

**ANALISIS YURIDIS KONTRAK KERJA KONSTRUKSI
PEMBANGUNAN GEDUNG SERBAGUNA DAN MASJID AT-TAWAZUN
DI DESA SUKAASIH KECAMATAN SUKATANI KABUPATEN BEKASI**

Oleh:

Firdaus Addar

Fakultas Hukum Universitas Borobudur

E-mail: faddar219@gmail.com

Indah Kusuma Wardhani

Fakultas Hukum Universitas Borobudur

E-mail: indah_kwardhani@borobudur.ac.id

ABSTRACT

The development of the construction services industry in Indonesia is always increasing, but problems still often occur related to construction work contracts, such as the substance of construction work contracts having multiple interpretations and the unequal position of the parties in carrying out their rights and obligations. Therefore, this research analyzes the Construction Work Contract for the Construction of the Multi-Purpose Building and the At-Tawazun Mosque, and discusses the process of making it, the rights and obligations of the parties, and the responsibilities of service users and service providers in the event of default. The methods used in this research are normative juridical and empirical juridical. The process of making a construction work contract can be divided into two stages, namely pre-contractual and contractual. Construction work contracts regulate the rights and obligations of the parties in accordance with the provisions of Article 47 paragraph (1), Article 54 and Article 55 of Law Number 2 of 2017 concerning Construction Services. The responsibility of the service provider in the event of default has also been regulated in Article 11, but the responsibility of the service user has not been regulated in the construction work contract. Thus, if the service user defaults, the service provider can file a breach of contract lawsuit based on Article 1243 of the Civil Code jo. Article 55 paragraph (2) Law Number 2 of 2017 concerning Construction Services.

Keywords: multimodal transport contract, responsibility, right, obligation

A. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, sehingga kegiatan pembangunan baik fisik maupun non fisik memiliki peranan yang penting bagi kesejahteraan masyarakat.¹

Pada saat ini sektor jasa konstruksi merupakan ujung tombak dan pilar utama dalam penyediaan dan pembangunan fisik berupa infrastruktur yang berkelanjutan di Indonesia. Jasa konstruksi memiliki andil yang besar dan memberikan dampak yang luas

¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Penjelasan Umum.

pada kegiatan ekonomi masyarakat, terbukanya lapangan pekerjaan, serta kelancaran produksi maupun distribusi barang dan jasa untuk menunjang pertumbuhan perekonomian negara mulai dari tahap persiapan, tahap pelaksanaan pekerjaan konstruksi, sampai dengan tahap kegiatan operasi dan pemeliharaan infrastruktur dalam mencapai tujuan pembangunan nasional.

“Menurut Wakil Ketua Umum Kadin Indonesia, Ihsannul Kamil, sektor infrastruktur akan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi nasional karena pertumbuhan industri konstruksi pada tahun 2022 diperkirakan sebesar 7,2% dan pada tahun 2023 proyek infrastruktur akan kembali menjadi panglima penggerak ekonomi. Sebagai gambaran, pemerintah telah merancang anggaran proyek infrastruktur hingga senilai Rp 402 triliun. Nilai tersebut naik 9,89% dibandingkan dengan alokasi dana infrastruktur di APBN 2022 yang senilai Rp 365,8 triliun.”²

Berdasarkan data tersebut, perkembangan industri jasa konstruksi di Indonesia akan terus mengalami peningkatan dan menjadi salah satu sektor utama yang dapat menjadi pengungkit pemulihan ekonomi nasional. Hal ini disebabkan karena jasa konstruksi sebagai suatu industri yang mengolah bahan baku dan material yang menghasilkan produk konstruksi, seperti gedung, jalan dan jembatan, rel kereta api, bandara, pelabuhan, tempat ibadah, bendungan, fasilitas minyak dan gas, dan pembangkit tenaga listrik.

Untuk mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dan memberikan kepastian hukum bagi pelaku jasa konstruksi, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang diantaranya mengatur tentang tanggung jawab dan kewenangan pemerintah dalam penyelenggaraan jasa konstruksi, usaha jasa konstruksi, kontrak kerja konstruksi, tenaga kerja konstruksi, dan penyelesaian sengketa.

Menurut Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Jadi, kontrak kerja konstruksi melibatkan dua pihak, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa, yang memiliki hak dan kewajiban yang saling bertimbal balik. Pengguna jasa memiliki hak untuk memperoleh hasil jasa konstruksi dan memiliki kewajiban untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi, sedangkan penyedia jasa memiliki hak untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta memiliki kewajiban melaksanakan layanan jasa konstruksi.³

Kontrak kerja konstruksi harus dibuat secara tertulis, karena selain ditujukan untuk pembuktian, kontrak kerja konstruksi juga mengandung risiko yang besar terkait dengan keselamatan umum dan tertib bangunan. Kontrak kerja konstruksi juga harus dibuat dalam bahasa Indonesia, kecuali apabila kontrak kerja konstruksi dilakukan dengan pihak asing maka harus dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris.⁴

Dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi, ada kemungkinan salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya karena beberapa hal, diantaranya perubahan kebijakan pemerintah, kenaikan harga material yang tidak normal, dan kelemahan

² <https://nasional.kontan.co.id/news/kadin-optimistis-proyek-infrastruktur-akan-dorong-pertumbuhan-ekonomi-indonesia>

³ Afifah Safira, An-an Chandrawulan, dan Pupung Faisal, “Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Selama Pandemi Covid-19 Berdasarkan Perspektif Hukum Indonesia”, *Jurnal Hukum Doktrinal*, Vol. 6 No. 2, September 2021, hlm. 124.

⁴ Sri Redjeki Slamet, “Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari Sengketa”, *Jurnal Lex Jurnalica*, Vol. 13 No. 3, Desember 2016, hlm. 196.

administrasi proyek. Selain itu, permasalahan bisa timbul karena pemilihan jenis kontrak yang kurang tepat, isi kontrak kerja konstruksi yang multitafsir, dan ketidaksetaraan kedudukan para pihak dalam menjalankan hak dan kewajibannya.

Berbagai macam permasalahan tersebut akan mengakibatkan terjadinya sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, Pasal 88 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi telah mengatur mekanisme penyelesaian sengketa konstruksi, yaitu melalui musyawarah. Namun apabila dalam musyawarah tidak tercapai kemufakatan, maka para pihak dapat melakukan upaya yang tercantum di dalam kontrak kerja konstruksi. Apabila upaya penyelesaian sengketa tidak tercantum di dalam kontrak kerja konstruksi, maka para pihak dapat membuat suatu persetujuan tertulis mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang akan dipilih, yaitu melalui jalur mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Selain itu para pihak juga dapat membentuk dewan sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 88 ayat (5) dan (6).

Untuk meminimalisasi kemungkinan terjadinya sengketa, maka perlu dilakukan peningkatan kompetensi pengguna jasa dan penyedia jasa, pemenuhan kelengkapan sebelum dimulainya pekerjaan, serta peningkatan pemahaman dan penerapan kontrak kerja konstruksi yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik melakukan analisis terhadap Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun di Desa Sukaasih Kecamatan Sukatani Kabupaten Bekasi dan merumuskan tiga masalah yaitu:

1. Bagaimana proses terjadinya Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun?
2. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak yang diatur dalam Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun?
3. Bagaimana bentuk tanggung jawab pengguna jasa dan penyedia jasa apabila terjadi wanprestasi dalam Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun?

Untuk membahas permasalahan tersebut, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara menghimpun dan menelaah data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (buku dan hasil penelitian), dan bahan hukum tersier (kamus), sedangkan penelitian yuridis empiris merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan cara menghimpun dan menelaah data primer berupa hasil wawancara dengan beberapa narasumber. Semua data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif.

B. TINJAUAN PUSTAKA

1. Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* yang berarti setuju atau sepakat, dan diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia yaitu persetujuan atau perjanjian.⁵ Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak, sebagaimana yang tercantum di dalam Bab II Buku Ketiga KUHPerduta yang berjudul

⁵ Zakiyah, *Hukum Perjanjian: Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Lentera Kreasindo, 2017, hlm. 2.

“Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”. Dengan demikian, segala ketentuan mengenai hukum perjanjian juga berlaku di dalam hukum kontrak. Berikut ini diuraikan pengertian perjanjian yang dikemukakan oleh beberapa ahli hukum.

- a. Menurut Salim HS, perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.⁶
- b. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁷

Dari beberapa rumusan pengertian perjanjian tersebut, memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur).

Agar perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dapat dilaksanakan dengan baik, maka terdapat beberapa asas yang berlaku di dalam perjanjian diantaranya:

- a. Asas Konsensualisme
Asas konsensualisme diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa salah satu syarat untuk sahnya perjanjian yaitu adanya kata sepakat dari kedua pihak yang mengikatkan dirinya.
- b. Asas Kebebasan Berkontrak
Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi, asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, memilih kausa perjanjian, menentukan objek perjanjian, menentukan bentuk perjanjian, menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional, dan sebagainya.⁸
- c. Asas Kekuatan Mengikat
Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) juga diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Menurut asas ini, setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali karena perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁹
- d. Asas Itikad Baik
Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini bersumber dari prinsip kemanfaatan yang dapat diartikan bahwa hidup bersama harus mendatangkan kemanfaatan dan tidak boleh merugikan orang lain, sehingga pemberlakuan asas ini merupakan tuntutan bagi para pihak secara bertimbal balik.¹⁰

Suatu perjanjian yang telah dibuat para pihak baru dikatakan sah dan karenanya akan menimbulkan akibat hukum apabila dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang

⁶ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021, hlm. 27.

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2018, hlm. 1.

⁸ Joni Emirzon dan Muhammad Said Is, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, 2021, hlm. 26.

⁹ Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian; Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019, hlm. 69.

¹⁰ Gunawan Nachrawi, *Hukum Kontrak Komersial*, Bandung: CV. Cendekia Press, 2020, hlm. 16.

berlaku. Persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata yaitu: (a) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (b) cakap untuk membuat suatu perikatan; (c) suatu hal tertentu; dan (d) suatu sebab yang halal. Dari keempat syarat ini, apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi maka akibat hukumnya adalah perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan apabila syarat ketiga dan syarat keempat tidak terpenuhi maka akibat hukumnya adalah perjanjian batal demi hukum.

Dalam pelaksanaan perjanjian, ada kemungkinan salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam perjanjian. Hal ini disebut wanprestasi. Menurut Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) di pihak debitur dapat berupa: (a) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; (b) melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; (c) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; atau (d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹¹

Terhadap kelalaian atau kealpaan ini, debitur dapat diancam beberapa sanksi atau hukuman, yaitu: (a) membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi; (b) pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian; (c) peralihan risiko; (d) membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.¹² Terkait dengan hal ini telah diatur dalam Pasal 1267 dan Pasal 1243 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.¹³

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.¹⁴

2. Kontrak Kerja Konstruksi

Dalam penyelenggaraan usaha jasa konstruksi dapat dikerjakan sendiri atau melalui pengikatan jasa konstruksi yang melibatkan dua pihak, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa. Pihak pengguna jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan jasa konstruksi, sedangkan pihak penyedia jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi. Kedua pihak tersebut dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum.

Pengikatan hubungan kerja jasa konstruksi harus dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kaidah keilmuan yang meliputi antara lain teknik dan keselamatan bangunan, keuangan, kontrak, dan manajemen.¹⁵ Pengaturan hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa harus dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi dan tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia. Menurut Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, kontrak kerja konstruksi adalah:

¹¹ *Ibid.*, hlm. 45.

¹² *Loc.Cit.*, hlm. 45.

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1267.

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 1243.

¹⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017, *Op.Cit.*, Pasal 39 ayat (3).

“Keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi”.¹⁶

Menurut Agus Yudha Hernoko, kontrak kerja konstruksi merupakan kontrak komersial karena memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Para pihak umumnya berorientasi pada tujuan “*profit motive*”.
- b. Hubungan kontraktual di antara para pihak dianggap setara atau seimbang dalam posisi tawar-menawar.
- c. Akseptasi syarat dan ketentuan dalam kontrak dapat dinegosiasikan oleh para pihak, atau dengan bentuk-bentuk lain yang disepakati.
- d. Pertukaran hak dan kewajiban tidak dilihat dari konteks keseimbangan matematis, tetapi pada proses serta hasil pertukaran hak dan kewajiban yang fair (proporsional).
- e. Adanya intervensi pengaturan dalam kontrak komersial lebih ditujukan untuk memberikan dasar hukum bagi terciptanya aturan main yang “fair” di antara para pihak.¹⁷

Sebagai kontrak komersial, kontrak kerja konstruksi harus dibuat secara tertulis, karena selain ditujukan untuk pembuktian, kontrak kerja konstruksi juga mengandung risiko yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan. Kontrak kerja konstruksi harus dibuat dalam bahasa Indonesia, kecuali apabila dilakukan dengan pihak asing maka harus dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris.

Kontrak kerja konstruksi memiliki beberapa bentuk yang ditentukan berdasarkan pada tiga pemilihan, yaitu:

a. Sistem Penyelenggaraan Konstruksi (*Delivery System*)

Pengguna jasa dalam menetapkan sistem penyelenggaraan konstruksi (*delivery system*) harus mempertimbangkan kapasitas pengguna jasa, ketersediaan penyedia jasa, dan rantai pasok. Sistem penyelenggaraan konstruksi meliputi:

- 1) Rancang-penawaran-bangun atau disebut pekerjaan tunggal merupakan metode penyelenggaraan konstruksi yang melibatkan orang perorangan atau badan usaha yang berkontrak dengan pengguna jasa untuk menyediakan satu jenis layanan jasa konstruksi.
- 2) Rancang-bangun atau disebut layanan terintegrasi merupakan metode penyelenggaraan konstruksi yang melibatkan satu entitas perorangan atau badan usaha yang berkontrak dengan penyelenggara pembangun infrastruktur untuk menyediakan beberapa layanan jasa konstruksi.
- 3) Perencanaan-pengadaan-pelaksanaan.
- 4) Manajemen konstruksi dengan risiko (*Construction Managment at Risk-CMR*) merupakan metode penyelenggaraan konstruksi yang dilaksanakan oleh seorang manajer konstruksi yang bertindak sebagai konsultan bagi pengguna jasa di dalam fase perencanaan dan perancangan dengan biaya lumsom, dan sampai tahap perancangan tertentu di mana biaya maksimum terjamin (*Guaranteed maximum price-GMP*) telah dapat ditetapkan, ia menjadi kontraktor umum yang akan menanggung risiko kinerja seluruh pekerjaan konstruksi termasuk kinerja semua subkontraktornya dengan biaya GMP.
- 5) Manajemen konstruksi sebagai agen pengguna jasa merupakan metode penyelenggaraan konstruksi yang memisahkan antara layanan desain arsitektur/rekayasa dan manajer konstruksi yang bertindak sebagai kepanjangan

¹⁶ *Ibid.*, Pasal 1 angka 8.

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak komersial*, Jakarta: Kencana, 2021, hlm. 35-36.

tangan dari pengguna jasa yang kemudian menggunakan banyak kontraktor spesialis sebagai kontraktor utama yang melaksanakan keseluruhan pekerjaan konstruksi.

- 6) Kemitraan/kerja sama merupakan suatu metode penyelenggaraan konstruksi yang menyatukan pengguna jasa-perencana/perancang dan pelaksana konstruksi di dalam suatu perjanjian kerja sama multi pihak yang mengikat ke semua pihak untuk dalam hal pembiayaan, perencanaan, perancangan pengembangan rancangan, dan pelaksanaan konstruksi untuk menghasilkan suatu bangunan secara efisien melalui proses pengambilan keputusan secara konsensus.¹⁸
- b. Sistem Pembayaran
- Sistem pembayaran dilakukan secara pembayaran di muka, *progress*/bulanan, *milestone*/tahap/termin, atau pembayaran terima jadi (*turnkey*)/sekaligus setelah penyelesaian pekerjaan.
- c. Sistem Perhitungan Hasil Pekerjaan
- Sistem perhitungan hasil pekerjaan terdiri dari enam jenis sebagai berikut:
- 1) Lumsum. Perhitungan hasil pekerjaan dengan lumsum merupakan perhitungan harga tetap untuk pekerjaan yang sudah disepakati antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Dalam hal terjadi perubahan lingkup pekerjaan atas kesepakatan pengguna jasa dan penyedia jasa, maka nilai harga tetap lumsum dapat berubah sesuai dengan nilai pekerjaan yang disepakati.
 - 2) Harga Satuan. Perhitungan hasil pekerjaan dengan harga satuan merupakan perhitungan yang didasarkan hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa.
 - 3) Gabungan Lumsum dan Harga Satuan. Perhitungan hasil pekerjaan dengan gabungan lumsum dan harga satuan merupakan perhitungan untuk pekerjaan yang sebagian mempergunakan lumsum dan untuk bagian yang lain menggunakan harga satuan.
 - 4) Persentasi Nilai. Perhitungan hasil pekerjaan dengan persentase nilai merupakan perhitungan berdasarkan persentase dari nilai pekerjaan tertentu yang didasarkan pada tahapan produk/keluaran yang dihasilkan sesuai dengan isi kontrak.
 - 5) *Cost Reimbursable*. Perhitungan hasil pekerjaan dengan *cost reimbursable* merupakan perhitungan berdasarkan pengeluaran biaya ditambah imbalan jasa yang telah disepakati para pihak. Pengeluaran biaya ini paling sedikit meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, dan upah kerja.
 - 6) *Target Cost*. Perhitungan hasil pekerjaan dengan *target cost* merupakan perhitungan berdasarkan harga pasar yang ditetapkan terlebih dahulu kemudian dikurangi laba yang diharapkan.¹⁹

Menurut ketentuan Pasal 76 Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, kontrak kerja konstruksi terdiri atas beberapa dokumen yang memuat paling sedikit meliputi:

- a. surat perjanjian yang ditandatangani oleh pengguna jasa dan penyedia jasa yang paling sedikit memuat beberapa hal, meliputi uraian para pihak, konsiderasi, lingkup pekerjaan, hal pokok seperti harga kontrak, jangka waktu pelaksanaan kontrak, dan daftar dokumen yang mengikat beserta urutan hierarki;

¹⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Penjelasan Pasal 80 ayat (2).

¹⁹ *Ibid.*, Pasal 82.

- b. syarat khusus kontrak yang berisi data informasi pekerjaan dan ketentuan perubahan yang diizinkan oleh syarat umum kontrak berdasarkan karakteristik khusus pekerjaan;
- c. syarat umum kontrak yang berisi ketentuan umum yang mengatur perikatan berdasarkan sistem penyelenggaraan, lingkup pekerjaan, cara pembayaran dan sistem perhitungan hasil pekerjaan;
- d. dokumen pengguna jasa yang merupakan bagian dari dokumen pemilihan yang menjadi dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun penawaran, yang berisi lingkup tugas dan persyaratannya, meliputi persyaratan spesifikasi pekerjaan, gambar-gambar, daftar keluaran/kuantitas dan harga;
- e. usulan atau penawaran, yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen pemilihan yang berisi metode, harga penawaran, jadwal waktu, dan sumber daya;
- f. berita acara berisi kesepakatan yang terjadi antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi usulan atau penawaran oleh pengguna jasa berupa klarifikasi atas hal yang menimbulkan keraguan;
- g. surat pernyataan dari pengguna jasa yang menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari penyedia jasa; dan
- h. surat pernyataan dari penyedia jasa yang menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan.

Terkait dengan substansi kontrak kerja konstruksi, Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menentukan bahwa kontrak kerja konstruksi paling sedikit harus mencakup uraian 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 pertanggungjawaban, 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 dan 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. perlindungan 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.

Kontrak kerja konstruksi juga dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif dengan menerapkan prinsip transparan, akuntabel, respinsif, dan adil. Pemberian insentif dapat diberikan apabila penyedia jasa dapat menyelesaikan pekerjaannya sebelum masa kontrak berakhir dengan tetap menjaga standar dan ketentuan yang telah disepakati di dalam kontrak. Insentif yang diberikan tersebut dapat berupa uang ataupun bentuk-bentuk lainnya.²⁰

Selain itu, kontrak kerja konstruksi dapat memuat beberapa ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yaitu: (a) untuk layanan jasa perencanaan harus memuat ketentuan tentang hak kekayaan intelektual; (b) untuk kegiatan pelaksanaan layanan jasa konstruksi, dapat memuat ketentuan tentang subpenyedia jasa serta pemasok bahan, komponen bangunan, dan/atau peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku; dan (c) yang dilakukan dengan pihak asing, memuat kewajiban alih teknologi.

Kontrak kerja konstruksi mengandung beberapa aspek seperti aspek teknis, hukum, administrasi, keuangan/perbankan, perpajakan, dan sosial ekonomi. Dari beberapa aspek tersebut, biasanya para pihak dalam kontrak kerja konstruksi lebih memperhatikan aspek teknis saja, dan kurang memperhatikan aspek lainnya, terutama aspek hukumnya. Mereka baru menyadari pentingnya aspek hukumnya ketika terjadi sengketa. Oleh karena itu, berikut ini akan diuraikan aspek teknis dan aspek hukum dalam kontrak kerja konstruksi.

Aspek teknis yang tercakup dalam kontrak kerja konstruksi meliputi: (a) syarat-syarat umum kontrak (*general condition of contract*); (b) lampiran-lampiran (*apendices*); (c) syarat-syarat khusus kontrak (*special condition of contract/ condition of contract – particulars*); (d) spesifikasi teknis (*technical specifications*); dan (e) gambar-gambar kontrak (*contract drawings*). Dalam aspek teknis ini ditetapkan pula uraian mengenai: (a) lingkup pekerjaan (*scope of works*); (b) waktu pelaksanaan (*construction period*); (c) metode pelaksanaan (*construction method*); (d) jadwal pelaksanaan (*time schedule*); dan (e) cara/metode pengukuran (*method of measurement*).

Selain aspek teknis, ada beberapa aspek hukum yang sering menimbulkan dampak hukum yang cukup luas atau serius, yaitu penghentian sementara pekerjaan (*suspension of work*), pengakhiran perjanjian/pemutusan kontrak (*termination of contract*), ganti rugi keterlambatan (*liquidity damages*), penyelesaian perselisihan (*settlement of dispute*), keadaan memaksa (*force majeure*), hukum yang berlaku (*governing law*), bahasa kontrak (*contract language*), dan domisili (*domicile*).²¹

Kontrak kerja konstruksi sebagai kontrak komersial menempatkan posisi para pihak pada kesetaraan, sehingga tujuan para pihak yang berorientasi pada keuntungan akan

²⁰ *Ibid.*, Pasal 78.

²¹ Nazarkhan Yasin, *Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014, hlm, 81-85.

terwujud apabila terdapat pertukaran hak dan kewajiban yang *fair* (proporsional). Setara, artinya para pihak harus memiliki status dan kepentingan yang sama. Tidak ada pihak yang lebih unggul dan tidak ada pihak yang dirugikan. Karena apabila hal tersebut terjadi, maka potensi timbulnya sengketa akan menjadi lebih besar dan membuat tujuan utama para pihak dalam kontrak kerja konstruksi tidak akan tercapai.²²

Secara umum, hak pengguna jasa adalah memperoleh hasil jasa konstruksi dan kewajibannya adalah memenuhi ketentuan yang diperjanjikan di dalam kontrak kerja konstruksi, sedangkan hak penyedia jasa adalah memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya adalah melaksanakan layanan jasa konstruksi. Secara khusus, hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerja konstruksi dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Pengguna jasa memiliki beberapa hak, diantaranya mengubah sebagian isi kontrak kerja konstruksi tanpa mengubah lingkup kerja yang telah diperjanjikan atas kesepakatan dengan penyedia jasa, menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa bekerja tidak sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi, menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi apabila penyedia jasa tidak mampu memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi, dan menolak usulan perubahan isi sebagian kontrak kerja konstruksi yang diusulkan penyedia jasa. Selain itu, pengguna jasa juga memiliki beberapa kewajiban, diantaranya menyerahkan sarana kerja kepada penyedia jasa untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan kontrak kerja konstruksi, menerima bahan dan/atau hasil pekerjaan yang telah memenuhi persyaratan teknis dan administrasi, dan memberikan imbalan atas prestasi lebih.
- b) Penyedia jasa memiliki beberapa hak, diantaranya mengajukan usul perubahan atas sebagian isi kontrak kerja konstruksi, mendapatkan imbalan atas prestasi lebih yang dilakukannya, mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul akibat perubahan isi kontrak kerja konstruksi yang diperintahkan oleh pengguna jasa, menghentikan pekerjaan sementara apabila pengguna jasa tidak memenuhi kewajibannya, menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi apabila pengguna jasa tidak mampu melanjutkan pekerjaan atau tidak mampu memenuhi kewajibannya, dan penyedia jasa berhak mendapat kompensasi atas kerugian yang timbul akibat pemutusan kontrak kerja konstruksi. Selain itu, penyedia jasa juga memiliki beberapa kewajiban, diantaranya memperhitungkan risiko pelaksanaan dan hasil pekerjaan, memenuhi ketentuan asuransi, serta membayar denda dan/atau ganti rugi.²³

C. PEMBAHASAN

1. Proses Terjadinya Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun

Sebelum pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun dilaksanakan, terlebih dahulu harus ada kontrak kerja konstruksi antara Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia sebagai pihak pengguna jasa dan PT. Utama Karya Cipta sebagai pihak penyedia jasa. Dan sebelum tercapai kata sepakat dalam kontrak kerja konstruksi, kedua pihak harus melalui serangkaian perbuatan penawaran dan perbuatan penerimaan secara bertimbal balik.

²² Seng Hansen, *Manajemen Kontrak Konstruksi*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015, hlm. 9.

²³ Suntana S. Djatnika, "Kontrak Kerja Konstruksi: Tata Cara Berkontrak Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa", Handout Workshop, 2018, hlm. 8-9.

Terkait dengan hal tersebut, proses terjadinya kontrak kerja konstruksi pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun dapat dibagi menjadi dua tahapan, yaitu *pra-contractual* merupakan tahapan yang mendahului terjadinya kontrak kerja konstruksi dan *contractual* merupakan tahapan bertemunya dua pernyataan kehendak dari pengguna jasa dan penyedia jasa yang dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi. Kedua tahapan tersebut akan diuraikan secara lengkap di bawah ini:

1. Tahap Undangan Tender Tertutup

Dalam proyek pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun terdapat beberapa tahap yang harus dilakukan sebelum terjadinya kontrak kerja konstruksi, yang dimulai sejak adanya undangan tender sampai dengan pelulusan pemenang tender.²⁴ Terkait dengan hal ini, Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia sebagai pengguna jasa melaksanakan tender tertutup, yaitu tender yang dilakukan oleh pengguna jasa dengan beberapa penyedia jasa tertentu yang sesuai dengan kriteria yang diinginkan oleh pengguna jasa. Oleh karena itu dalam pelaksanaan tender tertutup, biasanya pengguna jasa menentukan sendiri peserta tendernya dengan cara mengundang beberapa penyedia jasa yang sudah dikenalnya.

2. Tahap Penyampaian Dokumen Penawaran

Setelah tahap undangan tender tertutup, PT. Utama Karya Cipta sebagai penyedia jasa harus melengkapi persyaratan administrasi tender dan melakukan presentasi mengenai kemampuan perusahaan dalam bentuk dokumen penawaran yang dapat dikelompokkan menjadi tiga bagian, yaitu dokumen administrasi, dokumen teknis, dan dokumen harga. Pengelompokan dokumen penawaran tersebut dimaksudkan untuk memudahkan pelaksanaan evaluasi nantinya karena kriteria lulus atau tidaknya hasil evaluasi juga akan dikelompokkan sesuai dengan kelompok dokumennya, yaitu lulus administrasi, lulus teknik, dan lulus harga.

3. Tahap Evaluasi Penawaran

Pada dasarnya terdapat tiga sistem evaluasi yang dilakukan oleh pengguna jasa terhadap penawaran yang diajukan oleh penyedia jasa, yaitu sistem gugur, sistem nilai, dan sistem penilaian biaya selama umur ekonomis. Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia dalam hal ini melakukan evaluasi penawaran dengan menggunakan sistem gugur, yaitu dengan memeriksa secara bertahap dan berturut-turut terhadap kelengkapan administrasi, kelengkapan teknis, dan kelengkapan harga penawaran. Penyedia jasa yang menang adalah penyedia jasa yang sudah memenuhi ketiga kelengkapan tersebut dan dinyatakan lulus. Kriteria bagi penyedia jasa yang dinyatakan lulus atau menang dalam tender tertutup adalah:

- a. Evaluasi Administrasi. Pada tahap ini yang diperiksa adalah kelengkapan dan keabsahan dari persyaratan administrasi, seperti surat penawaran, daftar harga bahan, daftar harga upah, daftar sewa peralatan, dan dokumen lainnya yang dipersyaratkan pada pelelangan. Dari hasil evaluasi administrasi ini, penyedia jasa akan mendapatkan kesimpulan lulus atau tidak lulus administrasi.
- b. Evaluasi Teknis. Tahap ini dimaksudkan untuk menilai kemampuan penyedia jasa dalam menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan spesifikasi yang dipersyaratkan dan waktu yang ditawarkan. Unsur teknis yang dievaluasi adalah metode pelaksanaan, daftar peralatan, daftar personil inti proyek, RAB Analisa Satuan, jadwal pelaksanaan, dan dokumen lainnya yang dipersyaratkan pada pelelangan.

²⁴ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Yogyakarta: Liberty, 1982, hlm. 8.

Dari hasil evaluasi teknis ini, penyedia jasa akan mendapatkan kesimpulan lulus atau tidak lulus administrasi.

- c. **Evaluasi Harga/Kewajaran Harga.** Penyedia jasa yang telah dinyatakan lulus administrasi dan lulus teknis, selanjutnya berhak untuk dilakukan evaluasi kewajaran harganya dalam rangka menjadi pemenang tender. Pada prinsipnya pemenang tender adalah penawaran proyek terendah yang sudah lulus administrasi dan lulus teknis, yang harga penawarannya sudah dikoreksi volume dan perkalian volume dengan harga satuannya. Apabila terjadi penawaran yang terlalu rendah, maka akan diadakan klarifikasi. Apabila setelah klarifikasi penyedia jasa menyatakan sanggup, maka ia harus menaikkan nilai jaminan pelaksanaannya menjadi sekurang-kurangnya persentase yang ditetapkan pada dokumen pelelangan dikalikan 80% HPS (Harga Perkiraan Sendiri), jika ditunjuk sebagai pemenang.
4. **Tahap Penetapan/Penunjukan Penyedia Jasa Sebagai Pemenang Tender**

Setelah melalui tahap evaluasi penawaran dan PT. Utama Karya Cipta dinyatakan lulus, maka Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia menetapkan/menunjuk PT. Utama Karya Cipta sebagai pemenang tender.
5. **Tahap Pembuatan Kontrak Kerja Konstruksi**

Tahap selanjutnya adalah pembuatan kontrak kerja konstruksi yang dilakukan oleh Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia dan PT. Utama Karya Cipta. Dalam pembuatan kontrak kerja konstruksi, kedua belah pihak harus segera melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan, diantaranya:

 - 1) Surat perjanjian yang diantaranya memuat uraian para pihak, konsiderasi, lingkup pekerjaan, hal pokok seperti harga kontrak dan jangka waktu pelaksanaan kontrak, serta daftar dokumen yang mengikat beserta urutan hierarki.
 - 2) Surat penawaran beserta rincian penawaran biaya.
 - 3) Syarat-syarat umum kontrak yang berisi ketentuan umum yang mengatur perikatan berdasarkan sistem penyelenggaraan, lingkup pekerjaan, cara pembayaran, dan sistem perhitungan hasil pekerjaan.
 - 4) Syarat-syarat khusus kontrak yang berisi data informasi pekerjaan dan ketentuan perubahan yang diizinkan oleh syarat umum kontrak berdasarkan karakteristik khusus pekerjaan.
6. **Tahap Penandatanganan Kontrak Kerja Konstruksi**

Setelah semua dokumen dilengkapi, maka pada hari Kamis tanggal 20 Oktober 2022 dilakukan penandatanganan kontrak kerja konstruksi yang dituangkan dalam bentuk perjanjian yang berjudul “Perjanjian Kerja Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun di Desa Sukaasih, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat”. Dalam perjanjian tersebut, Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia berkedudukan sebagai Pihak Pertama dan PT. Utama Karya Cipta berkedudukan sebagai Pihak Kedua.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun

Kontrak kerja konstruksi pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun merupakan keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia dan PT. Utama Karya Cipta. Dalam hal ini, Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia sebagai pihak pengguna jasa adalah pemilik atau pemberi

pekerjaan yang menggunakan layanan jasa konstruksi, sedangkan PT. Utama Karya Cipta sebagai pihak penyedia jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi.

Kontrak kerja konstruksi tersebut dibuat secara tertulis, karena selain ditujukan untuk pembuktian, kontrak kerja konstruksi juga mengandung risiko yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan. Selain itu, kontrak kerja konstruksi dibuat dalam bahasa Indonesia dan tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.

Kontrak kerja konstruksi yang dituangkan dalam bentuk perjanjian yang berjudul “Perjanjian Kerja Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun di Desa Sukaasih, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat” memuat beberapa hal sebagai berikut:

- a. Waktu ditandatanganinya perjanjian, yaitu pada hari Kamis tanggal 20 Oktober 2022.
- b. Identitas para pihak, yaitu:
 1. Wardoyo, SPdI, beralamat di Jl. Komarudin Lama Nomor 60A, dengan jabatan sebagai Ketua Yayasan, bertindak untuk dan atas nama Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia, dan selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama.
 2. Firdaus Addar, ST, beralamat di Jl. Bima 7 Nomor 7 Perumahan Bumi Satria Kencana Bekasi Sealatan, dengan jabatan sebagai Direktur, dan selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua.
- c. Kalimat pembuka yang menyatakan bahwa kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan ikatan kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi/Pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun milik Pihak Pertama yang terletak di Desa Sukaasih Kecamatan Sukatani Kabupaten Bekasi Jawa Barat dengan alamat lengkap di Jl. Desa Sukaasih Kecamatan Sukatani Kabupaten Bekasi. Pihak Kedua bersedia untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi/pembangunan gedung serbaguna dan masjid yang pembiayaannya ditanggung oleh Pihak Pertama dengan ketentuan yang disebutkan dalam pasal-pasal berikut ini.
- d. Pasal 1 menyatakan bahwa tujuan kontrak ini adalah bahwa Pihak Kedua melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan konstruksi/pembangunan gedung serbaguna dan masjid yang berlokasi sebagaimana telah tersebut di atas.
- e. Pasal 2 menyatakan bahwa ruang lingkup pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh Pihak Kedua adalah sebagai berikut:
 1. Pekerjaan pembangunan gedung serbaguna dan masjid sesuai dengan spesifikasi material dan bahan yang akan dilampirkan oleh Pihak Kedua pada saat memulai pekerjaan, dan telah disetujui oleh Pihak Pertama.
 2. Secara detail tahap tersebut tertuang pada rencana jadwal kerja yang merupakan satu kesatuan dari kontrak ini yang akan diselesaikan pada tahap persiapan oleh Pihak Kedua.
- f. Pasal 3 menyatakan bahwa:
 1. Adapun biaya pembangunan gedung serbaguna dan masjid sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dengan total biaya sebesar Rp12.963.337.500,00.
 2. Dalam hal ini pembiayaan Pihak Kedua tidak diwajibkan memberikan *performance bond* ataupun jaminan pelaksanaan pekerjaan kepada Pihak Pertama.
- g. Pasal 4 menyatakan bahwa pembayaran atas pekerjaan pembangunan/konstruksi tersebut di atas dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu:

Tahap Persiapan/Uang Muka
Pembayaran 30% sebesar Rp3.888.701.250,00 dibayarkan pada saat kontrak kerja ditandatangani bersama.

- a. Pembayaran Ke-1
Pembayaran 20% x Rp12.962.337.500,00 = Rp2.592.467.500,00 dibayarkan setelah pekerjaan telah mencapai progress 30%.
 - b. Pembayaran ke-2
Pembayaran 20% x Rp12.962.337.500,00 = Rp2.592.467.500,00 dibayarkan setelah pekerjaan telah mencapai progress 60%.
 - c. Pembayaran ke-3
Pembayaran 15% x Rp12.962.337.500,00 = Rp1.944.350.625,00 dibayarkan setelah pekerjaan telah mencapai progress 75%.
 - d. Pembayaran ke-4
Pembayaran 10% x Rp12.962.337.500,00 = Rp1.296.233.750,00 dibayarkan setelah pekerjaan telah mencapai progress 100 %.
- Tahap Pemeliharaan
Pembayaran 5% x Rp12.962.337.500,00 = Rp648.116.875,00 dibayarkan setelah selesai masa pemeliharaan (retensi) selesai selama 3 bulan.
- h. Pasal 5 menyatakan bahwa jangka waktu pengerjaan adalah 20 (dua puluh) bulan atau 600 (enam ratus) hari kalender, terhitung setelah kontrak ini ditandatangani oleh kedua belah pihak dan pembayaran tahap pertama uang muka diterima oleh Pihak Kedua sesuai jadwal pembayaran pada Pasal 4 di atas.
 - i. Pasal 6 menyatakan bahwa apabila pada waktu pengerjaan pelaksanaan konstruksi terdapat perubahan terhadap luasan, posisi, dan bentuk, serta penambahan bangunan di luar dari perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka akan dimusyawarahkan bersama secara kekeluargaan. Batas kenaikan hanya ada toleransi sampai dengan 3%, lebih dari itu Pihak Kedua berhak mengajukan *addendum* harga, dan tidak mengubah *fee* jasa Pihak Kedua, sebagaimana diatur pada Pasal 3 di atas.
 - j. Pasal 7 menyatakan bahwa bencana alam yang dimaksud dalam perjanjian ini adalah kejadian gempa bumi, dalam kejadian gempa bumi terjadi setelah struktur bangunan terpasang yang kemudian mengakibatkan kerusakan pada bangunan merupakan tanggung jawab Pihak Kedua karena pada dasarnya bangunan yang dibuat haruslah bangunan yang tahan gempa.
 - k. Pasal 8 menyatakan bahwa:
 1. Masa pemeliharaan berlaku selama 3 (tiga) bulan, setelah selesai pekerjaan/serah terima hasil pekerjaan yang diikuti dengan penandatanganan berita acara penyerahan pekerjaan.
 2. Apabila dalam masa pemeliharaan tersebut terdapat kerusakan yang disebabkan bukan dari pekerjaan Pihak Kedua, maka Pihak Pertama tidak berhak menuntut Pihak Kedua untuk mengerjakannya.
 3. Namun Pihak Kedua dapat memperbaiki kerusakan tersebut sesuai dengan formula perubahan dengan biaya yang ditanggung oleh Pihak Pertama.
 - l. Pasal 9 menyatakan bahwa kedua belah pihak selalu berusaha untuk menyelesaikan perselisihan dengan cara musyawarah. Apabila cara musyawarah dianggap tidak dapat menghasilkan penyelesaian maka penyelesaian akan dibawa ke Pengadilan Negeri Bekasi.
 - m. Pasal 10 menyatakan bahwa:
 1. Pemutusan oleh Pihak Pertama
 - a. Pihak Kedua tidak berhasil memenuhi progres kerja sebagaimana yang telah disepakati pada rencana kerja sebagaimana diatur dalam jadwal kerja.

- b. Pihak Kedua menggunakan material yang tidak sesuai dengan yang ditentukan.
- 2. Pemutusan oleh Pihak Kedua
Pihak Pertama tidak berhasil memenuhi kebutuhan dana yang dibutuhkan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah waktu yang disepakati.
- 3. Pemutusan secara otomatis.
Masa kontrak secara otomatis berakhir setelah masa pemeliharaan dianggap berakhir yang disepakati oleh kedua belah pihak.
- n. Pasal 11 menyatakan bahwa apabila terjadi keterlambatan pengerjaan konstruksi/pembangunan dari waktu yang telah ditentukan, maka Pihak Kedua wajib memberitahukan Pihak Pertama, dan akibat waktu keterlambatan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua dan biaya keterlambatan sebesar 1/1000 atau satu per mil setiap harinya. Apabila terjadi penggunaan spek barang yang tidak sesuai tanpa persetujuan dari Pihak Pertama maka Pihak Kedua berkewajiban untuk mengganti barang tersebut dengan barang lain yang telah disepakati dengan tanpa ada kompensasi biaya apapun dari Pihak Pertama.
- o. Pasal 12 menyatakan bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan bersama-sama mematuhi dengan baik dan bertanggung jawab terhadap seluruh kesepakatan kerja yang disetujui.
- p. Tanda tangan para pihak di atas meterai dengan dibubuhi stempel perusahaan.

Apabila ditinjau dari ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka kontrak kerja konstruksi pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun telah dibuat secara sah sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya, kontrak kerja konstruksi tersebut mengikat para pihak untuk mentaati dan memenuhi segala hak dan kewajiban yang tercantum di dalam kontrak kerja konstruksi tersebut.

Berikut ini diuraikan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam kontrak kerja konstruksi pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun.

- a. Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia memiliki hak untuk melakukan pemutusan kontrak kerja konstruksi apabila PT. Utama Karya Cipta tidak berhasil memenuhi progres kerja sebagaimana yang telah disepakati pada rencana kerja sebagaimana diatur dalam jadwal kerja atau PT. Utama Karya Cipta menggunakan material yang tidak sesuai dengan yang ditentukan (Pasal 10). Selanjutnya Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran biaya pembangunan gedung serbaguna dan masjid sebesar Rp12.963.337.500,00 (Pasal 3) dan pembayaran tersebut harus dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu tahap persiapan/uang muka yang meliputi pembayaran ke-1, pembayaran ke-2, pembayaran ke-3, dan pembayaran ke-4, serta tahap pemeliharaan (Pasal 4).
- b. PT. Karya Cipta Utama memiliki hak untuk mengajukan *addendum* harga dengan batas maksimal 3% apabila pada waktu pelaksanaan konstruksi terdapat perubahan terhadap luasan, posisi dan bentuk, serta penambahan bangunan (Pasal 6), dan melakukan pemutusan kontrak kerja konstruksi apabila Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia tidak berhasil memenuhi kebutuhan dana dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah waktu yang disepakati. Selanjutnya PT. Karya Cipta Utama memiliki beberapa kewajiban, diantaranya melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan konstruksi/pembangunan gedung serbaguna dan masjid (Pasal 1), memberitahukan kepada Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia dan membayar biaya keterlambatan sebesar 1/1000 atau satu per mil setiap harinya apabila terjadi keterlambatan pengerjaan

konstruksi/pembangunan dari waktu yang telah ditentukan, serta mengganti spek barang yang tidak sesuai kesepakatan dengan barang lain yang sesuai kesepakatan tanpa ada kompensasi biaya apapun dari Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia apabila terjadi penggunaan spek barang tidak sesuai kesepakatan (Pasal 11).

Berdasarkan uraian tersebut, hak dan kewajiban yang tercantum di dalam kontrak kerja konstruksi pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1), Pasal 54, dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Hal ini disebabkan karena hak dan kewajiban para pihak diatur secara setara yang memuat hak Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia sebagai pengguna jasa untuk memperoleh hasil jasa konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak PT. Karya Cipta Utama sebagai penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan jasa konstruksi. Namun hak dan kewajiban tersebut diatur dalam beberapa pasal yang tersebar dan kurang terperinci. Jadi seharusnya hak dan kewajiban tersebut diatur secara khusus dalam dua pasal, yaitu pasal yang berisi ketentuan tentang hak dan kewajiban Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia, dan pasal yang berisi ketentuan tentang hak dan kewajiban PT. Karya Cipta Utama, agar kedua belah pihak lebih mudah untuk membaca dan memahami substansi dari kontrak kerja konstruksi.

3. Bentuk Tanggung Jawab Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi, ada kemungkinan salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam kontrak kerja konstruksi. Hal ini disebut wanprestasi. Menurut Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa: (a) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; (b) melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; (c) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; (d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Akibat terjadinya wanprestasi, maka timbullah tanggung jawab dari pihak yang melakukan wanprestasi tersebut. Dalam hal ini, Pasal 47 ayat (1) huruf g Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menentukan bahwa kontrak kerja konstruksi harus mencakup uraian tentang wanprestasi, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi. Beberapa bentuk tanggung jawab ini dapat berupa pemberian kompensasi, penggantian biaya dan/atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, atau pemberian ganti rugi. Jadi dalam kontrak kerja konstruksi harus diatur mengenai bentuk tanggung jawab pengguna jasa dan penyedia jasa apabila terjadi wanprestasi.

Terkait dengan tanggung jawab pengguna jasa sudah diatur dalam Pasal 55 ayat (2) yang menyatakan bahwa apabila pengguna jasa tidak menjamin ketersediaan biaya dan tidak melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pekerjaan penyedia jasa secara tepat jumlah dan tepat waktu, maka pengguna jasa harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak kerja konstruksi. Sedangkan terkait dengan tanggung jawab penyedia jasa sudah diatur dalam Pasal 54 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang menyatakan bahwa apabila penyedia jasa tidak menyerahkan hasil pekerjaannya secara tepat biaya, tepat mutu, dan/atau tepat waktu sesuai yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi,

maka penyedia jasa dapat dikenai ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak kerja konstruksi.

Dalam praktiknya, kontrak kerja konstruksi pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun hanya mengatur tanggung jawab PT. Karya Cipta Utama sebagai penyedia jasa untuk memberikan ganti kerugian apabila terjadi wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 11 yaitu:

1. PT. Karya Cipta Utama bertanggung jawab untuk membayar biaya keterlambatan sebesar 1/1000 atau satu per mil setiap harinya apabila terjadi keterlambatan pengerjaan konstruksi/pembangunan dari waktu yang telah ditentukan.
2. PT. Karya Cipta Utama bertanggung jawab untuk mengganti spek barang yang tidak sesuai kesepakatan dengan barang lain yang sesuai kesepakatan apabila terjadi penggunaan spek barang yang tidak sesuai kesepakatan.

Adapun bentuk tanggung jawab Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia sebagai pengguna jasa tidak diatur secara khusus di dalam kontrak kerja konstruksi. Artinya, apabila Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia tidak melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pekerjaan maka PT. Karya Cipta Utama tidak dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan kontrak kerja konstruksi. Walaupun demikian, PT. Karya Cipta Utama dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdato jo. Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Oleh karena itu, guna mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi PT. Karya Cipta Utama, maka kontrak kerja konstruksi harus mengatur tanggung jawab Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia secara terperinci. Mengenai bentuk, nilai, ukuran, batasan, dan mekanisme pembayaran ganti kerugiannya dapat ditentukan oleh para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato.

D. PENUTUP

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan tersebut, penulis menyimpulkan bahwa:

1. Proses terjadinya kontrak kerja konstruksi pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun dapat dibagi menjadi dua tahapan. Pertama, tahap *pre-contractural* yang terdiri dari tahap undangan tender tertutup, tahap penyampaian dokumen penawaran, tahap evaluasi penawaran, dan tahap penetapan/penunjukan penyedia jasa sebagai pemenang tender. Kedua, tahap *contractural* yang terdiri dari tahap pembuatan kontrak kerja konstruksi dan tahap penandatanganan kontrak kerja konstruksi yang dilakukan oleh Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia sebagai pengguna jasa dan PT. Utama Karya Cipta sebagai penyedia jasa pada hari Kamis tanggal 20 Oktober 2022.
2. Kontrak kerja konstruksi yang dituangkan dalam bentuk perjanjian yang berjudul “Perjanjian Kerja Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun di Desa Sukaasih, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat” mengatur beberapa hak dan kewajiban para pihak yang tersebar dalam beberapa pasal, yaitu Pasal 1, Pasal 3, Pasal 4, Pasal 6, Pasal 10, dan Pasal 11. Hak dan kewajiban tersebut sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1), Pasal 54, dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
3. Kontrak kerja konstruksi pembangunan Gedung Serbaguna dan Masjid At-Tawazun sudah mengatur bentuk tanggung jawab PT. Karya Cipta Utama untuk memberikan

ganti kerugian apabila terjadi wanprestasi pada Pasal 11. Namun bentuk tanggung jawab Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia tidak diatur secara khusus di dalam kontrak kerja konstruksi, sehingga apabila Yayasan Mutiara Qolbu Indonesia melakukan wanprestasi maka PT. Karya Cipta Utama dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdato jo. Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2021.
- Gunawan Nachrawi, *Hukum Kontrak Komersial*, Bandung: CV. Cendekia Press, 2020.
- Joni Emirzon dan Muhammad Said Is, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, 2021.
- Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019.
- Nazarkhan Yasin, *Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Seng Hansen, *Manajemen Kontrak Konstruksi*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015.
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Yogyakarta: Liberty, 1982.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2018.
- Zakiyah, *Hukum Perjanjian: Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Lentera Kreasindo, 2017.
- Afifah Safira, An-an Chandrawulan, dan Pupung Faisal, “Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Selama Pandemi Covid-19 Berdasarkan Perspektif Hukum Indonesia”, *Jurnal Hukum Doktrinal*, Vol. 6 No. 2, September 2021.
- Sri Redjeki Slamet, “Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari Sengketa”, *Jurnal Lex Jurnalica*, Vol. 13 No. 3, Desember 2016.
- Suntana S. Djatnika, “Kontrak Kerja Konstruksi: Tata Cara Berkontrak Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa”, *Handout Workshop*, 2018.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
- Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
- <https://nasional.kontan.co.id/news/kadin-optimistis-proyek-infrastruktur-akan-dorong-pertumbuhan-ekonomi-indonesia>