bahkan perbedaan-perbedaan yang relevan di antara para pihak. Argumen kontrak menuntut pertukaran gagasan secara bebas dan melalui proses, meminjam istilah *Gadamer, to-and-for*, pada akhirnya semua pihak akan sampai pada kesepakatan bersama mengenai prinsip-prinsip keadilan yang tepat bagi mereka. Hanya dalam proses seperti ini hasil dari suatu kesepakatan sungguh-sungguh merefleksikan kepentingan semua pihak.¹¹

Pada dasarnya asas proporsionalitas merupakan perwujudan doktrin “keadilan berkontrak” yang mengoreksi dominasi asas kebebasan berkontrak yang dalam beberapa hal justru menimbulkan ketidakadilan. Perwujudan keadilan berkontrak ditentukan melalui dua pendekatan. Pertama, pendekatan procedural, pendekatan ini menitikberatkan pada persoalan kebebasan kehendak dalam suatu kontrak. Pendekatan kedua, yaitu pendekatan substantif yang menekankan kandungan atau substansi serta pelaksanaan kontrak. Dalam pendekatan substantif perlu diperhatikan adanya kepentingan yang berbeda. Maka demikian, asas proporsionalitas bermakna sebagai asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual. Asas proporsionalitas mengandaikan pembagian hak dan kewajiban

¹⁰ Agus Yudha Hernoko, 2016, Disertasi, *Asas Proporsionalitas Sebagai Landasan Pertukaran Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Kontrak Komersial*, Surabaya: UNAIR, halaman 453- 454.

¹¹ Agus Yudha Hernoko, 2007, *Azas Proporsionalitas Sebagai Perwujudan Doktrin Keadilan Berkontrak*, Perspektif Keadilan, Vol XII, No 3, Halaman 235.

diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase pra kontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak.

Asas proporsionalitas sangat berorientasi pada konteks hubungan dan kepentingan para pihak demi menjaga kelangsungan hubungan agar berlangsung kondusif dan fair. Asas proporsionalitas tidak mempermasalahkan keseimbangan (kesamaan) hasil secara matematis, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban diantara para pihak yang berlangsung secara layak dan patut (*fair and reasonableness*).¹²

Terkait dengan kontrak komersial yang berorientasi keuntungan para pihak, fungsi asas proporsionalitas menunjuk pada karakter kegunaan yang operasional dan implementatif dengan tujuan mewujudkan apa yang dibutuhkan para pihak. Dengan demikian, fungsi asas proporsionalitas, baik dalam proses pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak komersial adalah :

- a. Dalam tahap pra kontrak, asas proporsionalitas membuka peluang negosiasi bagi para pihak untuk melakukan pertukaran hak dan kewajiban secara *fair*. Oleh karena itu, tidak proporsional dan harus ditolak proses negosiasi dengan itikad buruk;
- b. Dalam pembentukan kontrak, asas proporsional menjamin kesetaraan hak serta kebebasan dalam menentukan/ mengatur proporsi hak dan kewajiban para pihak berlangsung secara *fair*;
- c. Dalam pelaksanaan kontrak, asas proporsionalitas menjamin terwujudnya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut proporsi yang disepakati/

¹² Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, halaman 87- 89.

dibebankan pada para pihak;

- d. Dalam hal terjadi kegagalan pelaksanaan kontrak, maka harus dinilai secara proporsional apakah kegagalan tersebut bersifat fundamental (*fundamental breach*) sehingga mengganggu pelaksanaan sebagian besar kontrak atau sekedar hal-hal yang sederhana atau kesalahan kecil (*minor important*). Oleh karena itu pengujian melalui asas proporsionalitas sangat menentukan dalil kegagalan pelaksanaan kontrak, agar jangan sampai terjadi penyalahgunaan oleh salah satu pihak dalam memanfaatkan klausul kegagalan pelaksanaan kontrak, semata-mata demi keuntungan salah satu pihak dengan merugikan pihak lain;
- e. Bahkan dalam hal terjadi sengketa kontrak, asas proporsionalitas menekankan bahwa proporsi beban pembuktian kepada para pihak harus dibagi menurut pertimbangan yang fair;¹³

B. Kontrak Kontruksi

Kontrak sebagai suatu perbuatan hukum yang memberikan landasan dan dasar bagi setiap subjek hukum dalam melakukan interaksi atau hubungan hukum dengan masyarakat lainnya, mempunyai peranan penting dan strategis dalam menjamin perlindungan hukum dan kepentingan para pihak serta memberikan kepastian pada para pihak dalam melaksanakan hubungan hukum tersebut. Salah satu yang demikian berkembang adalah kontrak kontruksi. Istilah kontrak kontruksi merupakan terjemahan dari *contruction contract*. Dalam *Black's law dictionary* definisi dari kontrak kontruksi ini adalah “*type of contract ini which plans and*

¹³ Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, halaman 101- 102.

specification for construction are made a part of contract it self and commonly it secured by performance and payment bonds to protect both subcontractor and party for whom bulding is being cinstructed". Kontrak kontruksi disini maksudnya adalah suatu jenis kontrak yang merencanakan dan khusus untuk kontruksi yang dibuat merupakan bagian dari kontrak itu sendiri. Kontrak kontruksi umumnya melindungi baik itu pihak maupun subkontraknya.

Kontrak kontruksi secara umum merupakan suatau perjanjian untuk membangun suatu bangunan fisik dengan persyaratan tertentu yang dibuat oleh pemilik proyek atau pemberi order sebagai pihak I dengan penyedia jasa atau pelaksana kontruksi yang sering disebut kontraktor sebagai pihak II. Menurut Dr. Sarwono Hardi Muljadi dalam Meria Utama, kontrak kontruksi memiliki keunikan tersendiri, mengingat banyaknya faktor yang mempengaruhinya sehingga berbeda dengan kontrak- kontrak komersial lainnya. Diantara perbedaan tersebut adalah jangka waktu pelaksanaan proyek, kompleksitasnya, ukuran dan harga yang disepakati serta lingkup pekerjaan sering berubah- ubah.¹⁴

Pasal 1 ayat 8 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi, selanjutnya disebut UUJK, memberikan defenisi tentang kontrak kerja kontruksi yaitu "kontrak kerja kontruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur Hubungan hukum antara pengguna jasa dengan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan kontruksi".

Berdasarkan beberapa defenisis diatas maka ahli kontruksi nasional

¹⁴ Meria Utama, 2017, *Pengantar Hukum Kontrak Kontruksi*, Palembang: UNSRI PRESS`, Halaman 10- 12.

lainnya misalnya Seng Hansen dalam Meria Utama, menyatakan bahwa kontrak konstruksi merupakan sebuah kontrak yang rumit berbeda dengan kontrak lainnya. Dikarenakan beberapa hal misalnya banyaknya dokumen yang terkait dalam kontrak ini, jumlah pihak yang terlibat dalam kontrak ini serta perubahan situasi dan kondisi perekonomian lainnya. Kemudian kontrak ini sarat dengan resiko, karena nilai konstrukai yang umumnya relatif besar dan banyaknya pihak yang terlibat tersebut. Resikonya antara lain, terjadinya keterlambatan pekerjaan, biaya yang membengkak dikarenakan perubahan pekerjaan dan material yang meningkat, kemudian resiko terhadap performa pekerjaan yang umumnya disebabkan karena metode dan skill para ahli yang mengerjakan¹⁵

Perjanjian/Kontrak (*Agreement*) terdiri dari 9 (sembilan) butir, dengan uraian sebagai berikut:

- 1) Penyedia jasa setuju dengan biayanya sendiri menyediakan tenaga kerja dan jasa, menyediakan semua bahan dan peralatan tetap dan menyediakan semua peralatan konstruksi yang diperlukan dan mematuhi instruksi pengguna jasa sesuai ketentuan kontrak. Seluruh pekerjaan tersebut diatas diuraikan lebih lengkap dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak Syarat-syarat Khusus Konstruksi, Spesifikasi Teknis dan Gambar-Gambar yang merupakan bagian dari Perjanjian. Penyedia jasa setuju untuk melindungi pekerjaan tersebut sampai selesai dan diserahkan sesuai dokumen kontrak.
- 2) Pengguna jasa setuju menyediakan barang-barang dan jasa tertentu untuk penyedia jasa sebagaimana tercantum di dalam Syarat-Syarat Khusus.

¹⁵ Meria Utama, *Op. Cit.*, Halaman 13- 14..

- 3) Penyedia jasa setuju melaksanakan pekerjaan sesuai jadwal pelaksanaan yang telah ditetapkan dalam Syarat-Syarat Khusus kontrak.
- 4) Pengguna jasa setuju untuk membayar penyedia jasa sebesar nilai kontrak. Kemudian di dalam pasal ini dijabarkan perincian pekerjaan lump sum, unit price dan pekerjaan tambah/kurang. Juga diuraikan harga satuan bahan dan upah.
- 5) Seluruh persyaratan yang tercantum di dalam dokumen kontrak merupakan satu kesatuan.
- 6) Kewajiban penyedia jasa untuk menutup asuransi sampai pekerjaan selesai dengan menyebutkan besarnya nilai pertanggungan dan tata cara pelaksanaannya.
- 7) Penyedia jasa setuju untuk membayar pajak-pajak yang terkait dengan pekerjaan ini.
- 8) Penyelesaian perselisihan diselesaikan Badan Peradilan Sengketa Konstruksi dengan keputusan final dan mengikat. Kesembilan Penyedia jasa wajib menyerahkan jaminan pelaksanaan dalam waktu 10 hari setelah kontrak ditandatangani.

Dari uraian tersebut terlihat pula bahwa Perjanjian/Kontrak konstruksi hanya berisi hal-hal yang pokok/penting saja di antaranya yang penting adalah:

- 1) Persetujuan pengguna jasa untuk membayar penyedia jasa sebesar nilai kontrak
- 2) Kewajiban penyedia jasa untuk menutup asuransi sampai pekerjaan selesai
- 3) Kewajiban penyedia jasa untuk membayar pajak-pajak terkait pekerjaan
- 4) kewajiban penyedia jasa menyerahkan jaminan pelaksanaan.¹⁶

¹⁶ Meria Utama, *Op. Cit.*, Halaman 187- 190.

Dalam Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi pada Pasal 47 tertuang mengenai uraian yang harus ada dalam kontrak kerja kontruksi yakni:

- a. Para pihak, memuat secara jelas identitas para pihak yang berkontrak.
- b. Rumusan pekerjaan, termuat uraian yang jelas mengenai lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumsom, dan batasan waktu pelaksanaan.
- c. Masa pertanggungan, memuat tentang jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa.
- d. Hak dan kewajiban yang setara, memuat hak pengguna jasa dan penyedia jasa untuk memperoleh hasil jasa kontruksi kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan jasa kontruksi.
- e. Penggunaan tenaga kerja kontruksi, memuat kewajiban memperkerjakan tenaga kerja kontruksi bersertifikat.
- f. Cara pembayaran, memuat ketentuan tentang kewajiban engguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan jasa kontruksi, termasuk didalamnya jaminan atas pembayaran.
- g. Wanprestasi, memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan.
- h. Penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang cara Penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan.
- i. Pemutusan kontrak kerja kontruksi, memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja kontruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya

kewajiban salah satu pihak.

- j. Keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul diluar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
 - k. Kegagalan bangunan, memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban kegagalan bangunan.
 - l. Perlindungan pekerja, memuat ketentuan mengenai kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan serta jaminan social.
 - m. Perlindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja, memuat kewajiban para pihak dalam hal terjadi uatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan atau kematian.
 - n. Aspek lingkungan, memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.
 - o. Jaminan atas resiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan pekerjaan kontruksi atau akibat dari kegagalan bangunan dan
 - p. Pilihan Penyelesaian sengketa kontruksi.
- (2) Selain ketentuan sebagaimana diamksud pada ayat (1), kontrak kerja kontruksi dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian intensif.

C. Penyedia Jasa

Menurut Pasal 1 ayat 6 Undang-Undang Jasa Kontruksi, Penyedia jasa adalah pemberi layanan jasa kontruksi baik perseorangan atau badan hukum. Penyedia jasa kontruksi biasa dikenal dengan kontraktor, secara istilah kontraktor

adalah orang yang menjalankan usaha dibidang jasa kontruksi. Menurut Ervianto, kontraktor adalah orang atau badan usaha yang menerima pekerjaan dan melaksanakan pekerjaan sesuai yang ditetapkan gambar rencana, peraturan dan syarat- syarat yang ditetapkan.

D. Pengguna Jasa

Menurut Pasal 1 ayat 5 Undang- Undang Jasa Kontruksi, pengguna jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan jasa kontruksi. Pengguna jasa dapat berupa perseorangan, badan lembaga/ instansi pemerintah ataupun swasta. Menurut Ervianto, pengguna jasa adalah badan yang memiliki proyek dan memberikan pekerjaan atau menyeluruh memberikan pekerjaan kontruksi pada pihak penyedia jasa serta sekaligus membayar pekerjaan kontruksi tersebut.

E. PT. Azzahra Tiga Saudara

PT. Azzahra Tiga Saudara merupakan badan usaha berpengalaman yang mengerjakan proyek nasional serta memiliki beberapa kualifikasi dan dapat mengerjakan proyek- proyek dengan sub klasifikasi jasa pelaksana untuk kontruksi bangunan multi atau banyak hunian, jasa pelaksana untuk kontruksi bangunan komersial, jasa pelaksana untuk kontruksi bangunan pendidikan, dan jasa pelaksana untuk kontruksi jalan raya (kecuali jalan layang), jalan rel kereta api, dan landas pacu udara.¹⁷

¹⁷ Wawancara dengan Jhabal Ikhsan Irawan selaku Direktur PT. Azzahra Tiga Saudara, Kamis, 1 Januari 2024 di Kantor Kontruksi PT. Azzahra Tiga Saudara.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Mengenai Hukum Kontrak Kontruksi di Indonesia

1. Tinjauan Umum Hukum Kontrak

Dalam Burgerlijk Wetboek (BW) dipergunakan istilah "*overeenkomst*" berasal dari bahasa Belanda, akarnya berasal dari bahasa Latin yakni "*contractus*". Diterjemahkan dalam bahasa (hukum) Indonesia yakni "perjanjian" atau "kontrak". Istilah kontrak atau perjanjian semakin populer seiring dengan tumbuh berkembangnya hubungan hukum di bidang harta kekayaan, khususnya munculnya kontrak-kontrak inominat, seperti kontrak leasing, kontrak *factoring*, kontrak *production sharing* dan sebagainya yang mana hampir dikatakan tidak perlu adanya klarifikasi lagi.

Dikemukakan oleh Johannes Ibrahim dalam Endro Martono bahwa istilah "kontrak" atau "perjanjian" dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama, seperti halnya di Belanda tidak dibedakan antara pengertian "*contract*" dan "*overeenkomst*".

Menurut Munir Fuady dalam Endro Martono bahwa istilah "kontrak" dalam istilah "Hukum Kontrak" merupakan kesepadanan dari istilah "*contract*" dalam bahasa Inggris. Istilah kontrak itu sendiri dalam bahasa Indonesia sebenarnya sudah tidak asing lagi, dan karena istilah kontrak sudah lama di kenal dan dipergunakan, baik dalam doktrin ilmu hukum maupun dalam praktek. Misalnya dalam ilmu pengetahuan hukum dikenal asas "kebebasan berkontrak", dan dalam praktek sering diadakan "kontrak konstruksi" dan sebagainya.

Hanya saja yang perlu mendapatkan perhatian dalam mempergunakan istilah "hukum Kontrak" seringkali muncul pemahaman sebagai berikut:

- a. Hukum Kontrak dimaksudkan sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian tertulis semata-mata. Sehingga orang sering menanyakan "mana kontraknya" diartikan bahwa yang ditanyakan adalah kontrak yang tertulis.
- b. Hukum kontrak dimaksudkan sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian dalam dunia bisnis semata- mata.
- c. Hukum kontrak semata-mata dimaksudkan sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian- perjanjian internasional, multinasional atau perjanjian dengan perusahaan-perusa- haan multinasional.
- d. Hukum kontrak semata- mata dimaksudkan sebagai hukum untuk mengatur tentang perjanjian- perjanjian yang prestasinya dilakukan oleh kedua belah pihak. Jadi akan janggal jika digunakan istilah kontrak untuk "kontrak hibah", "kontrak warisan" dan sebagainya.

Berdasarkan pemahaman tersebut, dapat dikatakan bahwa istilah kontrak sebagai manifestasi untuk menuangkan maksud pihak-pihak dalam berbagai hubungan hukum, yakni apabila perjanjian:

- a. Berbentuk tertulis;
- b. Dalam kegiatan bisnis;
- c. Ruang lingkup transnasional;
- d. Bersifat bilateral.¹⁸

¹⁸Endro Martono dan Sigit Sapto Nugroho, 2016, *Hukum Kontrak dan Perkembangannya*, Solo: Pustaka Iltizam, halaman 51- 52.

Peter Mahmud Marzuki dalam Yahman memberikan argumentasi kritis mengenai penggunaan istilah kontrak atau perjanjian dengan melakukan perbandingan mengenai pengertian kontrak atau perjanjian dalam sistem *Anglo-American*. Sistematika Buku III tentang *Verbitenissenrecht* (hukum perikatan) mengatur tentang *overrrenkomst* jika diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia berarti perjanjian. Istilah kontrak merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris yaitu *contract*. Di dalam konsep continental, penempatan pengaturan perjanjian pada Buku III BW Indonesia tentang Hukum Perikatan mengindikasikan bahwa perjanjian memang berkaitan dengan masalah harta kekayaan (*Vermogen*) Pengertian perjanjian ini mirip dengan *contract* pada konsep *Anglo-American* yang selalu berkaitan dengan bisnis. Dalam bahasa Belanda perjanjian adalah *overrenkomst*, dalam bahasa Inggris disebut *agreement* yang mempunyai pengertian lebih luas dari *contract*.¹⁹

Dari beberapa pendapat para ahli diatas dapat disimpulkan bahwa kontrak adalah peristiwa di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu, biasanya secara tertulis. Para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan, berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan (*verbintenis*). Dengan demikian, kontrak dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat kontrak tersebut, karena itu kontrak yang mereka buat adalah sumber hukum formal, asal

¹⁹ Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 54- 55.

kontrak tersebut adalah kontrak yang sah.²⁰

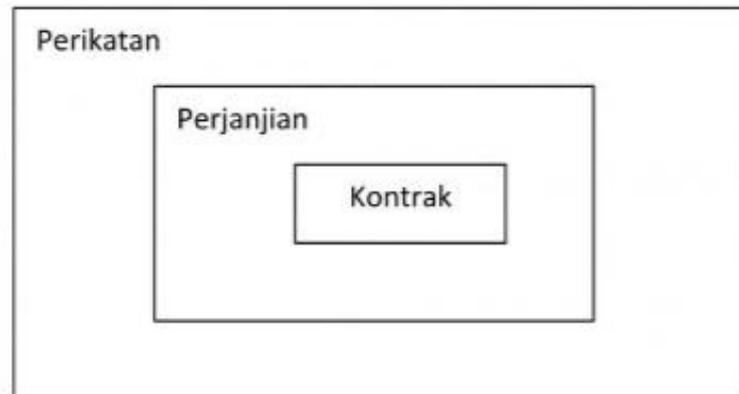
Setelah mengetahui tentang kontrak maka selanjutnya diketahui pengertian hukum kontrak itu sendiri. Hukum kontrak Indonesia masih menggunakan peraturan Pemerintah Belanda yang terdapat dalam buku ketiga KUHPerdara. KUHPerdara mengatur mengenai perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”. Salah satu sebab mengapa perjanjian oleh banyak orang tidak selalu dapat dipersamakan dengan kontrak adalah karena dalam pengertian perjanjian yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tidak memuat kata “perjanjian dibuat secara tertulis”.

Menurut Salim HS yang dimaksud dengan hukum kontrak adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.

Definisi ini didasarkan pada pendapat Van Dunne dalam Salim HS, yang tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata, tetapi juga harus diperhatikan perbuatan sebelumnya. Perbuatan sebelumnya mencakup tahap *pracontractual* dan *post contractual*. *Pracontractual* merupakan tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan *post contractual* adalah pelaksanaan perjanjian. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban. Hak merupakan sebuah kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan beban.²¹

²⁰ Abdul R Saliman, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Kencana, halaman 38.

²¹ Salim HS, 2011, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 4.



Gambar 1 Hubungan antara perjanjian, kontrak dan perikatan

Berdasarkan gambar diatas dapat dijelaskan :

- a. Bahwa kontrak merupakan bagian dari perjanjian sedangkan perjanjian merupakan bagian dari perikatan.
- b. Semua Kontrak pasti merupakan perjanjian, tidak semua perjanjian adalah kontrak, karena perjanjian ada yang lisan dan ada yang berbentuk tulisan.²²

Perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih pihak, dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut. Perikatan timbul karena adanya perjanjian. Menurut Badruzaman dalam Serlika Aprita, perikatan ialah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih yang terletak didalam lapangan harta kekayaan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu.²³

Berdasarkan pengertian kontrak menurut beberapa ahli sebelumnya diatas, maka dapat dipahami bahwa hubungan antara perikatan dan kontak adalah

²² Syarifah, Perdana, *Hukum Perjanjian*, <http://www.ememha.com/2018/10/hukum-perjanjian.html> diakses pada Kamis, 22 Agustus 2024, pukul 06. 51 wib.

²³ Serlika Aprita, Mona Wulandari, 2023, *Hukum Perikatan*, Kencana: Jakarta, halaman 1- 2.

dimana kontrak menimbulkan perikatan. Oleh karena itu kontrak adalah sumber perikatan selain sumber- sumber lainnya sehingga kontrak menjadi sumber terpenting yang menimbulkan perikatan, karena perikatan paling banyak ditimbulkan oleh kontrak. Dengan kata lain, para pihak terikat untuk memenuhi kontrak yang telah mereka buat. Maksud kontrak itu sendiri sama dengan Undang-Undang, tetapi hanya berlaku khusus terhadap para pembuatnya (para pihak yang membuat kontrak tersebut). Kontrak sangat bermanfaat sebagai pegangan, pedoman dan alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Adanya kontrak yang baik akan mencegah terjadinya perselisihan dan memberikan jaminan serta kepastian yang besar bagi para pihak, sehingga dapat membantu kelancaran transaksi bisnis.

Untuk syarat sahnya suatu perjanjian didalam pasal 1320 KUHPerdara diperlukan empat syarat :

1. Adanya kata sepakat dari mereka yang mengadakan perjanjian.
2. Adanya kecakapan untuk membuat satu perjanjian (perikatan).
3. Perjanjian yang diadakan harus mempunyai objek tertentu.
4. Yang diperjanjikan itu adalah suatu sebab yang halal.

1.1 Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Sepakat maksudnya adalah bahwa dua belah pihak yang mengadakan perjanjian dengan kata lain mereka saling menghendaki sesuatu yang secara timbal balik Adanya kemauan atas kesesuaian kehendak oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian, Jadi tidak boleh hanya karena kemauan satu pihak saja, ataupun terjadinya terjadinya sepakat maksudnya adalah bahwa dua belah pihak

yang mengadakan perjanjian dengan kata lain mereka saling menghendaki sesuatu yang secara timbal balik. Adanya kemauan atas kesesuaian kehendak oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian, Jadi tidak boleh hanya karena kemauan satu pihak saja, ataupun terjadinya terjadinya kesepakatan oleh karena tekanan salah satu pihak yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak.

Menurut Subekti dalam Abdul Hakim Siagian, yang dimaksud dengan kata sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak kesatu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dan dijelaskan lebih lanjut bahwa dengan hanya disebutkannya "sepakat" saja tanpa tuntutan sesuatu bentuk cara (formalitas) apa pun seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka Sah sudah perjanjian itu atau mengikat lah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kesepakatan itu artinya tidak ada paksaan atau tekanan dari pihak manapun, betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak titik berpedoman kepada ketentuan pasal 1321 KUHPerdara bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena :

1. Kekhilafan atas kekeliruan (*dwaling*)
2. Pemerasan/Paksaan (*dwang*)
3. Penipuan (*bedrog*)²⁴

²⁴ Abdul Hakim Siagian, 2020, *Hukum Perdata*, Medan: Pustaka Prima, halaman 109-111.

1.2 Kecakapan Para Pihak Pembuat Janji

Subjek untuk melakukan perjanjian harus cakap merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Subjek hukum terbagi dua, yaitu manusia dan badan hukum. Menurut Pasal 1329 KUHPerdara "setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang- undang tidak dinyatakan cukup". Jadi menurut ketentuan pasal ini, semua orang dianggap mampu atau cakap untuk mengikatkan diri dalam suatu persetujuan. Hal ini memberikan kebebasan bagi setiap orang untuk melakukan perbuatan hukum yang dinyatakan oleh undang-undang Selanjutnya Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian:

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampunan atau perwalian dan
- 3) Orang/ perempuan istri dalam hal telah ditetapkan oleh Undnag-Undang telah melarang membuat perjanjian- perjanjian tertentu.²⁵

1.3 Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi itu sendiri bisa merupakan perbuatan untuk memberikan suatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Menurut pasal 1333 KUHPerdara "barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu

²⁵ Abdul Hakim Siagian, *Ibid.*, halaman 113.

setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat dihitung atau ditentukan". Sebelumnya dalam Pasal 1332 KUHPerdara dikatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan. Dengan demikian barang-barang di luar perdagangan tidak dapat menjadi objek perjanjian, misalnya, barang-barang yang dipergunakan untuk keperluan orang banyak, seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan pacu udara. Dengan demikian perjanjian yang objeknya tidak tertentu atau jenis yang tidak tertentu maka dengan sendirinya perjanjian itu tidak sah. Objek atau jenis objek merupakan syarat yang mengikat dalam perjanjian.

1.4 Suatu sebab yang halal

Pengertian sebab pada syarat keempat untuk sahnya perjanjian tiada lain dari pada isi perjanjian. Jadi dalam hal ini harus dihilangkan salah sangka bahwa maksud sebab itu di sini adalah suatu sebab yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian tersebut. Bukan hal ini yang dimaksud oleh undang-undang dengan sebab yang halal. Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau mendorong jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak dihiraukan oleh undang-undang. Yang dimaksud dengan halal atau yang diperkenankan oleh undang-undang menurut Pasal 1337 KUHPerdara adalah persetujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Akibat hukum terhadap perjanjian bercausa tidak halal, perjanjian

tersebut batal demi hukum atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim.²⁶

Syarat pertama dan kedua terkait dengan subjek atau para pihak dalam perjanjian, sehingga disebut dengan syarat subjektif. Sementara itu, syarat yang ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif karena terkait dengan objek perjanjiannya. Jika syarat kesatu dan atau syarat kedua tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan atau dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak yang memberikan kesepakatannya secara tidak bebas. Namun, perjanjian yang telah dibuat tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim.

Sementara itu, jika syarat ketiga dan atau syarat keempat tidak dapat dipenuhi, perjanjian yang dibuat oleh PARA PIHAK batal demi hukum. Ini berarti bahwa dari awal tidak pernah ada perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Dengan demikian, tujuan PARA PIHAK yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal, sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di pengadilan.²⁷

Setelah terpenuhinya unsur dalam pasal 1320 KUHPerdara, maka berlakulan pasal 1338 KUHPerdara. Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat dengan sah dan mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak, dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

²⁶ Abdul Hakim Siagian, *Ibid.*, halaman 115- 116.

²⁷ Frans Satriyo Wicaksono, 2008, *Panduan Lengkap Membuat Surat- Surat Kontrak*, (Jakarta : Visimedia), Halaman 7- 8.

1. Perjanjian Berlaku sebagai Undang-Undang bagi Kedua Belah Pihak
2. Tidak dapat dibatalkan sepihak²⁸

2. Perencanaan dan Penyusunan Kontrak

Kontrak di dalam bisnis berfungsi untuk mengamankan transaksi, agar para pihak tidak mendapat kerugian. Untuk menghindari hal tersebut, di dalam kontrak dituangkan se jelas mungkin dan sebanyak mungkin keinginan dan maksud para pihak sehingga sebanyak mungkin dapat dihindarkan kesalahpahaman dan tidak banyak menimbulkan penafsiran. Disini peranan bahasa sangat menentukan, misalnya kontrak bisnis internasional, disamping harus memahami bahasa Inggris, juga harus benar-benar memahami istilah-istilah hukum dan istilah-istilah teknis. Ricardo Simanjuntak dalam Joni Emirzon, menjelaskan bahwa seorang perancang kontrak yang baik mempunyai tiga misi besar yang harus dicapai, yaitu:

- a. Kontrak yang dirancang tersebut mampu memberikan perlindungan secara maksimal bagi dirinya ataupun pihak yang diwakilinya.
- b. Sejalan dengan upaya maksimalisasi perlindungan hak tersebut, harus dihindarkan konflik maupun potensi konflik dari penggunaan bahasa, kata, phrase, klausula atau pun kalimat dari kontrak tersebut.
- c. Meminimalisasi biaya perkara dalam hal konflik yang timbul dari kontrak tersebut tidak dapat diselesaikan.

Dalam perencanaan penyusunan kontrak tidak terdapat metode yang baku atau aturan main dari mana penyusunan kontrak akan dimulai, apakah setelah kata sepakat tercapai atau langsung penyusunan isi perjanjian, akan tetapi secara

²⁸ Nurhilmayah, 2020, *Hukum Perdata*, Medan: Multi Global Makmur, halaman 121.

sistematis ada tiga tahap dalans penyusunan kontrak, yaitu: pra-penyusunan kontrak, penyusunan kontrak, dan pasca-penyusunan.

1. Pra-penyusunan kontrak

Maksudnya kegiatan atau tindakan yang akan dilaksana kan sebelum penyusunan kontrak secara tertulis oleh para pihak. Pada tahap awal penyusunan kontrak ada beberapa tindakan yang harus dilakukan oleh para pihak, yaitu:

a. Identifikasi Para Pihak

Tindakan identifikasi atau mencari informasi tentang para pihak ini sangat penting untuk mengetahui apakah para pihak benar-benar mempunyai kapasitas representatif untuk membuat kontrak, terlebih-lebih para pihak mewakili perusahaan atau negosiator perusahaan, untuk itu perlu dipe riksa apakah para pihak telah mendapatkan persetujuan atau surat kuasa dari perusahaan yang bersangkutan. Persetujuan atau surat kuasa dari perusahaan sifatnya wajib, dengan kata lain surat tersebut sebagai alas hak si penerima kuasa atau negosiator untuk melakukan perundingan trarisakai dengan pihak mitranya.

b. Penelitian Awal

Tindakan penelitian awal perlu dilakukan terhadap beberapa aspek yang terkait dengan isi kontrak. Aspek-aspek tersebut adalah aspek hukum, aspek ekonomi, sosial dan politik. Aspek hukum yaitu berkaitan dengan sistem hukum negara yang bersangkutan, seperti hukum negara Indonesia mulai dari dasar hukum pembuatan kontrak, masalah perpajakan. hukum perizinan dan sebagainya yang berhubungan dengan

keberlakuan kontrak. Aspek ekonomi, apakah kontrak tersebut dapat menguntungkan semaksimal mungkin, sedangkan aspek lainnya seperti sosial dan politik, dalam hal ini perlu diteliti dampak sosial kontrak yang akan dilaksanakan serta kemungkinan berbenturan dengan kepentingan politik pemerintah setempat.

c. Pembuatan *MoU*

Munir Fuady dalam Joni Emirzon menjelaskan *memorandum of understanding (MoU)* atau *Head Agreement* merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang nantinya akan diikuti oleh dan dijabarkan dalam perjanjian lain yang mengaturnya secara lebih perinci. Mou hanya berisikan hal-hal yang pokok saja.

Erman Rajagukguk dalam Joni Emirzon mengartikan *memorandum of understanding (MoU)* ialah dokumen yang memuat saling pengertian di antara para pihak sebelum perjanjian dibuat. Isi dari *memorandum of understanding* harus dimasukkan ke dalam kontrak, sehingga ia mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Di dalam berbagai peraturan perundang-undangan tidak kita temukan ketentuan yang khusus mengatur tentang memorandum of understanding, namun apabila kita memperhatikan substansi memorandum of understanding, maka jelaslah bahwa didalamnya berisi kesepakatan para pihak tentang hal hal yang bersifat umum.²⁹

²⁹ Joni Emirzon, Muhammad Sadi, 2021, *Hukum Kontrak Teori dan Praktis*, Jakarta: Kencana, Halaman 111- 114.

d. **Negosiasi**

Sebelum kontrak disusun terlebih dahulu para pihak mengadakan negosiasi atau perundingan tentang hal-hal yang disepakati dan akan dituangkan dalam kontrak. Dalam proses negosiasi, masing-masing pihak harus memahami apa yang menjadi kepentingan bisnisnya maupun kepentingan bisnis lawan. Oleh karena itu, proses negosiasi ini lebih banyak tindakan tawar-menawar dengan pola win-win solution, dalam arti tidak ada pihak yang dirugikan, semua pihak merasa untung.³⁰

2. **Penyusunan kontrak**

Setelah terjadi kesepakatan antara para pihak, maka tindakan lebih lanjut adalah menuangkan hasil kesepakatan tersebut dalam kontrak tertulis. Dalam penyusunan kontrak harus memperhatikan beberapa hal penting, yaitu:

- a. Mengetahui tentang substansi dan kerangka hukum maupun peraturannya.
- b. Mengetahui tentang segi komersial kontrak.
- c. Menggunakan bahasa dan istilah yang jelas, singkat, satu pengertian, dan konsisten baik penggunaan bahasa Inggris, maupun bahasa Indonesia
- d. Keahlian menulis baik.
- e. Keahlian berkomunikasi yang baik.
- f. Kesederhanaan, kesinambungan dan etika yang baik.

³⁰ Joni Emirzon, Muhammad Sadi, *Ibid.*, halaman 116- 117.

- g. Mengetahui tujuan, kepentingan, kekuatan, kelemahan klien maupun lawan.
- h. Mengetahui dan menggunakan faktor nonhukum.
- i. Mengetahui dan menggunakan kekuatan menawar.
- j. Memperhatikan masalah-masalah perpajakan.
- k. Menciptakan hasil win-win solution.
- l. Memaksimalkan keuntungan bagi klien dan meminimal-kan risiko tanpa membahayakan tujuan bisnis secara umum.
- m. Keputusan akhir adalah keputusan klien.³¹

3. Pasca-penyusunan

a. Pelaksanaan Perjanjian

Setelah kontrak dibuat berdasarkan kesepakatan bersama, maka kontrak tersebut dapat dilaksanakan (*enforceable*) dalam kegiatan bisnis para pihak khusus kontrak tertulis merupakan alat bukti dan pedoman kerja. Agar kontrak dapat dilaksanakan dan sah (*legal*), maka kontrak tersebut harus menurut hukum positif, dengan memperhatikan pembatasan-pembatasan terhadap berlakunya perjanjian. Biasanya peraturan hukum publik mengubah terhadap berlakunya. asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), pilihan hukum (*choice of law*), pilihan forum (*choice of forum*), dan sebagainya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian, misalnya wanprestasi, maka berdasarkan kontrak yang disepakati pihak merasa dirugikan dapat menuntut ganti

³¹ Joni Emirzon, Muhammad Sadi, *Ibid.*, halaman 118- 119.

kerugian oleh karena itu, dalam pelaksanaan perjanjian iktikad baik dan kejujuran sangat penting, sehingga kedua pihak dalam perjanjian yang mereka buat sama-sama mendapat keuntungan (win-win solution).

b. Penafsiran Perjanjian

Kadang-kadang kontrak yang telah disusun tidak jelas atau tidak lengkap. Untuk itu perlu adanya penafsiran, Undang-undang telah menentukan bagaimana penafsiran itu dapat dilakukan dan bagaimana cara melakukannya. Ada beberapa kriteria telah ditentukan di dalam undang-undang yang harus diperhatikan yakni kata-kata dari perjanjian itu sendiri, keadaan dan tempat perjanjian dibuat, maksud dan tujuan para pihak, kebiasaan setempat, dan untuk kerugian yang diperjanjikan.

c. Penyelesaian Sengketa

Kontrak yang telah ditandatangani oleh para pihak biasa disimpan sebagai dokumen yang kadang kala jarang dibuka kembali atau dibaca. Bagi mereka kontrak tersebut baru terasa penting apabila telah terjadi suatu sengketa, yaitu setelah adanya pihak-pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan dahulu. Kontrak dianggap penting, karena merupakan alat bukti tertulis dan untuk mengetahui hal-hal apa saja yang telah dilanggar para pihak. Untuk menyelesaikan sengketa, para pihak dapat menentukan sendiri (*freedom of the parties*). Walaupun dalam kontrak para pihak telah menentukan sendiri bagaimana cara penyelesaian sengketa. Ada dua cara untuk menyelesaikan sengketa,

yaitu penyelesaian sengketa melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (negosiasi, mediasi, arbitrase). Penyelesaian sengketa melalui litigasi kadang kala kurang memuaskan para pihak, karena bagaimana keterbatasan, seperti membutuhkan waktu yang lama dan biaya mahal. Faktor- faktor tersebut dapat dihindari para pihak dengan memilih penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dikenal dengan "Pilihan Penyelesaian Perselisihan" (*Alternative Dispute Resolution yang disingkat ADR*). Saat ini kecenderungan khususnya usahawan memilih penyelesaian sengketa melalui ADR, karena dianggap tidak membutuhkan waktu yang lama dan biaya lebih murah serta orang-orang yang menyelesaikan memiliki keahlian di bidang tersebut. Namun demikian, kedua metode penyelesaian sengketa tersebut memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing.³²

3. Asas Hukum Kontrak

Di dalam hukum kontrak dikenal lima asas penting, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda (asas kepastian hukum), asas iktikad baik, dan asas kepribadian. Kelima asas itu disajikan berikut ini :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang

³² Joni Emirzon, Muhammad Sadi, *Ibid.*, halaman 120- 122.

memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Per. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi "perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang".

d. Asas Iktikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara berbunyi: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Asas iktikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas iktikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak. Pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada iktikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai Keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma- norma yang objektif.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri." Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: "Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya." Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun, ketentuan

itu ada pengecualian- nya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yang berbunyi:" Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu." Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga. dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUHPerdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.³³

4. Pengertian Kontrak Kerja Kontruksi

Dalam perkembangan zaman, ada banyak macam dan jenis kontrak yang hadir dalam praktik dan bervariasi seiring dengan kebutuhan dalam masyarakat. Salah satu yang demikian berkembangnya adalah kontrak kerja kontruksi. Kontrak kontruksi bermula dari adanya Perjanjian kerja. Perjanjian kerja ini berlainan dengan perjanjian perjanjian lainnya, karena objek dari perjanjian kerja bukan benda seperti pada perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa atau perjanjian lainnya, melainkan hak dan kewajiban antara majikan dan pekerja. Menurut ketentuan Pasal 1601 a KUHPerdata, perjanjian kerja adalah perjanjian di mana pihak yang satu (si buruh) mengikatkan dirinya untuk di bawah perintah pihak yang lain (si majikan) untuk sesuatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah. Adapun menurut ketentuan Pasal 1 angka 14 Undang-Undang No.

³³ Salim HS, *Op. Cit*, halaman 9-13.

13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan, perjanjian kerja adalah suatu perjanjian antara pekerja dan pengusaha secara lisan dan/atau tertulis, baik untuk waktu tertentu maupun untuk waktu tidak tertentu yang memuat syarat-syarat kerja, hak, dan kewajiban para pihak.

Menurut Prof. Subekti dalam P.N.H Simanjuntak, perjanjian kerja adalah perjanjian antara seorang "buruh dengan seorang "majikan", perjanjian mana ditandai oleh ciri-ciri, yakni adanya suatu upah atau gaji tertentu yang diperjanjikan dan adanya suatu "hubungan diperintah", yaitu suatu hubungan berdasarkan mana pihak yang satu (majikan) berhak memberikan perintah-perintah yang harus ditaati oleh pihak yang lain. Adapun menurut Prof. R. Iman Soepomo dalam P.N.H Simanjuntak, perjanjian kerja adalah suatu perjanjian di mana pihak ke satu, buruh, mengikatkan diri untuk bekerja dengan menerima upah pada pihak lainnya, majikan, yang mengikatkan diri untuk mengerjakan buruh itu dengan membayar upah. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa ada empat unsur mengenai perjanjian kerja ini, yaitu:

- a. Adanya perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan.
- b. Adanya perintah dari salah satu pihak (majikan).
- c. Adanya upah.
- d. Adanya suatu jangka waktu tertentu.

Pada dasarnya, perjanjian kerja ini berbeda dengan perjanjian perburuhan, dimana:

- a. Pada perjanjian kerja, yang membuat perjanjian hanyalah antara buruh (pekerja) dengan majikan (pengusaha).
- b. Pada perjanjian perburuhan, yang membuat perjanjian adalah majikan (pengusaha) dengan serikat pekerja (organisasi pekerja/buruh).

Menurut Pasal 1601 KUH Per, ada tiga jenis perjanjian untuk melakukan pekerjaan, yaitu:

1. Perjanjian kerja atau perjanjian perburuhan

Perjanjian kerja adalah perjanjian di mana pihak yang satu (si buruh) mengikatkan dirinya untuk di bawah perintah pihak yang lain (si majikan) untuk sesuatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah (Pasal 1601 a KUHPerdara). Adapun perjanjian perburuhan adalah suatu peraturan yang dibuat oleh seorang atau beberapa perkumpulan majikan yang berbadan hukum dengan suatu perkumpulan buruh atau lebih yang berbentuk badan hukum, tentang syarat-syarat pekerjaan yang harus diindahkan pada waktu membuat perjanjian kerja (Pasal 1601 n ayat 2 KUHPerdara).

2. Perjanjian pemborongan pekerjaan

Perjanjian di mana pihak yang satu (pihak pemborong) mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain (pihak yang memborongkan) dengan menerima suatu harga yang ditentukan (Pasal 1601 KUHPerdara).

3. Perjanjian untuk melakukan suatu kerja tertentu

Perjanjian di mana salah satu pihak menghendaki dari pihak lainnya agar melakukan sesuatu pekerjaan tertentu dengan menerima upah.³⁴

Istilah kontrak kontruksi merupakan terjemahan dari *construction contract*. Dalam *Blak's Law Dictionary* defenisi dari kontrak kontruksi ini adalah

³⁴ Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, Halaman 309- 311.

“Type of contract ini which plans and specification for construction are made a part of contract itself and commonly it secured by performance and payments bonds to protect both subcontractor and party for whom bulding is being constructed”.

Kontrak konstruksi disini maksudnya suatu jenis kontrak yang merencanakan dan khusus untuk konstruksi yang dibuat merupakan bagian dari kontrak itu sendiri. Kontrak konstruksi umumnya melindungi baik itu pihak maupun subkontraktornya.³⁵

Hubungan hukum yang timbul akibat perjanjian kontrak antara pengguna jasa dan penyedia jasa termasuk dalam lingkup hukum perdata, khususnya hukum perjanjian. Oleh sebab itu, kontrak konstruksi secara umum diatur dalam KUHPerdata, dan secara khusus pelaksanaan pekerjaan konstruksi diatur dalam aturan khusus *lex specialist* yakni Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi (UUKJ). Idealnya baik yang bersifat umum atau khusus tersebut dapat menunjang pelaksanaan dari objek perjanjian dalam hal ini adalah pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Pada umumnya posisi penyedia jasa selalu lebih lemah dari pada posisi pengguna jasa. Dengan kata lain, posisi pengguna jasa lebih dominan dari pada posisi penyedia jasa. Hal ini disebabkan terbatasnya pekerjaan konstruksi dan banyaknya penyedia jasa.

Istilah antara kontrak kerja konstruksi dengan perjanjian pemborongan dianggap mempunyai pengertian yang sama secara teori maupun praktek. Menurut Pasal 1601b KUHPerdata, dikatakan perjanjian pemborongan merupakan perjanjian dengan mana pihak yang satu, sipemborong mengikatkan diri untuk

³⁵ Meria Utama, *Loc. cit.*, Halaman 10.

menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 8 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi, dikatakan bahwa kontrak kontruksi merupakan keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur Hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa kontruksi. Berdasarkan pengertian ini, maka unsur- unsur yang terdapat didalam suatu kontrak kerja kontruksi yaitu :

1. Adanya para pihak yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa
2. Adanya objek yang diperjanjikan yaitu kontruksi
3. Adanya dokumen yang mengatur Hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

Didalam Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah terdapat istilah lain yang memiliki kesamaan dengan kontrak kontruksi maupun perjanjian pemborongan yaitu “kontrak pengadaan barang/ jasa”. Menurut Pasal 1 angka 44 Peraturan Presiden tersebut, yang dimaksud dengan kontrak pengadaan barang/ jasa adalah perjanjian tertulis antara pengguna anggaran atau kuasa pengguna anggaran atau pejabat pembuat komitmen dengan penyedia barang/ jasa biasa terjadi dalam kontrak berdimensi publik yang melibatkan baik pemerintah pusat atau pemerintah daerah yang mana itu meliputi barang, pekerjaan kontruksi, jasa konsultasi, dan jasa lainnya berupa jasa non-konsultasi atau jasa yang membutuhkan peralatan, metodologi khusus serta keterampilan dalam suatu tata kelola yang telah dikenal luas didunia usaha untuk menyelesaikan suatu pekerjaan. Dalam kontrak proyek kontruksi tercantum hak dan kewajiban para

pihak, apabila terdapat hak dan kewajiban yang tidak terpenuhi maka akan timbul sengketa. Berdasarkan beberapa defenisi diatas, dapat ditarik pengertian mengenai kontrak kerja kontruksi yaitu merupakan bentuk perjanjian tertulis antara pengguna jasa dan penyedia jasa mencakup hak dan kewajiban setiap pihak dari aspek teknis, waktu dan biaya.

Kontrak yang digunakan pada pelaksanaan proyek kontruksi yang pembiayaannya menggunakan sumber Dana APBN/ APBD yang sedemikian diatur dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Dalam kontrak kerja kontruksi mencakup Surat Perjanjian, Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK), Syarat- Syarat Umum Kontrak (SSUK), dan Syarat- Syarat Khusus Kontrak (SSKK), rancangan, gambar, spesifikasi, desain, laporan serta dokumen- dokumen lain yang terkait. Isi dalam kontrak kontruksi merupakan kontrak baku yang dibuat berdasarkan pada peraturan- peraturan ataupun perundang- undangan yang dibuat sebelumnya oleh Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah (LKPP) dan diramu kedalam sebuah form perjanjian yang akan menjadi yang akan menjadi pengikat antara penyedia jasa kontruksi dan pejabat pembuat komitmen. Hal ini dikatakan sebagai kontrak baku dikarenakan dalam pembuatan kontrak kerja kontruksi, pihak penyedia jasa kontruksi tidak terlibat dan hanya dirancang sepihak oleh LKPP selaku pihak Pemerintah. Oleh karena itu, dalam hal apabila penyedia jasa kontruksi menyetujui isi kontrak, maka mereka harus menandatangani surat perjanjian yang merupakan rangkaian dari

kontrak kerja konstruksi dan tidak boleh menawarkan atau mengubah klausula-klausula yang telah ada itu. Perubahan hanya dimungkinkan dengan alasan yang dapat diterima dan telah dipertimbangkan secara matang oleh pejabat pembuat komitmen seperti yang ada dalam syarat- syarat khusus kontrak (SSKK) yang terdiri dari :

- a. Identitas para pihak
- b. Wakil sah para pihak
- c. Tanggal berlaku Kontrak
- d. Masa pemeliharaan
- e. Umur konstruksi
- f. Pedoman pengoperasian dan perawatan
- g. Pembayaran tagihan
- h. Pencairan jaminan
- i. Tindakan penyedia yang mensyaratkan persetujuan PPK atau pengawas pekerjaan
- j. Kepemilikan dokumen
- k. Fasilitas
- l. Sumber pembiayaan
- m. Pembayaran uang muka
- n. Pembayaran prestasi pekerjaan
- o. Penyesuaian harga
- p. Denda
- q. Penyelesaian perselisihan

Berdasarkan Pasal 47 Undang- Undang Jasa Kontruksi Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi, kontrak jasa kontruksi sekurang- kurangnya harus mencakup uraian sebagai mengenai :

- a. Para pihak, memuat secara jelas identitas para pihak;
- b. Rumusan pekerjaan, memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumpsum, dan batasan waktu pelaksanaan;
- c. Masa pertanggung, memuat tentang jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa;
- d. Hak dan kewajiban yang setara, memuat hak pengguna Jasa untuk memperoleh hasil Jasa Konstruksi, kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak penyedia Jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan Jasa Konstruksi;
- e. Penggunaan tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban mempekerjakan tenaga kerja konstruksi bersertifikat;
- f. Cara pembayaran, memuat ketentuan tentang kewajiban Pengguna Jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan Jasa Konstruksi, termasuk di dalamnya jaminan atas pembayaran;
- g. wanprestasi, memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
- h. Penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;

- i. Pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi, memuat ketentuan tentang pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
- j. Keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
- k. Kegagalan Bangunan, memuat ketentuan tentang kewajiban Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa atas Kegagalan Bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban Kegagalan Bangunan;
- l. Pelindungan pekerja, memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
- m. Perlindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja, memuat kewajiban para pihak dalam hal terjadi suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan/atau kematian;
- n. Aspek lingkungan, memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan;
- o. Jaminan atas risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi atau akibat dari Kegagalan Bangunan; dan
- p. Pilihan penyelesaian sengketa konstruksi.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/ Jasa

Pemerintah telah diatur bahwa jenis kontrak untuk pengadaan barang/ jasa harus menggunakan jenis kontrak yang sesuai dengan jenis pekerjaan yang dilaksanakan. Setidaknya ada empat jenis pengadaan barang/jasa pemerintah yang tertuang dalam Pasal 27 yakni :

1. Jenis kontrak pengadaan barang/ jasa

Pengadaan barang/ jasa adalah kegiatan kementerian/ lembaga/ satuan kerja daerah/ lembaga lain untuk memperoleh barang/ jasa, yang prosesnya dimulai dari perencanaan kebutuhan sampai dengan selesainya seluruh kegiatan memperoleh barang/ jasa. Kegiatan pengadaan barang/ jasa tersebut, baik yang dilakukan secara mandiri maupun oleh penyedia barang/ jasa yang didanai oleh APBN/ APBD, baik yang dilaksanakan secara swakelola maupun oleh penyedia barang/ jasa.³⁶ Jenis kontrak dalam pengadaan barang/ jasa pemerintah ini terdiri atas :

- a. Lump sum;
- b. Harga satuan;
- c. Gabungan lump sum dan harga satuan;
- d. Kontrak payung; dan
- e. Biaya plus imbalan

2. Jenis kontrak pengadaan pekerjaan konstruksi

Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan konstruksi

³⁶ La Bastian, *Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah*, <https://bpbj.sbbkab.go.id/read/4/apa-itu-pengadaan-barang-dan-jasa#:~:text=Pengadaan%20barang%2Fjasa%20adalah%20kegiatan,kegiatan%20untuk%20memp%20eroleh%20barang%2Fjasa>, diakses pada Selasa, tanggal 12 Maret 2024, pukul 07.00 wib.

yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan rekonstruksi bangunan. Misalnya pekerjaan bangunan sipil, tetapi juga mencakup pekerjaan konstruksi khusus, yaitu pemasangan, konstruksi khusus, konstruksi prefabrikasi, Penyelesaian bangunan, dan penyewaan peralatan. Jenis kontrak pengadaan pekerjaan konstruksi ini terdiri atas:

- a. Lump sum;
- b. Harga satuan;
- c. Gabungan lumpsum dan harga satuan;
- d. Putar kunci; dan
- e. Biaya plus imbalan

3. Jenis kontrak pengadaan barang jasa konsultasi nonkonstruksi

Pengadaan barang/ jasa konsultasi nonkonstruksi biasanya dikenal dengan jasa yang membutuhkan peralatan, metodologi khusus, dan/ atau keterampilan dalam suatu tata kelola yang telah dikenal luas didunia usaha dalam menyelesaikan suatu pekerjaan. Salah satu misalnya pengadaan jasa layanan internet. Jenis kontrak pengadaan barang/ jasa konsultasi nonkonstruksi terdiri atas:

- a. Lump sum;
- b. Waktu penugasan; dan
- c. Kontrak payung

4. Jenis kontrak pengadaan jasa konsultasi konstruksi

Jasa konsultasi konstruksi merupakan layanan keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pengkajian, perencanaan, perancangan,

pengawasan, dan manajemen penyelenggaraan konstruksi suatu bangunan. Jenis kontrak ini biasanya terdiri dari:

- a. Lump sum; dan
- b. Waktu penugasan

Kontrak lump sum merupakan kontrak dengan ruang lingkup pekerjaan dan jumlah harga yang pasti dan tetap dalam batas waktu tertentu dengan ketentuan

- a. Semua resiko sepenuhnya ditanggung oleh penyedia;
- b. Berorientasi pada keluaran, dan;
- c. Pembayaran didasarkan pada tahapan produk/ keluaran yang dihasilkan sesuai dengan kontrak.

Kontrak harga satuan merupakan kontrak dengan harga satuan yang tetap untuk setiap satuan atau unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu atas Penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu yang telah ditetapkan dengan ketentuan :

- a. Volume atau kuantitas pekerjaannya masih bersifat perkiraan pada saat kontrak ditandatangani;
- b. Pembayaran berdasarkan hasil pengukuran bersama atas realisasi volume pekerjaan, dan;
- c. Nilai akhir kontrak ditetapkan setelah seluruh pekerjaan diselesaikan.

Kontrak gabungan lumpsum dan harga satuan merupakan kontrak pengadaan barang/ pekerjaan konstruksi/ jasa lainnya gabungan lumpsum dan harga satuan dalam satu pekerjaan yang diperjanjikan.

Kontrak payung merupakan kontrak harga satuan dalam periode waktu

tertentu untuk barang/ jasa yang belum dapat ditentukan volume dan/ atau waktu pengirimannya pada saat kontrak ditandatangani.

Kontrak putar kunci merupakan kontrak pembangunan suatu proyek dalam hal penyedia setuju untuk membangun proyek tersebut secara lengkap sampai selesai termasuk pemasangan semua perlengkapannya, sehingga proyek tersebut siap dioperasikan atau dihuni.

Kontrak biaya plus imbalan merupakan jenis kontrak yang digunakan untuk pengadaan barang/ pekerjaan konstruksi/ jasa lainnya dalam rangka penanganan keadaan darurat dengan nilai kontrak merupakan perhitungan dari biaya actual ditambah imbalan dengan presentase tetap atas biaya aktual atau imbalan dengan jumlah tetap.

B. Asas Proporsionalitas dan Fungsinya Dalam Kontrak Konstruksi

Upaya mencari makna asas proporsionalitas merupakan proses yang tidak mudah, bahkan seringkali tumpang tindih pemahamannya dengan asas keseimbangan. Pada dasarnya asas keseimbangan dan asas proporsionalitas tidak dapat dipisahkan keberadaannya dalam hukum kontrak. Namun demikian, sesederhana apapun pemahaman tersebut masih dapat ditarik benang merah melalui telaah yang lebih komprehensif untuk membedakan keduanya.

Pemikiran mengenai asas proporsionalitas perlu dikemukakan disamping asas keseimbangan dalam kontrak. Untuk membedakan keduanya pertama-tama dapat ditelusuri dari makna leksikal diantara kedua istilah tersebut, yaitu makna 'keseimbangan' dan 'proporsionalitas'. Makna asas proporsionalitas dapat dirunut dari asal kata "proporsi" (*proportion* Inggris, *proportie* Belanda) yang berarti

perbandingan, perimbangan, sedang "proporsional" (*proportional* Inggris, *proportioneel* Belanda) berarti sesuai dengan proporsi, sebanding, seimbang, berimbang. Untuk menemukan karakteristik serta makna 'keseimbangan dan proporsionalitas dilakukan eksplorasi dan elaborasi beberapa kamus yang relevan. Dari hasil penelusuran yang dilakukan dapat disimpulkan sebagai Berikut:

1. Makna leksikal tersebut diatas ada yang menyamakan antara makna asas proporsionalitas dengan keseimbangan, sebaliknya ada juga yang membedakannya. Namun, perbedaan terhadap kedua belah istilah tersebut belum secara tegas.
2. Keseimbangan acapkali diartikan dalam kesamaan, sebanding dalam jumlah, ukuran, atau posisi. Dalam perspektif kontrak, asas keseimbangan diberikan penekanan pada posisi tawar para pihak harus seimbang. Tidak adanya keseimbangan posisi para pihak mengakibatkan kontrak menjadi tidak seimbang dan membuka peluang intervensi penguasa untuk menyeimbangkannya;
3. Proporsionalitas (asas proporsionalitas) acapkali sekedar dipahami dalam konteks hukum pembuktian, meskipun pada dasarnya asas proporsionalitas harus dimaknai sebagai pembagian hak dan kewajiban menurut proporsi yang meliputi segenap aspek kontraktual secara keseluruhan.³⁷

Asas proporsionalitas bermakna sebagai "asas yang melandasi atau mendasari pertukuran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual". Asas proporsionalitas mengandaikan pembagian hak dan kewajiban diwujudkan dalam seluruh proses hubungan

³⁷ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, halaman 454- 455.

kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak (*pra contractual, contractual, post contractual*). Asas proporsional sangat berorientasi pada konteks hubungan dan kepentingan para pihak (menjaga kelangsungan hubungan agar berlangsung kondusif dan fair).³⁸

Sedangkan menurut Purwosusilo, asas proporsionalitas dalam kontrak berarti keseimbangan pendistribusian hak dan kewajiban diantara para pihak yang terlibat dalam kontrak secara proporsional dalam keseluruhan tahapan kontrak.³⁹ Sebagai suatu proses, kontrak yang ideal seharusnya mampu mewedahi pertukaran kepentingan para pihak secara fair dan adil (proporsional) pada setiap fase kontrak. Oleh karena itu, perlu dicermati adanya fase terpenting yang wajib dilalui oleh para pihak dalam berkontrak yakni pada fase negosiasi. Negosiasi merupakan langkah awal sebelum memasuki fase perjanjian atau masuk fase prakontraktual. Menurut Ridwan Khairandy dalam Bina Hutagalung, Pra kontra adalah hubungan hukum yang terjadi dalam negosiasi dan penyusunan kontrak. Pada tahap ini terjadi tawar-menawar kehendak para pihak untuk kemungkinan dituangkan dalam perjanjian menurut pendapat Lukman Santoso dalam Bina Hutagalung.

Menurut Sigit Irianto dalam Bina Hutagalung, negosiasi muncul sebagai tahap awal sebelum dilaksanakannya kontrak, negosiasi sebagai suatu proses untuk berunding atau yang timbul/terjadi sebelum adanya kata sepakat para pihak. Negosiasi merupakan kegiatan dan/sarana bagi para pihak untuk melakukan pembicaraan/perundingan, dimana pihak yang satu memberi penawaran pada pihak

³⁸ Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, halaman 87.

³⁹ Purwosusilo, 2017, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*, Jakarta: Kencana, Halaman 118.

yang lain dan sebaliknya tentang sesuatu yang menjadi tujuan bersama diharapkan nantinya dapat mencapai kesepakatan. Kesepakatan diharapkan dapat tercapai merupakan titik temu kedua belah pihak karena sebelumnya terdapat perbedaan pendapat mengenai sesuatu hal yang dilatarbelakangi oleh adanya kepentingan yang sama dalam mewujudkan sesuatu. Kepentingan yang sama yang dimaksud adalah tujuan untuk melakukan kerjasama.

Menurut Rudhi Prasetya dalam Bina Hutagalung, untuk mencapai kata sepakat tidak hanya diperlukan kepiawaian dalam bernegosiasi sebab pada akhirnya yang paling menentukan adalah "bergaining position" para. Oleh karena itu, kita perlu mencermati dan memperhatikan klausul-klausul dalam kontrak

Menurut Jeremy G. Thorn dalam Bina Hutagalung, kedudukan hukum merupakan pertimbangan mendasar dan penting dalam menegosiasikan sebuah kontrak atau perjanjian. Aspek-aspek hukum dalam negosiasi perlu dipertimbangkan untuk menghindari sengketa yang kemungkinan akan timbul saat pelaksanaan kontrak dipertimbangkan untuk menghindari sengketa yang kemungkinan akan timbul saat pelaksanaan kontrak dipertimbangkan untuk menghindari sengketa yang kemungkinan akan timbul saat pelaksanaan kontrak.⁴⁰

Asas proporsionalitas merupakan bagian dari asas keadilan. Keadilan menurut Thomas Aquinas adalah menentukan bagaimana hubungan orang dengan orang yang selain dalam hal iustum, yakni mengenai apa yang sepatutnya bagi orang lain menurut sesuatu kesamaan proporsional (*aliquod opus adaequatu, alteri*

⁴⁰ Bina Hutagalung, *Op. Cit*, halaman 65- 66.

secundum aliquemaequalitatismodum).⁴¹ Maka dapat disimpulkan bahwa asas proporsionalitas merupakan bagian dari asas keadilan, walaupun keadilan masih berupa konsep abstrak, sementara asas proporsionalitas sudah dapat diukur secara jelas meskipun sesuatu yang adil secara proporsional itu tidak harus sama secara matematis.⁴²

Agus Yudho Hernoko dalam Purwosusilo, fungsi asas proporsionalitas baik dalam proses pembentukan maupun pelaksanaan kontrak komersial adalah:

- a. Dalam tahap pra-kontrak, asas proporsionalitas membuka peluang negosiasi bagi para pihak untuk melakukan pertukaran hak dan kewajiban secara fair. Oleh karena itu, tidak proporsional dan harus ditolak proses negosiasi dengan iktikad buruk.
- b. Dalam pembentukan kontrak, asas proporsional menjamin kesetaraan hak serta kebebasan dalam menentukan/mengatur proporsi hak dan kewajiban para pihak berlangsung secara fair.
- c. Dalam pelaksanaan kontrak, asas proporsional menjamin terwujudnya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut proporsi yang disepakati/ dibebankan para pihak.
- d. Dalam hal terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kontrak, maka harus dinilai secara proporsional apakah kegagalan tersebut bersifat fundamental (fundamental breach) sehingga mengganggu pelaksanaan sebagian besar kontrak atau sekedar hal-hal sederhana/kesalahan kecil (minor important). Oleh karena

⁴¹ Purwosusilo, *Op. cit.*, Halaman 136.

⁴² *Ibid.*, Halaman 142.

itu, pengujian melalui asas proporsionalitas sangat menentukan dalam kegagalan pelaksanaan kontrak, agar jangan sampai terjadi penyalahgunaan oleh salah satu pihak dalam memanfaatkan klausul kegagalan pelaksanaan kontrak, semata-mata demi keuntungan salah satu pihak dengan merugikan pihak lain.

- e. Bahkan dalam hal terjadi sengketa kontrak, asas proporsionalitas menekankan bahwa proporsi beban pembuktian kepada para pihak harus dibagi menurut pertimbangan yang fair.⁴³

Oleh karena itu, untuk menilai suatu perjanjian yang sejak awal para pihaknya tidak memiliki posisi tawar yang seimbang, diperlukan suatu penilaian yang berorientasi terhadap penerapan asas proporsionalitas. Karena asas proporsionalitas tidak berorientasi pada hasil akhir yang sama secara matematis, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban antara para pihak yang berlangsung secara layak dan patut (*fair and reasonable*).⁴⁴

Untuk mengukur nilai proporsionalitas suatu hak dan kewajiban dalam kontrak konstruksi tersebut dapat kita lihat dalam kriteria sebagai berikut :

- a. Kontrak yang substansi asas proporsional adalah kontrak yang memberikan pengakuan terhadap hak, peluang, dan kesempatan yang memberikan pengakuan terhadap hak, peluang, dan kesempatan yang sama terhadap para pihak untuk menentukan pertukaran hak yang adil bagi mereka. Kesamaan bukan berarti “kesamaan hasil” melainkan pada posisi para pihak yang mengandaikan “kesetaraan

⁴³ Pranoto, 2013, *Urgensi Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Kerja Konstruksi Sebagai Antisipasi Terjadinya Sengketa*, Privat Law: Journal Article, halaman 89- 90.

⁴⁴ Wahyu Susanto dkk, 2021, *Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial Pada Jasa Konstruksi*, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol. 8 No. 2, halaman 197.

kedudukan dan hak” (*equitability*) (prinsip kesamaan hak/ kesetaraan hak). Dalam hal ini para pihak mempunyai kedudukan yang seimbang untuk mengajukan tawaran dan membuat perjanjian.

- b. Berlandaskan pada kesamaan dan kesetaraan hak tersebut, maka kontrak yang bersubstansi asas proporsionalitas adalah kontrak yang dilandasi oleh kebebasan para kontraktan untuk menentukan substansi apa yang adil dan yang tidak adil bagi mereka.
- c. Kontrak yang bersubstansikan asas proporsional adalah kontrak yang mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara proporsional bagi para pihak.
- d. Dalam hal terjadi sengketa kontrak, maka beban pembuktin berat ringan kadar kesalahan maupun hal- hal lain terkait harus diukur berdasarkan asas proporsionalitas untuk memperoleh hasil Penyelesaian *win- win solution*. Dalam studi ini yang harus dilihat adalah apakah hak dan kewajiban para pihak sudah dijalankan sesuai dengan kontrak yang disepakati.

Contoh sederhana yang dapat menjelaskan eksistensi dan daya kerja asas proporsionalitas, sebagai berikut ;

1. A dan B sepakat untuk membeli sebungkus rokok yang berisi 10 batang seharga Rp. 10.000,00. Mereka berdua sepakat membeli dengan cara patungan dan akan membaginya secara proporsional. A mempunyai uang sebesar Rp. 8.000,00 dan B sebesar Rp. 2.000,00.

Secara sederhana maka pembagian hak dan kewajiban yang proporsional

dari kasus diatas adalah :

- a. Dari beban kewajiban membayar sebesar Rp. 8.000,00 maka A memperoleh hak sebanyak 8 batang rokok;
- b. Sebaliknya, B yang membayar sebesar Rp. 2.000,00 memperoleh hak sebanyak 2 batang rokok;
- c. Secara matematis, hasil yang diperoleh masing- masing pihak adalah tidak sama (tidak seimbang- tidak adil). Hal ini disebabkan sebagian besar pihak yang memberikan penilaian semata- mata hanya melihat dari hasil akhir tanpa memahami proses yang berlangsung sebelumnya. Oleh karena itu, mereka hanya memaknai perbandingan matematis yaitu delapan batang; dua batang;
- d. Namun jika dilihat dari asas proporsionalitas, pembagiannya adil dan wajar. Penilaian atas keadilan dan ketidakadilan memerlukan analisis yang cermat. Dengan memperhitungkan keseluruhan proses, bahwa mendapat 8 batang rokok A wajib membayar rokok tersebut sebesar Rp. 8.000,00 kewajiban tersebut lebih memberatkan dibandingkan kewajiban si B yang hanya membayar sebesar Rp. 2.000,00. Jadi wajar saja untuk pengorbanan yang lebih besar A mendapatkan hasil yang lebih besar. Jadi proporsionalitasnya dihitung mulai dari proses awal hingga akhir;
- e. A dan B, diantara kedunta mencicipi kenikmatan rokok. Perbedaannya hanya terletak jumlah dan lama waktu menghisap rokoknya, namun rasa rokok tetap sama- sama dapat dinikmati

keduanya;

- f. Proses Penyelesaian tersebut diatas menggambarkan bagaimana prinsip kesamaan atau kesetaraan, keadilan dan distribusi proporsional yang berlangsung adil;⁴⁵

C. Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Kerja Kontruksi (Studi di PT. Azzahra Tiga Saudara dengan PPK)

Meskipun terdapat empat asas yang menjadi soko guru hukum kontrak yaitu asas kebebasan berkontrak, konsensualisme, asas pacta sunt servanda dan asas itikad baik. Namun disamping itu masih perlu adanya keseimbangan antara para pihak, untuk itu proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban dapat dicermati dari substansi klausul- klausul kontrak yang disepakati oleh para pihak terkait. Berikut klausul kontrak kontruksi yang mencerminkan asas proporsionalitas yaitu :

1. Klausul masa pemeliharaan

Pencantuman klausul masa pemeliharaan, dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepada pengguna jasa mengenai keadaan obyek setelah selesainya pekerjaan. Kondisi obyek yang diserahkan pada dasarnya harus dalam keadaan baik dan aman, sesuai dengan standar yang telah disepakati oleh para pihak. Oleh karena itu, diperlukan tenggang waktu pemeliharaan obyek perjanjian dimaksud, khususnya untuk mengetahui ada atau tidaknya cacat- cacat kontruksi yang tentunya akan membahayakan sekaligus pengguna jasa.

⁴⁵ Agus Yudha Hernoko, *Op. cit.*, Halaman 88- 91.

2. Klausul jaminan

Pencantuman klausul dimaksudkan untuk mengetahui komitmen serta kemampuan finansial penyedia jasa dalam menyelesaikan pekerjaannya. Pada umumnya klausul ini mengikat penyedia jasa untuk menyediakan antara lain: jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan, jaminan pemeliharaan. Jaminan tersebut dikaitkan dengan pembayaran oleh pengguna jasa atas prestasi pelaksanaan pekerjaan yang telah diselesaikan penyedia jasa.

3. Klausul pekerjaan tambah kurang

Pencantuman klausul pekerjaan tambah kurang dimaksudkan untuk memberi peluang kepada para pihak untuk menegosiasikan kewajiban-kewajiban para pihak terkait dengan pekerjaan yang mungkin mengalami perubahan atau penyesuaian pada saat pelaksanaan.

4. Klausul kenaikan harga

Pencantuman klausul kenaikan harga dimaksudkan untuk menyelesaikan perbedaan pendapat terkait dengan perubahan-perubahan harga, khususnya terkait dengan kenaikan harga barang, baik yang disebabkan oleh kebijakan pemerintah, maupun sebab-sebab lain. Artinya para pihak sejak awal telah mengantisipasi kemungkinan terjadinya kondisi-kondisi tersebut.

5. Klausul resiko

Klausul ini senantiasa dicantumkan dalam kontrak kerja konstruksi, mengingat proses pelaksanaan pekerjaan konstruksi mempunyai tingkat

resiko yang cukup kompleks, baik yang terkait dengan bahan- bahan, alat- alat , manusia dan lain- lain. Oleh karena itu, pencantuman klausul ini dimaksudkan untuk meminimalisir kemungkinan bahaya serta kerugian yang akan timbul.

Dengan mencermati klausul kontrak yang terdapat dalam kontrak kerja kontruksi tersebut, bagi pihak yang berkontrak adalah sangat beralasan untuk mencantumkan klausul- klausul tersebut merupakan bentuk pembagian hak dan kewajiban yang saling bertukar secara proporsional diantara para pihak.⁴⁶

Kontrak kerja kontruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan kontruksi secara umum. Dalam kontrak kerja kontruksi antara PT. Azzahra Tiga Saudara selaku Penyedia Jasa dan PPK selaku Pengguna Jasa mencakup :

- a. Adendum surat perjanjian
- b. Surat perjanjian
- c. Surat perintah mulai kerja (SPMK)
- d. Syarat- syarat umum kontrak (SSUK), dan
- e. Syarat- syarat khusus kontrak (SSKK)
- f. Lampiran A (daftar harga satuan timpang, subpenyedia, personel manajerial,dan peralatan utama)
- g. Lampiran B (Rancangan, gambar, spesifikasi, desain, laporan serta dokumen- dokumen lain yang terkait).

⁴⁶ Pranoto, *Op. Cit.*, Halaman 91- 92.

Pada umumnya dipahami bahwa dalam kontrak pemerintah, hubungan antara pemerintah dengan mitranya tidak berada dalam kedudukan yang sama. Hal ini dikarenakan kontrak tersebut bersifat baku, menurut Sutan Remi Sjahdeini dalam Purwosusilo, kontrak standar adalah kontrak yang hampir seluruh klausul-klausulnya dibekukan oleh pemakaiannya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan, adapun yang belum dibekukan hanya mengenai beberapa hal seperti jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal spesifik dari objek yang diperjanjikan, menurutnya yang dibekukan bukannya formulir- formulir kontrak melainkan klausul-klausulnya.⁴⁷

Menurut Bapak Jhabal yang merupakan seorang penyedia jasa konstruksi selaku Direktur pada PT. Azzahra Tiga Saudara, fenomena yang terjadi selama ini memang PPK memiliki kedudukan yang lebih tinggi dalam perjanjian jasa konstruksi hal ini dikarenakan rancangan kontrak kerja konstruksi tanpa melibatkan pihak penyedia jasa dalam hal ini PT. Azzahra Tiga Saudara. Kontrak itu merupakan kontrak baku yang telah mengikuti standar kontrak yang telah ditetapkan oleh Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah (LKPP), jadi penyedia jasa konstruksi yang telah memenangkan pelelangan proyek tinggal menandatangani kontrak yang telah disediakan. Apabila tidak sepakat dengan isi perjanjian, penyedia jasa yang telah memenangkan tender boleh menyatakan mundur dari perjanjian, tentunya dengan konsekuensi dimasukkan dalam daftar

⁴⁷ Purwosusilo, *Op. cit.*, Halaman 219- 220.

hitam ataupun dengan sanksi pencairan jaminan penawaran.⁴⁸ Adapun isi dari surat perjanjian untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi memuat identitas para pihak, tanggal penandatanganan kontrak, peristilahan dan ungkapan dalam surat perjanjian, harga kontrak, dokumen kontrak, dan masa kontrak.⁴⁹

Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 sebagai landasan hukum bagi pengadaan barang/jasa pemerintah dianalisa dari seluruh tahapan kontrak, yakni tahapan persiapan kontrak, tahapan pelaksanaan kontrak, dan tahap pasca kontrak. Seluruh tahapan kontrak tersebut dianalisis dari sisi asas proporsionalitas, yakni keseimbangan antara pendistribusian hak dan kewajiban dalam semua tahapan kontrak, dengan kriteria- kriteria antara lain keseimbangan kesempatan para pihak untuk mendapatkan informasi, keseimbangan pemenuhan prestasi, keseimbangan antara kesalahan dan sanksi, serta keseimbangan antara denda dan ganti rugi.

I. Tahap Persiapan Kontrak

Tahapan persiapan kontrak diawali dengan perencanaan pengadaan yang diatur dalam Pasal 50 Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Adapun proses pengadaan barang/ jasa pemerintah pada tahapan persiapan kontrak dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Pengumuman

Salah satu kriteria asas proporsionalitas adalah kesimbangan dalam

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Jhabal selaku direktur PT. Azzahra Tiga Saudara, pada hari rabu, 2 agustus 2023, di Kantor Kontruksi.

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Jhabal Ikhsan Irawan selaku Direktur PT. Azzahra Tiga Saudara, pada hari rabu, 2 agustus 2023, di Kantor Kontruksi.

memberi dan menerima informasi antara pengguna dengan penyedia barang/jasa. Pengguna wajib memberikan informasi secara jelas tentang barang/jasa yang dibutuhkannya, sedangkan penyedia wajib memberikan informasi tentang kualifikasi atau kemampuannya dalam memenuhi kebutuhan pengguna atas barang/jasa tersebut.

Kewajiban memberikan informasi oleh pihak pengguna tersebut dipenuhi melalui pengumuman secara terbuka kepada masyarakat. Dalam Perpres Nomor 12 Tahun 2021 sebagaimana yang telah diubah dengan Perpres Nomor 16 Tahun 2018, pengumuman tentang pengadaan barang/jasa dilakukan melalui website masing-masing dan papan pengumuman resmi untuk masyarakat serta portal pengadaan nasional melalui LPSE dan mengundang/ memberitahukan kepada penyedia yang diyakini mampu mengerjakan.⁵⁰ Hak penyedia barang/jasa memperoleh informasi pengadaan tersebut diringi oleh suatu kewajiban untuk mengikuti proses pengadaan barangan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh sebab itu kewajiban mempublikasikan rencana umum pengadaan dan rencana pelaksanaan pengadaan tersebut merupakan salah satu bentuk pengejawantahan dari asas proporsionalitas yang memper-timbangkan pemenuhan hak dan kewajiban pemerintah, masyarakat dan pihak swasta secara seimbang.

Pengumuman tentang rencana umum pengadaan selain bertujuan untuk mewujudkan asas proporsionalitas juga untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengadaan barang/ jasa pemerintah. Perbedaan antara asas proporsional dengan transparansi terletak pada ruang lingkup pihak dan materinya.

⁵⁰Purwosusilo, *Op. Cit.*, Halaman 404- 405.

Asas transparansi mencakup tiga pihak yang terlibat, yaitu pengguna, penyedia, dan masyarakat luas. Sementara asas proporsionalitas mencakup dari dua pihak yang terlibat kontrak, yakni pengguna dan penyedia.⁵¹

Larangan persekongkolan tender terdapat dalam Pasal 78 dan Pasal 80 Perpres No 12 Tahun 2021 yang memberikan ancaman sanksi bagi peserta yang terindikasi melakukan persekongkolan untuk mengatur harga penawaran dalam proses tender. Larangan tersebut menunjukkan bahwa pemerintah selaku pengguna barang/ jasa harus memperhatikan hak- hak pelaku usaha selaku penyedia barang/ jasa secara adil tanpa unsur diskriminatif. Apabila terbukti terjadi kecurangan dalam pengumuman, maka kelompok kerja ULP akan dikenakan ganti rugi, sanksi administrative, atau pidana sesuai peraturan perundang- undangan, dan peserta yang terlibat dimasukkan kedalam daftar hitam dan/ atau dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan. Penegasan tentang larangan dan sanksi dalam pelaksanaan pengumuman tersebut menguatkan bahwa dari sisi aturan hukum Pepres Nomor 12 Tahun 2021 perubahan atas Pepres Nomor 16 Tahun 2018 telah memenuhi asas proporsionalitas, yakni keseimbangan pendistribusian hak dan kewajiban antara pihak pemerintah dan penyedia dengan kriteria terdapatnya keseimbangan dalam memberi dan menerima informasi, keseimbangan antara sanksi dengan kesalahan, dan keseimbangan antara denda dan kerugian yang dialami.⁵²

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Jhabal Direktur PT.

⁵¹ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 409.

⁵² Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 413- 415.

Azzahra Tiga Saudara selaku penyedia jasa, bahwa informasi mengenai barang/jasa yang dibutuhkan dapat dengan jelas diketahui melalui website LPSE.⁵³

b. Penetapan Harga Perkiraan Sendiri (HPS)

Penetapan HPS dilihat dari sisi penerapan asas proporsionalitas merupakan kewajiban dari pengguna (dalam hal ini PPK) dan merupakan hak bagi penyedia untuk mengetahui total nilainya guna dijadikan bahan dalam pengajuan penawaran. Sebaliknya, dilihat dari segi hak, penetapan HPS menjadi hak pemerintah selaku pembeli untuk membuat standar harga barang/jasa sesuai dengan kebutuhan. Berdasarkan pasal 26 ayat 5 huruf c Pepres Nomor 12 Tahun 2021 dikatakan bahwa kewajiban calon penyedia yang berminat untuk membuat penawaran yang tidak boleh melebihi harga HPS atau kurang dari 80% HPS tersebut.

Apabila calon penyedia mengajukan penawaran lebih tinggi dari HPS, maka secara otomatis penawaran tersebut menjadi gugur. Demikian pula apabila mengajukan penawaran lebih rendah dari 80% total HPS, maka calon penyedia yang ditunjuk sebagai pemenang harus menaikkan harga penawaran menjadi 80% dari total HPS untuk memastikan bahwa calon penyedia tersebut dengan sungguh-sungguh mampu memenuhi barang/jasa yang dibutuhkan pemerintah dengan kualitas yang sesuai spesifikasi barang dan waktu pengadaan yang ditetapkan.⁵⁴

c. Pendaftaran peserta, penyusunan dan pengambilan dokumen

Apabila proses pengadaan barang/jasa dengan pemilihan penyedia

⁵³ Hasil wawancara dengan Jhabal Ikhsan Irawan selaku Direktur PT. Azzahra Tiga Saudara, pada hari rabu 2 agustus 2023, di Kantor Kontruksi.

⁵⁴ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 415- 416.

melalui lelang, maka setelah pengumuman rencana pelaksanaan pengadaan oleh ULP/Pejabat Pengadaan, semua penyedia yang memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan berhak mendaftarkan diri menjadi peserta lelang. Adapun yang dimaksud dengan memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan, seperti penyedia tidak masuk dalam daftar hitam yang secara hukum terhalang mengikuti tender.

ULP/Pejabat Pengadaan wajib membuat dokumen pengadaan yang sama untuk semua peserta lelang tanpa ada informasi yang disembunyikan. Dalam sistem pengadaan manual, pihak penyedia dapat mengambil dokumen pengadaan secara langsung dari ULP/Panitia Pengadaan. Sedangkan dalam sistem pengadaan secara elektronik peserta lelang yang terdaftar dapat mengunduh (mendownload) secara langsung dokumen pengadaan tersebut dari website LPSE lembaga/ instansi terkait atau melalui website LPSE nasional. Dilihat dari kriteria asas proporsionalitas, pendaftaran, penyusunan dan pengambilan dokumen pengadaan dalam tahapan persiapan kontrak tersebut telah memenuhi asas keseimbangan pendistribusian hak dan kewajiban antara pengguna dengan penyedia, karena telah terpenuhinya keseimbangan dalam memberikan informasi antara pihak pengguna dengan penyedia.⁵⁵

d. Penjelasan (*Aanwijzing*)

Pemberian penjelasan (*Aanwijzing*) adalah salah satu proses yang harus dilalui dalam pemilihan penyedia barang/jasa yang dilakukan oleh kelompok kerja ULP/ pejabat pengadaan yang pelaksanaannya paling cepat 3 hari sejak tanggal

⁵⁵ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 421- 423.

pengumuman dengan tujuan untuk memperjelas dokumen pengadaan barang/jasa. Apabila dianalisis dari sisi asas proporsionalitas, kegiatan *aanwijzing* merupakan salah satu aspek pemenuhan asas keadilan yang proporsional karena pemerintah berkewajiban memberikan penjelasan tentang jenis, sifat, maksud, dan ruang lingkup pengadaan yang akan dilaksanakan kepada pihak penyedia barang/jasa sebagaimana termuat dalam dokumen pengadaan.⁵⁶

e. Pengajuan Penawaran

Apabila dianalisis dari kriteria asas proporsionalitas, pengajuan penawaran dalam proses pengadaan merupakan perwujudan dari pemenuhan hak peserta lelang untuk menyampaikan negosiasi teknis dan harga. Kemudian kewajiban ULP/Pejabat Pengadaan adalah memeriksa penawaran yang diajukan oleh peserta lelang secara profesional dan proporsional melalui evaluasi administrasi, teknis dan harga dengan berpatokan pada rincian HPS yang telah ditetapkan oleh PPK. Adanya penawaran pasti bersumber dari informasi awal tentang rencana umum pengadaan dan rencana pelaksanaan pengadaan yang diumumkan secara luas oleh pengguna, kemudian informasi tersebut tertuang secara rinci dalam dokumen pengadaan serta penjelasannya (*aanwijzing*) setelah mendengar masukan dan saran dari calon peserta lelang.

Dengan demikian pengajuan penawaran tersebut merupakan rentetan dari keseimbangan pemenuhan hak dan kewajiban pihak pemerintah dengan pihak calon peserta lelang untuk mendapatkan informasi yang tepat akurat tentang keinginan masing-masing. Penyedia yang telah terdaftar dan memperoleh dokumen

⁵⁶ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 425- 426.

pengadaan berhak mengajukan penawaran sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam dokumen pengadaan dan kesepakatan yang tertuang dalam berita acara penjelasan (*aanwijzing*).⁵⁷

f. Jaminan penawaran

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa setiap peserta lelang berkewajiban untuk menyerahkan jaminan penawaran. Jaminan penawaran diberikan oleh penyedia barang/ pekerjaan konstruksi/ jasa lainnya pada saat memasukkan penawaran, yang besarnya antara 1% (satu perseratus) hingga 3% (tiga perseratus) dari total HPS. Jaminan penawaran dikembalikan kepada penyedia barang/pekerjaan konstruksi/jasa lainnya setelah PPK menerima jaminan pelaksanaan untuk penandatanganan kontrak. Adanya jaminan penawaran tersebut secara proporsional untuk memberikan rasa aman bagi pihak pengguna selaku pihak yang membutuhkan barang/jasa bahwa peserta yang mengajukan penawaran tidak akan melakukan kecurangan dengan cara mundur dari penawarannya tanpa alasan yang sah.⁵⁸

g. Pembukaan dokumen penawaran

Panitia atau pejabat pengadaan meneliti isi kotak atau tempat pemasukan dokumen penawaran dan menghitung jumlah sampul penawaran yang masuk (tidak dihitung surat pengunduran diri) dan bila penawaran yang masuk kurang dari tiga peserta, pelelangan tidak dapat dilanjutkan dan harus diulang, kemudian mengumumkan kembali dengan mengundang calon peserta lelang. Dilihat dari sisi kriteria asas proporsionalitas, metode pembukaan dokumen penawaran tersebut

⁵⁷ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 429- 432.

⁵⁸ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 432- 434.

telah memenuhi asas proporsionalitas dalam kontrak yakni keseimbangan antara hak peserta lelang untuk menyampaikan dokumen penawaran dengan kewajiban ULP/Pejabat Pengadaan untuk membuka masing-masing dokumen penawaran yang dihadiri oleh para peserta lelang. Pendistribusian hak dan kewajiban ini dalam kontrak termasuk kedalam kategori keseimbangan untuk berpartisipasi dalam kontrak tanpa diskriminatif.⁵⁹

h. Penilaian/ evaluasi

Penilaian dokumen penawaran tersebut merupakan hak prerogatif ULP/panitia pengadaan untuk menentukan calon peserta lelang yang betul-betul memiliki kualifikasi dengan memenuhi persyaratan administrasi, teknis dan harga serta diyakini mampu menghasilkan barang/jasa yang dibutuhkan.⁶⁰

i. Penetapan pemenang

Apabila dianalisa dari sisi kriteria asas proporsionalitas ULP/Pejabat Pengadaan berkewajiban mengumumkan pemenang lelang yang sekaligus hak bagi para peserta lelang untuk mengetahui secara transparan hasil pengumuman tersebut berikut alasannya. Sebagaimana dalam proses sebelumnya bahwa selama tahapan pra kontrak, munculnya hak dan kewajiban kedua belah pihak bukan didasari oleh adanya kontrak, melainkan muncul sebagai sebuah tuntutan peraturan perundang-undangan untuk mewujudkan suatu kontrak. Apabila dianalisa dari sisi penerapan asas proporsionalitas, penetapan pemenang lelang sangat memenuhi asas proporsionalitas karena mendistribusikan secara seimbang hak dan kewajiban

⁵⁹ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 435- 436.

⁶⁰ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 437 dan 439- 440..

pengguna dan penyedia dalam tahapan persiapan kontrak. Pengguna berhak memilih dan menetapkan pemenang lelang yang dinilai mampu dan memenuhi syarat untuk melaksanakan pengadaan barang/ jasa.⁶¹

j. Sanggah/sanggah banding

Setelah selesai proses lelang maka para peserta lelang yang tidak ditetapkan sebagai pemenang berhak mengajukan sanggahan apabila berkeberatan atas penetapan pemenang lelang tersebut. Peserta lelang yang mengajukan penawaran dan bukan pemenang diberikan kesempatan untuk mengajukan sanggahan secara tertulis dalam jangka waktu 5 hari kerja setelah pengumuman pemenang lelang. Peserta lelang yang bukan pemenang memiliki hak sanggah yang diberikan oleh Pepres nomor 12 Tahun 2021 sebagai sarana kontrol untuk tercapainya proses pengadaan yang transparan dan tidak diskriminatif.⁶²

II. Tahapan Pelaksanaan Kontrak

a. Penyempurnaan rancangan kontrak

Rancangan kontrak dibuat oleh PPK sebagai bagian dari tugas dan tanggung jawabnya menurut Perpres Nomor 16 Tahun 2018 sebagaimana telah diubah dengan Perpres Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah. Rancangan kontrak antara lain meliputi Syarat- Syarat Umum Kontrak (SSUK), pelaksanaan kontrak penyelesaian kontrak, adendum kontrak, pemutusan kontrak, hak dan kewajiban para pihak, personil dan/atau peralatan penyedia, pembayaran kepada penyedia, pengawasan mutu, serta syarat-syarat

⁶¹ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 440- 441.

⁶² Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 441- 442.

khusus kontrak (SSKK).⁶³

b. Penandatanganan kontrak

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa penandatanganan kontrak merupakan representasi dan akseptasi kontrak secara riil bagi kedua belah pihak. Dengan adanya penandatanganan kontrak oleh kedua belah pihak yang berhak secara hukum untuk melakukan perikatan, maka kontrak telah menjadi sah dan mengikat secara yuridikal bagi pihak-pihak yang membuat kontrak.

Apabila dianalisa dari kriteria asas proporsionalitas keseimbangan kesempatan untuk menandatangani kontrak termasuk dalam bagian keseimbangan kedua belah pihak dalam bernegosiasi. Penandatanganan kontrak tidak akan terwujud tanpa dilandasi oleh adanya kebebasan para pihak untuk merumuskan kontrak. Dalam kontrak pengadaan barang/jasa pemerintah sebagai bagian dari kontrak standar atau baku, perumusan kontrak tersebut telah diatur sedemikian rupa terutama format dan klausulanya yang dikenal dengan standar dokumen kontrak (SDK).

Demikian pula keseimbangan kedudukan para pihak yang sah secara hukum dalam menandatangani kontrak merupakan perwujudan dari asas proporsionalitas dengan kriteria keseimbangan dalam bernegosiasi. Adanya keseimbangan dalam melakukan perubahan kontrak juga termasuk ke dalam kriteria keseimbangan dalam bernegosiasi. Dalam sebagian kontrak standar atau kontrak baku, salah satu pihak yang berkedudukan lebih rendah kadangkala tidak memiliki kesempatan sama sekali untuk melakukan perubahan kontrak karena

⁶³ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 443- 444.

kontrak sepenuhnya ditentukan oleh pihak yang berkedudukan lebih tinggi. Namun dalam kontrak pengadaan barang/ jasa pemerintah pihak pengguna dan penyedia berhak mengajukan usulan perubahan kontrak apabila terdapat hal-hal yang ditentukan dalam Perpres Nomor 12 Tahun 2021 perubahan atas Perpres Nomor 16 Tahun 2018.⁶⁴

c. Jaminan pelaksanaan

Adapun tentang kewajiban adanya jaminan pelaksanaan, sebagaimana telah dijelaskan adalah bertujuan untuk memberikan keyakinan kepada pengguna bahwa penyedia memiliki kesungguhan untuk melaksanakan kontrak sesuai dengan perjanjian. Di samping itu juga bertujuan untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya kerugian pihak pemerintah selaku pengguna akibat kelalaian penyedia selama proses pelaksanaan pengadaan. Apabila dianalisa dari sisi penerapan asas proporsionalitas, penyerahan jaminan tersebut masuk kedalam kriteria keseimbangan dalam memberikan informasi, negosiasi dan pemberian sanksi.⁶⁵

d. Pelaksanaan kontrak

Apabila dicermati ketentuan Perpres Nomor 12 Tahun 2021 perubahan atas Perpres Nomor 16 Tahun 2018, terlihat beberapa tahapan yang memberikan kesempatan kepada para pihak untuk bernegosiasi. Seperti adanya rapat awal antara PPK bersama dengan penyedia untuk membahas dan menyepakati tentang: a) program mutu; b) organisasi kerja; c) tata cara pengaturan pelaksanaan pekerjaan; dan d) penyusunan rencana pemeriksaan lokasi pekerjaan. Bahkan, apabila

⁶⁴ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 445- 448.

⁶⁵ Purwosusilo, *Ibid.*, Halaman 449- 450.

diperlukan pada tahap awal pelaksanaan kontrak. PPK bersama-sama dengan penyedia barang melakukan pemeriksaan kondisi lapangan, Untuk pemeriksaan bersama ini, PA/KPA dapat membentuk panitia/pejabat peneliti pelaksanaan kontrak atas usul PPK dan hasil pemeriksaan bersama itu dituangkan dalam berita acara. Apabila dalam pemeriksaan bersama mengakibatkan perubahan isi kontrak, maka harus dituangkan dalam addendum kontrak.⁶⁶

Adapun hal yang terkait dengan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi PT. Azzahra Tiga Saudara dalam kontrak kerja konstruksi tertuang dalam SSUK Huruf C tentang hak dan kewajiban para pihak nomor 47 yaitu :

Hak- hak yang dimiliki serta kewajiban- kewajiban yang harus dilaksanakan oleh penyedia dalam melaksanakan kontrak, meliputi :

- a. Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga dan ketentuan yang ditetapkan dalam kontrak;
- b. Meminta fasilitas- fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari PPK untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan kontrak;
- c. Melaporkan pelaksanaan pekerjaan konstruksi secara periodic kepada PPK;
- d. Melaksanakan, menyelesaikan dan menyerahkan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam kontrak;
- e. Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan secara cermat, akurat dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga kerja, bahan- bahan, peralatan, angkutan ke atau dari lapangan, dan segala pekerjaan permanen

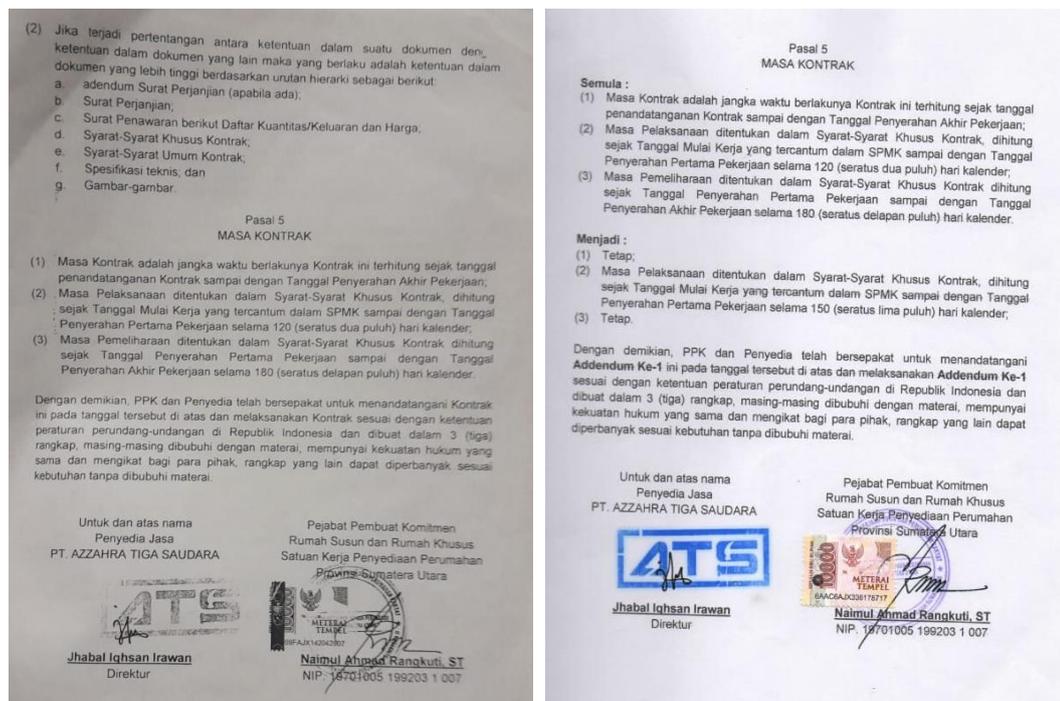
⁶⁶ Purwosusilo, *Ibid.*, halaman 452.

maupun sementara yang diperlukan untuk pelaksanaan, Penyelesaian dan perbaikan pekerjaan yang dirinci dalam kontrak;

- f. Memberikan keterangan- keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang dilakukan PPK;
- g. Mengambil langkah- langkah yang memadai dalam rangka memberi perlindungan kepada setiap orang yang berada di tempat kerja maupun masyarakat dan lingkungan sekitar yang berhubungan dengan pemindahan bahan baku, penggunaan peralatan kerja konstruksi dan proses produksi;
- h. Melaksanakan semua perintah Pengawas Pekerjaan yang sesuai dengan kewenangan Pengawas Pekerjaan dalam kontrak ini;
- i. Hak dan kewajiban lain yang timbul akibat lingkup pekerjaan ditentukan di SSKK.

Dalam hal pelaksanaan pekerjaan konstruksi PT. Azzahra Tiga Saudara selaku penyedia jasa tidak dapat memenuhi kewajibannya yakni melaksanakan, menyelesaikan dan menyerahkan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam kontrak selama 120 hari kelender namun dalam pelaksanaannya tidak demikian dimana terdapat penambahan klausul baru perjanjian pokoknya yaitu adanya penambahan waktu pelaksana pekerjaan konstruksi sebanyak 30 hari kelender. Menurut Bapak Rizal selaku K3 Tenaga Ahli Konstruksi pada PT. Azzahra Tiga Saudara dikatakan bahwa penambahan waktu ini terjadi karena adanya material indent sehingga mengakibatkan kurangnya waktu pelaksanaan pengerjaan proyek konstruksi sebagaimana waktu yang telah ditentukan didalam perjanjian pokoknya. Sehingga

perubahan inilah yang nantinya dituang dalam addendum kontrak. Material indent merupakan proses memesan barang sebelum barang tersebut ready, hampir sama dengan istilah *pre order (PO)*. Proses ini membutuhkan waktu yang lebih lama, dimana antara pihak penjual dan pembeli akan terus berhubungan sampai transaksi barang selesai. Material indent ini dalam proses pembelian barangnya dengan cara memesan dan membayar terlebih dahulu atau dengan kata lain, sebelum membeli sebuah material atau barang pembeli harus memberikan *Down Payment (DP)* atau uang jaminan terlebih dahulu.



. Gambar 2. Sebelah kiri perjanjian pokok dan kanan Addendum kontrak

Dari gambar diatas dapat diketahui bahwa terdapat klausul yang diubah yakni pada Pasal 5 ayat 2 tentang masa kontrak. Pada perjanjian pokoknya dikatakan bahwa masa pelaksanaan dihitung sejak Tanggal Mulai Kerja dengan penyerahan pertama pekerjaan selama 120 (seratus dua puluh) hari kelender

menjadi 150 (seratus lima puluh) hari kelender setelah adanya addendum kontrak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rizal, penerbitan addendum kontrak ini tidak mutlak berpengaruh terhadap biaya nilai kontrak melainkan berpengaruh terhadap penambahan waktu pelaksanaannya. Hal ini dikarenakan factor utama terjadinya penambahan waktu kerja adalah adanya material indent.⁶⁷ Kekurangan material menjadi faktor utama penyebab keterlambatan pekerjaan Pembangunan Rumah Susun Ponpes Tahfiz Baitusy Syakirin Kab. Deli Serdang. Kekurangan material di lapangan akan mempengaruhi pekerjaan konstruksi. Ketiadaan material di lapangan dapat menyebabkan pekerja berhenti bekerja. Oleh sebab itu diperlukan manajemen material yang baik dalam suatu proyek agar tidak menimbulkan masalah.

e. Pembayaran uang muka

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa penyedia dapat mengajukan permohonan pengambilan uang muka secara tertulis kepada PPK disertai dengan rencana penggunaan uang muka untuk melaksanakan pekerjaan sesuai kontrak. Dimana besaran uang muka tersebut adalah 20% dari harga kontrak. Uang muka dibutuhkan oleh penyedia antara lain untuk mobilisasi alat dan tenaga kerja, pembayaran uang tanda jadi kepada pemasok barang/ material dan/ atau persiapan teknis lain yang diperlukan bagi pelaksanaan pengadaan barang/jasa.⁶⁸

f. Perubahan kegiatan pekerjaan

Pada dasarnya pelaksanaan pekerjaan telah sesuai dengan isi kontrak

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Rizal selaku Tenaga Ahli K3 Kontruksi, pada hari rabu, 7 february 2024 melalui via telephon.

⁶⁸ Purwosusilo, *Op. Cit.*, halaman 454.

yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Namun selama proses Pelaksanaan pekerjaan mungkin saja terdapat kendala yang menghendaki adanya perubahan kegiatan pekerjaan sehingga kontrak awal harus ditinjau ulang untuk dilakukan penyesuaian agar tujuan kontrak dapat tercapai.

PPK bersama penyedia dapat melakukan perubahan kontrak yang meliputi antara lain: a) menambah atau mengurangi volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak; b) mengurangi atau menambah jenis pekerjaan; c) mengubah spesifikasi pekerjaan sesuai dengan kebutuhan lokasi pekerjaan; dan/ atau d) melaksanakan pekerjaan tambah yang belum tercantum dalam kontrak yang diperlukan untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan.

Pekerjaan tambah harus mempertimbangkan tersedianya anggaran dan paling tinggi 10% (sepuluh perseratus) dari nilai kontrak awal. Perintah perubahan pekerjaan dibuat oleh PPK secara tertulis kepada penyedia kemudian dilanjutkan dengan negosiasi teknis dan harga dengan tetap mengacu pada ketentuan yang tercantum dalam kontrak awal. Hasil negosiasi tersebut dituangkan dalam Berita Acara sebagai dasar penyusunan addendum kontrak.⁶⁹

g. Laporan Progres Pekerjaan

Untuk mengetahui tingkat kemajuan pekerjaan diperlukan penilaian dan pemeriksaan pekerjaan yang dilakukan selama pelaksanaan kontrak. Hal ini dilakukan untuk menetapkan volume pekerjaan atas kegiatan yang telah dilaksanakan guna pembayaran hasil pekerjaan. Hasil pemeriksaan pekerjaan dituangkan dalam laporan kemajuan hasil pekerjaan. Untuk kepentingan

⁶⁹ Purwosusilo, *Ibid.*, halaman 456- 457.

pengendalian dan pengawasan, dibuat laporan realisasi mengenai seluruh aktivitas pekerjaan. Laporan dibuat oleh penyedia, apabila diperlukan diperiksa oleh konsultan dan disetujui oleh PPK. Selanjutnya untuk merekam kegiatan pelaksanaan proyek, PPK membuat foto-foto dokumentasi pelaksanaan pekerjaan.⁷⁰

h. Penghentian dan pemutusan kontrak

Penghentian kontrak menurut Perpres Nomor 12 Tahun 2021 perubahan atas Perpres Nomor 16 Tahun 2018 dapat dilakukan karena pekerjaan sudah selesai atau terjadi keadaan kahar. Dalam hal kontrak dihentikan karena pekerjaan telah selesai. Maka PPK wajib membayar kepada penyedia sesuai dengan prestasi pekerjaan yang telah dicapai. Terlihat perwujudan dari asas proporsionalitas yang memuat keseimbangan antara hak dan kewajiban diantara para kontraktan. Penyedia wajib menerangkan barang/jasa sesuai dengan kontrak dan pengguna wajib melunasi pembayaran pekerjaan sesuai dengan nilai kontrak yang telah ditandatangani. Terlihat adanya keseimbangan antara tanggung jawab dengan upah atau keseimbangan dalam pemenuhan prestasi sesuai kontrak.⁷¹

III. Tahap Pasca Kontrak

a. Penerimaan Kontrak

Setelah pekerjaan 100% (seratus perseratus), penyedia mengajukan permintaan secara tertulis kepada PPK untuk penyerahan pekerjaan. Dalam rangka penilaian hasil pekerjaan, PPK menugaskan Panitia/ Pejabat Penerima Hasil

⁷⁰ Purwosusilo, *Ibid.*, halaman 459.

⁷¹ Purwosusilo, *Ibid.*, halaman 460- 461.

Pekerjaan (PPHP). Keberadaan PPHP pada hakikatnya adalah untuk melakukan pengujian atas pekerjaan yang telah dilakukan oleh penyedia sesuai dengan kontrak yang telah disepakati kedua belah pihak. Dari sisi penerapan asas proporsionalitas, keberadaan PPHP tersebut sangat sesuai dengan prinsip keadilan bagi kedua belah pihak agar tercipta keseimbangan sistem penilaian. Apabila penilaian hasil pekerjaan diserahkan kepada PPK atau kepada penyedia atau kepada keduanya, maka akan membuka peluang terjadinya praktek kerjasama antara PPK dengan penyedia yang dapat merugikan keuangan negara.⁷²

b. Denda dan ganti rugi

Denda merupakan sanksi finansial yang dikenakan kepada Penyedia barang/jasa sedangkan ganti rugi merupakan sanksi finansial yang dikenakan kepada PPK, karena terjadinya cidera janji/wanprestasi yang tercantum dalam kontrak. Besarnya denda kepada penyedia atas keterlambatan penyelesaian pekerjaan adalah sebesar 1/1000 (satu perseribu) dari harga bagian kontrak yang tercantum dalam kontrak dan belum dikerjakan, apabila bagian pekerjaan dimaksud sudah dilaksanakan dan dapat berfungsi; atau sebesar 1/1000 (satu perseribu) dari harga kontrak, apabila bagian barang yang sudah dilaksanakan belum berfungsi.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, bahwa dalam kontrak pengadaan barang/jasa pemerintah pembayaran pekerjaan oleh pengguna kepada penyedia dilakukan secara bertahap sesuai dengan progres pekerjaan. Artinya tidak akan pernah terjadi kelebihan pembayaran dibandingkan dengan pekerjaan yang telah

⁷² Purwosusilo, *Ibid.*, halaman 464- 465.

diselesaikan karena pembayaran dilakukan setelah pekerjaan selesai dikerjakan.⁷³

c. Keadaan Kahar

Keadaan kahar (*Force Major*) adalah istilah dalam pengadaan barang/jasa suatu keadaan yang terjadi diluar kehendak para pihak dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya, sehingga kewajiban yang ditentukan dalam kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi. Dalam hal terjadi keadaan kahar, penyedia barang/jasa memberitahukan tentang terjadinya keadaan kahar kepada PPK secara tertulis dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak terjadinya keadaan kahar, dengan menyertakan salinan pernyataan keadaan kahar yang dikeluarkan oleh pihak/instansi yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, selanjutnya para pihak dapat melakukan kesepakatan, yang dituangkan dalam perubahan kontrak. Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan yang diakibatkan oleh terjadinya keadaan kahar tidak dikenakan sanksi. Tidak termasuk keadaan kahar adalah hal-hal merugikan yang disebabkan oleh perbuatan atau kelalaian para pihak.⁷⁴

Dalam hal pelaksanaan pekerjaan kontruksinya, PT. Azzahra Tiga Saudara dihadapkan dengan adanya *material indent*. *Material indent* ini merupakan bagian dari gangguan industri. Yang dapat digolongkan sebagai Keadaan Kahar dalam Kontrak Pengadaan, yakni: (1) Bencana Alam; (2) Bencana Non Alam; (3) Bencana Sosial; (4) Pemogokan; (5) Kebakaran; dan/atau (6) Gangguan industri.

Bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain berupa: Gempa bumi, Tsunami, Gunung meletus,

⁷³ Purwosusilo, *Ibid.*, halaman 466- 468.

⁷⁴ Purwosusilo, *Ibid.*, halaman 468- 469.

Banjir, Kekeringan, Angin topan, Tanah longsor dll.

Bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau rangkaian peristiwa nonalam yang antara lain berupa : Gagal teknologi, Gagal modernisasi, Pandemi, dan Wabah penyakit.

Bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang diakibatkan oleh manusia yang meliputi konflik sosial antar kelompok atau antarkomunitas masyarakat, dan teror.

Bencana yang diakibatkan karena gangguan insudtri meliputi keterlambatan pengiriman barang dikarenakan kebijakan peraturan Import, Discontinue.

d. Perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan

Perpanjangan waktu pelaksanaan dapat diberikan oleh PPK atas pertimbangan yang layak dan wajar untuk hal-hal sebagai berikut: a) pekerjaan tambah; b) perubahan desain; c) keterlambatan yang di sebabkan oleh PPK; d) masalah yang timbul diluar kendali penyedia; dan/atau e) Keadaan kahar. Waktu penyelesaian pekerjaan dapat diperpanjang sekurang-kurangnya sama dengan waktu terhentinya kontrak akibat keadaan kahar. PPK dapat menyetujui perpanjangan waktu pelaksanaan setelah melakukan penelitian terhadap usulan tertulis yang diajukan oleh penyedia. PPK dapat menugaskan panitia/pejabat peneliti pelaksanaan kontrak untuk meneliti kelayakan usaha perpanjangan waktu pelaksanaan. Persetujuan perpanjangan waktu pelaksanaan dituangkan dalam addendum kontrak.⁷⁵

Perpanjangan waktu yang diberikan oleh PPK ini juga terjadi dalam

⁷⁵ Purwosusilo, *Ibid.*, halaman 471.

pelaksanaan pekerjaan kontruksi dalam pembangunan Rumah Susun dan Ponpes dalam hal ini PT. Azzahra Tiga Saudara selaku penyedia jasa. Perpanjangan ini terjadi karena masalah yang timbul diluar dari kendali Penyedia jasa. Menurut Bapak Rizal, factor material indent ini merupakan satu- satunya factor yang mengakibatkan terjadinya keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang dialami oleh PT. Azzahra Tiga Saudara. Namun disamping itu, beliau tidak sepenuhnya membenarkan bahwa kelangkaan material atau material indent ini merupakan permasalahan diluar kendali mereka. Sebagai seorang tenaga ahli dibidang kontruksi, seharusnya sudah paham mengenai faktor apa saja yang kemungkinan akan terjadi dan bagaimana dampaknya dalam pelaksanaan Penyelesaian pekerjaan sehingga dalam hal ini strategi dan manajemen waktu sangat diperlukan guna mengatasi keterlambatan dan dampaknya pada pembangunan Rumah Susun Ponpes Kab. Deli Serdang, sehingga faktor tersebut dapat ditangani sehingga tidak terjadi penambahan waktu serta kontrak kerja tidak dilanggar untuk kedepannya.⁷⁶

Kemudian dalam hal hak dan kewajiban PPK juga dijelaskan didalam pasal 47 Syarat- Syarat Umum Kontrak (SSUK). Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Jhabal⁷⁷, hak- hak yang harus dimiliki serta kewajiban- kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPK dalam melaksanakan kontrak, meliputi :

- a. Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh penyedia;
- b. Menerima laporan- laporan secara periodic mengenai

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Rizal selaku Tenaga Ahli K3 Kontruksi, pada hari rabu, 7 february 2024 melalui via telephon.

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Jhabal Ikhsan Irawan selaku Direktur PT. Azzahra Tiga Saudara, pada hari rabu 2 agustus 2023, di Kantor Kontruksi.

- pelaksanaan pekerjaan yang dilaksanakan oleh penyedia;
- c. Menerima hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam kontrak;
 - d. Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam kontrak yang telah ditetapkan kepada penyedia;
 - e. Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh penyedia untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan kontrak; dan
 - f. Menilai kinerja penyedia.

Menurut Bapak Rizal, selaku Tenaga Ahli K3 Kontruksi berpendapat bahwa kedudukan penyedia jasa dan pengguna jasa dalam kontrak kontruksi terlihat dari pembagian hak dan kewajiban masing- masing pihak yang tertuang dialam SSUK sudah seimbang sebab beliau beranggapan bahwa ketika penyedia jasa menandatangani kontrak itu artinya mereka sudah merasa bahwa kontrak kerja kontruksi tersebut sudah berlangsung secara fair. Namun apabila mereka tidak ingin menandatangani kontrak, itu artinya mereka tidak setuju dengan klausul- klausul yang ada.⁷⁸ Hal ini tidak menjadi permasalahan mengingat sudah terpenuhinya syarat- syarat sah perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga berlakulah Pasal 1338 KUHPerdara. Kontrak kontruksi yang disepakati oleh PT. Azzahra Tiga Saudara dengan PPK mengindikasikan bahwa telah terpenuhinya unsur- unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

⁷⁸ Hasil wawancara Bapak Rizal selaku Tenaga Ahli k3 Kontruksi, pada hari jumat 4 agustus 2023, melalui via telephon.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut harus bersepakat, menyetujui hal- hal pokok atau segala sesuatu yang diperjanjikan yang diwujudkan dalam bentuk pasal- pasal pada perjanjian jasa kontruksi dan surat perintah kerja yang telah ditandatangani oleh para pihak. terhadap kesepakatan tersebut, telah diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dari pihak ketiga dan tida ada gangguan berupa keterpaksaan, kekhilafan maupun penipuan. Dalam perjanjian ini, tidak ada pihak yang diancam atau ditakuti untuk menyetujui perjanjian ini. Para pihak juga menyadari tentang hal- hal pokok yang diperjanjikan dan tidak ada unsur penipuan dari kedua belah pihak dalam hal ini antara pihak PT. Azzahra Tiga Saudara (penyedia jasa) dan PPK (pengguna jasa).
- b. Cakap untuk membuat perjanjian, para pihak yang membuat perjanjian antara PT. Azzahra Tiga Saudara yang mewakili dan PPK yang mewakili ini merupakan orang- orang yang mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau untuk melakukan perbuatan hukum.
- c. Mengenai suatu hal tertentu, maksudnya disini adalah bahwa objek atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung dan dapat ditentukan jenisnya. Dalam perjanjian pembangunan rumah susun ponpes Tahfiz Baitusy Syakirin telah disebutkan secara jelas mengenai obyek yang diperjanjikan, yaitu melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan pembangunan yang terletak di Kabupaten

Deli Serdang.

- d. Suatu sebab yang halal, sebab (*Oorzaak* atau *causa*) adalah isi dari perjanjian. Berarti isi perjanjian itu harus halal, tidak bertentangan dengan Undang- Undang, norma kesusilaan atau ketertiban umum. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan Undang- Undang disini adalah Undang- Undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum. Isi dari perjanjian pembangunan Rumah Susun Ponpes Tahfiz Baitusy Syakirin tersebut adalah untuk melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan adalah halal, tidak bertentangan dengan Undang- Undang, norma kesusilaan atau ketertiban umum.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak kontruksi ini berdasarkan informasi yang penulis dapatkan dari beberapa narasumber mengindikasikan bahwa asas proporsionalitas sudah sepenuhnya diterapkan, namun didalam pelaksanaannya terdapat problem yang dihadapi oleh pihak penyedia jasa hal ini bisa dilihat dari adanya addendum kontrak. Addendum kontrak diartikan sebagai tambahan atau lampiran yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian pokok yang biasanya berisikan perubahan.

Akibat pekerjaan terlambat sudah pasti menambah waktu. Makin bertambah waktu menyebabkan biaya juga akan bertambah untuk memenuhi kebutuhan sumberdaya. Bertambahnya biaya akan berdampak turunya jumlah keuntungan kontraktor bahkan bisa mendatangkan kerugian. Jika batas waktu kritis

terlampau atau melebihi waktu tenggang kontrak dalam hal ini pemberian kesempatan, maka kontraktor dapat dikenai denda. Namun perpanjangan waktu yang diberikan oleh PPK tidak serta merta dikenakan denda kepada pihak penyedia jasa. Hal ini dikarenakan keterlambatan tersebut terjadi karena adanya *force majeure* atau keadaan kahar. Menurut Pepres Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah yang dikatakan *Force majeure* adalah suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak para pihak dalam Kontrak dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya, sehingga kewajiban yang ditentukan dalam Kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi, yang termasuk dalam *force majeure* adalah (1) Bencana Alam; (2) Bencana Non Alam; (3) Bencana Sosial; (4) Pemogokan; (5) Kebakaran; dan/atau (6) Gangguan industri. Tidak termasuk keadaan kahar adalah hal-hal merugikan yang disebabkan oleh perbuatan atau kelalaian para pihak. Mengingat bahwasannya keterlambatan yang terjadi akibat dari adanya material indent, itu artinya permasalahan tersebut masuk pada bagian gangguan industri oleh sebab itu didalam keterlambatannya tidak dikenai denda.

Pemborosan waktu terjadi karena pekerjaan mengalami keterlambatan dari kontrak. Waktu akan bertambah seiring terlambatnya serah terima hasil pekerjaan. Akibat terjadi keterlambatan menyebabkan serah terima proyek menjadi tertunda sehingga kontrak awal tidak terpenuhi. Padahal didalam kontrak sudah dijelaskan dengan jelas mengenai denda yang diberlakukan baik kepada pihak Pengguna jasa maupun Penyedia jasa. Pengaturan mengenai sanksi bagi PPK selanjutnya dipertahankan dalam Pepres Nomor 12 Tahun 2021 yaitu :

“PPK yang melakukan cidera janji terhadap ketentuan yang termuat

dalam kontrak, dapat dimintakan ganti rugi dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Keterlambatan pembayaran adalah sebesar bunga terhadap nilai taguhan yang terlambat dibayarkan; atau
- b. Dapat diberikan kompensasi sesuai ketentuan dalam kontrak”.

Sedangkan peraturan mengenai pengenaan sanksi denda keterlambatan sebagaimana dimaksud dalam Pepres Nomor 16 Tahun 2018 Pasal 78 ayat (5) huruf f ditetapkan “ bahwa PPK dalam menetapkan sanksi denda kepada penyedia adalah sebesar 1‰ (satu permil) atau satu perseribu dari nilai kontrak atau nilai bagian kontrak untuk setiap hari keterlambatan”.

Dengan adanya ketentuan diatas seharusnya menjadi acuan PT. Azzahra Tiga Saudara sebagai penyedia jasa agar lebih berhati- hati dalam menjalankan perannya untuk memastikan ketersediaan barang/ material untuk suatu pekerjaan yang akan dikerjakan. Sehingga nantinya tidak akan merugikan pihak pengguna jasa konstruksi. Disamping itu juga mengenai penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian antara PT. Azzahra Tiga Saudara dan PPK yang tertuang dalam kontrak konstruksi sudah sesuai dengan proporsi antara pembagian hak dan kewajibannya tetapi tidak demikian dalam pelaksanaannya dilapangan dikarenakan adanya *force majeure*.

Upaya penanggulangan keterlambatan pelaksanaan proyek konstruksi dari faktor yang paling berpengaruh yaitu Faktor material indent adalah management waktu, strategi perencanaan yang komprehensif, manajemen risiko, pemantauan rutin, dan komunikasi yang jelas dengan para pemangku kepentingan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam penelitian ini, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengaturan mengenai Kontrak Kerja Konstruksi saat ini diakomodasi di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi. Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Jasa Konstruksi menegaskan pengertian Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Kontrak Kerja Konstruksi dirumuskan di dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi berdasarkan pengimplementasian dari Pasal 1601b KUH Perdata yang mengatur mengenai perjanjian pemborongan oleh karena baik kontrak kerja konstruksi ataupun perjanjian pemborongan memiliki unsur yang sama baik dalam prestasi, kedudukan para pihak maupun cara pembayaran.
2. Bahwa penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian jasa kontruksi dapat dilihat dari pemenuhan hak dan kewajiban yang dilakukan oleh para pihak pada kontrak kontruksi antara PT. Azzahra Tiga Saudara selaku penyedia jasa dan PPK selaku pengguna jasa. Kemudian dalam pembagian hak dan kewajiban sudah berlangsung secara fair didalam kontrak kontruksi tersebut, namun berbeda dengan yang terjadi dilapangan. Keterlambatan Penyelesaian kontruksi dalam pembangunan Rumah Susun Ponpes tersebut menyebabkan terjadinya penambahan (pemborosan) waktu hal ini disebabkan karena material

indent yang merupakan bagian dari *Force Majeure*.

B. SARAN

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan ialah :

- a. Sebaiknya kepada penyedia jasa agar lebih dahulu mempelajari mengenai peraturan- peraturan yang terkait dengan jasa konstruksi dan peraturan pelaksanaannya. Sehingga dapat lebih memahami klausul- klausul yang ada dalam kontrak konstruksi yang disepakati.
- b. Disarankan adanya pelaksanaan sosialisasi terhadap Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi dan peraturan pelaksanaannya. Mengingat masih banyaknya para pelaku jasa konstruksi yang belum paham betul isi dari Undang- Undang dan Peraturan Presiden mengenai peraturan pelaksanaan tersebut.
- c. Diharapkan pada setiap pelaksanaan suatu proyek untuk menghindari terjadinya keterlambatan, maka ada beberapa hal yang perlu diperhatikan antara lain : perencanaan yang baik pemilik proyek dengan pihak kontraktor, kecermatan dari pihak kontraktor dalam mengatur dan merencanakan waktu, mengatur proyek tersebut dengan sebaik- baiknya. Namun apabila sudah terlanjur terjadi keterlambatan, maka sebaiknya lebih banyak menggunakan sumber daya dalam hal ini pekerja dibandingkan peralatan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Agus Yudha Hernoko. 2011. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenada Media Group.

Bachtiar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang: UNPAM press.

Ahmad Fauzi dkk. 2022. *Metodologi Penelitian*, Jawa Tengah: Pena Persada.

Rusdaya Basri. 2019. *Ushul Fiqih I*, IAIN Pare- Pare: Nusantara Press.

Meria Utama. 2017. *Pengantar Hukum Kontrak Kontruksi*, Palembang: UNSRI PRESS.

Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press

Endro. Sigit. 2016. *Hukum Kontrak dan Perkembangannya*. Solo: Pustaka Iltizam.

Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Abdul R Saliman. 2005. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Prenada Media Group

Abdul Hakim Siagian. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: Pustaka Prima.

Serlika dkk. 2023. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Kencana

Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Joni dkk. 2021. *Hukum Kontrak Teori dan Praktis*. Jakarta: Kencana.

Salim HS. 2011. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Frans Satriyo Wicaksono. 2008. *Panduan Lengkap Membuat Surat- Surat Kontrak*. Jakarta : Visimedia.

Nurhilmiyah. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: Multi Global Makmur.

Purwosusilo. 2017. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. Jakarta: Kencana.

B. Jurnal dan Artikel

Agus Yudha Hernoko. Disertasi, “Asas Proporsionalitas Sebagai Landasan Pertukaran Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Kontrak Komersial”,

untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Doktor Ilmu Hukum. Surabaya: UNAIR. 2016.

Agus Yudha Hernoko. “Azas Proporsionalitas Sebagai Perwujudan Doktrin Keadilan Berkontrak”. *Perspektif Keadilan*. Vol XII. Nomor 3. 2007.

Bina dkk. “Negosiasi Dalam Pengadaan Barang dan Jasa Oleh Pemerintah Sebagai Upaya Mencapai Kesepakatan”, *Privat Law. Journal Article*. 2016.

Pranoto. “Urgensi Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Kerja Kontruksi Sebagai Antisipasi Terjadinya Sengketa”. *Privat Law. Journal Article*. 2013.

Wahyu Susanto dkk. “Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial Pada Jasa Kontruksi”. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*. Vol. 8 Nomor 2. 2021.

C. Peraturan Perundang- Undangan

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Kontruksi.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Kontruksi.

Peraturan Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah (LKPP) Nomor 2 Tahun 2011 tentang Standar Dokumen Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah.

D. Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online. <https://www.kbbi.web.id/proporsional> diakses pada Kamis, 8 Februari 2024. Pukul 20.00 wib.

La Bastian, *Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah*, <https://bpbj.sbbkab.go.id/read/4/apa-itu-pengadaan-barang-dan-jasa#:~:text=Pengadaan%20barang%2Fjasa%20adalah%20kegiatan,kegiatan%20untuk%20memperoleh%20barang%2Fjasa>, diakses pada Selasa, 12 Maret 2024. Pukul 07.00 wib

Syarifah, Perdana, *Hukum Perjanjian*, <http://www.ememha.com/2018/10/hukum-perjanjian.html> diakses pada Kamis, 22 Agustus 2024. Pukul 06. 51 wib.

PEDOMAN WAWANCARA

1. Apa yang dimaksud dengan kontrak konstruksi ?

Jawaban : Menurut Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, yang dimaksud dengan kontrak konstruksi adalah dokumen penting dalam sebuah proyek karena mengatur hak dan kewajiban antar pihak serta alokasi resiko.

2. Apa jenis kontrak konstruksi antara PT. Azzahra Tiga Saudara dengan PPK ?

Jawaban : jenis kontrak antara PT. Azzahra Tiga Saudara dengan PPK adalah jenis kontrak harga satuan. Kontrak harga satuan adalah jenis kontrak yang volumenya masih bersifat perkiraan.

3. Apa yang membedakan antara kontrak harga satuan dengan kontrak pengadaan barang/ jasa lainnya ?

Jawaban : Dalam pengadaan barang/ jasa pemerintah terdapat beberapa jenis kontrak konstruksi yakni kontrak lump sum, harga satuan, gabungan lump sum dan harga satuan, putar kunci, payung dan plus imbalan. Berikut pengertian setiap jenis kontrak pengadaan barang/ jasa untuk dapat membedakannya yakni:

- a. Kontrak lump sum: Kontrak ini mencantumkan harga pasti dan tetap untuk menyelesaikan pekerjaan dalam waktu tertentu. Penyedia bertanggung jawab penuh atas semua risiko.
- b. Kontrak harga satuan: Kontrak ini memiliki ciri volume yang masih berupa perkiraan.

- c. Kontrak gabungan lumsom dan harga satuan: Kontrak ini merupakan gabungan dari kedua jenis kontrak dalam satu pekerjaan.
 - d. Kontrak payung: Kontrak ini memiliki ciri pembeli dan kapan membelinya belum bisa ditentukan.
 - e. Kontrak biaya tambah imbalan: Kontrak ini digunakan untuk penanganan darurat.
4. Apa paket pekerjaan konstruksi yang ditawarkan oleh PPK ?

Jawaban : Paket Pekerjaan Konstruksi yang ditawarkan oleh PPK adalah Pembangunan Rumah Susun Ponpes Tahfiz Baitusy Syakirin Kab. Deli Serdang.

5. Bagaimana pihak PT. Azzahra Tiga Saudara dapat mengetahui semua informasi mengenai barang/ jasa yang dibutuhkan oleh PPK ?

Jawaban : Terkait dengan segala informasi tersebut dapat dengan jelas diketahui melalui website LPSE. LPSE merupakan singkatan dari Layanan Pengadaan Secara Elektronik, yang merupakan layanan yang menggunakan teknologi informasi untuk memfasilitasi pengadaan barang dan jasa secara elektronik.

6. Apa saja tahapan atau proses pengadaan barang/ jasa berlangsung ?

Jawaban : pengadaan barang/ jasa yang dilakukan oleh PPK adalah Pengadaan secara elektronik atau e-Procurement. Pengadaan secara elektronik merupakan proses pengadaan barang/jasa pemerintah yang pelaksanaannya dilakukan secara elektronik yang berbasis web/internet dengan memanfaatkan teknologi komunikasi dan informasi yang diselenggarakan oleh Layanan Pengadaan

Secara Elektronik (LPSE). Proses pelelangan yang dilakukan secara elektronik (e-Procurement) meliputi langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Persiapan pelelangan (PA/KPA menetapkan paket pengadaan dan ULP/Pejabat Pengadaan menyiapkan pelelangan).
 - b. Pengumuman pelelangan oleh ULP/Pejabat Pengadaan.
 - c. Upload dokumen pelelangan oleh ULP/Pejabat Pengadaan.
 - d. Pendaftaran dan download dokumen pelelangan oleh Penyedia Barang/Jasa.
 - e. Penjelasan pelelangan.
 - f. Pemasukan dokumen penawaran oleh Penyedia Barang/Jasa.
 - g. Pembukaan dokumen penawaran oleh ULP/Pejabat Pengadaan.
 - h. Evaluasi dokumen penawaran oleh ULP/Pejabat Pengadaan.
 - i. Usulan dan penetapan calon pemenang oleh ULP/Pejabat Pengadaan.
 - j. Pengumuman Pemenang oleh ULP/Pejabat Pengadaan.
 - k. Sanggahan kepada ULP/Pejabat Pengadaan.
7. Apakah dalam pembentukan isi kontrak, pihak PT. Azzahra Tiga Saudara diberikan kesempatan yang memungkinkan perubahan terhadap beberapa klausul kontrak tersebut ?

Jawaban: Ketika pihak PT. Azzahra Tiga Saudara terpilih menjadi penyedia jasa dalam Pekerjaan yang ditawarkan oleh PPK, tidak adanya kesempatan mengubah klausul- kalusul yang sudah dituang dalam kontrak, mengingat kontrak tersebut sudah bersifat baku namun ada pengecualian mengenai klausulnya yang mana memang harus disesuaikan yakni terkait dengan Nomor

rekening perusahaan, personil yang ditawarkan, dan peralatan yang digunakan saat pelaksanaan berlangsung.

8. Apakah pihak PT. Azzahra Tiga Saudara ada keberatan terhadap klausul-klausul yang dituang dalam kontrak ?

Jawaban : Dalam hal terkait dengan klausul yang tertuang didalam kontrak, pihak PT. Azzahra tidak merasa dirugikan. Terutama dalam pembagian hak dan kewajiban, menurut Bapak Jhabal pembagian hak dan kewajiban masing-masing pihak sudah sesuai dengan proporsinya, artinya sesuai dengan kemampuan para pihak yang berkontrak.

9. Apakah terdapat keterlambatan pembayaran prestasi oleh PPK?

Jawaban : Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rizal selaku Tenaga Ahli K3 Kontruksi, sejauh pelaksanaan pekerjaan berlangsung dalam pembayaran prestasinya oleh PPK tidak ada keterlambatan.

10. Apa factor hambatan yang terjadi dalam proses kontrak berlangsung yang dihadapi oleh PT. Azzahra Tiga Saudara ?

Jawaban : factor yang menghambat pelaksanaan pekerjaan kontruksi yang dialami oleh PT. Azzahra Tiga Saudara adalah factor material indent. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), *inden* didefinisikan sebagai pembelian barang dengan cara memesan dan membayar lebih dahulu. Mekanisme cara *order* produk inden adalah pembeli membayar terlebih dahulu *down payment* atau DP untuk barang yang saat ini belum ada namun memungkinkan untuk dikirimkan kepada konsumen atau dibangun

untuk konsumen. Jadi dapat disimpulkan oleh Bapak Rizal, material indent adalah pemesanan barang yang sifatnya *Pre Order*.

11. Apa akibat dari factor tersebut bagi pihak PT. Azzahra Tiga Saudara ?

Jawaban : Menurut Bapak Rizal, akibat dari adanya factor material indent ini bagi pihak penyedia sendiri mengakibatkan tidak terselesaikannya pekerjaan sesuai dengan waktu yang diperjanjikan diawal yakni 120 hari kelender.

12. Apakah factor tersebut merupakan bagian dari *force majeure* ?

Jawaban : Menurut Bapak Rizal, factor tersebut merupakan bagian dari factor *force majeure* yakni gangguan industry. Gangguan industry itu sendiri diartikan sebagai gangguan yang ditimbulkan oleh kegiatan industry.

13. Bagaimana pihak PT. Azzahra Tiga Saudara dalam mengatasi kendala yang terjadi diproses Penyelesaian pekerjaan kontruksi ?

Jawaban : berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rizal, yang dilakukan dalam hal mengatasi kendala tersebut agar proyek tetap berjalan dan terselesaikan adalah meminta permohonan perpanjangan waktu kepada pihak PPK agar proyek tersebut dapat terselesaikan dengan baik.

14. Apakah dalam penambahan waktu kerja tersebut mengakibatkan dikenai denda ?

Jawaban : Dalam penambahan waktu yang diberikan oleh PPK kepada PT. Azzahra Tiga Saudara tidak dikenai denda hal ini dikarenakan keterlambatan tersebut merupakan bagian dari *force majeure*. Menurut Peraturan Lembaga Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia, yang dikatakan sebagai penambahan waktu atau

perpanjangan waktu kontrak merupakan perpanjangan waktu pelaksanaan kontrak karena adanya perubahan kondisi lapangan, force majeure, gangguan industri, dan/atau peristiwa kompensasi yang menuntut perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan. Perpanjangan Tanggal Penyelesaian harus dilakukan melalui addendum/perubahan Kontrak.

15. Bagaimana upaya pihak PT. Azzahra Tiga Saudara dalam menghindari atau meminimalisir factor- factor yang berpotensi terjadi dan menghambat dalam proses pekerjaan konstruksi?

Jawaban : Dalam hal menghindari atau meminimalisir factor- factor yang dapat menghambat proses pelaksanaan adalah dengan menggunakan strategi seperti perencanaan yang komprehensif, manajemen risiko, pemantauan rutin, dan komunikasi yang jelas dengan para pemangku kepentingan. Penting untuk mengelola sumber daya secara efisien, menilai perubahan dalam lingkup proyek dengan hati-hati, dan menetapkan tenggat waktu yang realistis.

16. Bagaimana bentuk perjanjian setelah terjadi penambahan waktu tersebut?

Jawab : Bentuk perjanjian akibat adanya penambahan waktu adalah addendum kontrak. Addendum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah; jilid tambahan (pada buku), lampiran, ketentuan atau pasal tambahan, misal dalam akta. Pada umumnya, istilah addendum dipergunakan saat ada tambahan atau lampiran pada perjanjian pokoknya namun merupakan satu kesatuan dengan perjanjian pokoknya.