

Keabsahan dan Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan Jasa Konstruksi

Zaenal Arifin¹, Diah Sulistiyani², Reiska Hendristianto³, Miftah Arifin⁴

^{1,2,3}Magister Hukum Universitas Semarang, Semarang, Indonesia

⁴Fakultas Ekonomi Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara, Jepara, Indonesia
zaenal@usm.ac.id

Abstrak

Penelitian bertujuan untuk menganalisis mengenai keabsahan dan perlindungan hukum perjanjian kemitraan di jasa konstruksi. Suatu pekerjaan jasa konstruksi akan membutuhkan legalitas berupa perjanjian diantara para pihak yaitu pemberi kerja dan penyedia jasa. Penelitian ini memberikan informasi tentang bagaimana menyusun suatu perjanjian kemitraan jasa konstruksi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian ini yaitu bahwa untuk menghindari adanya penyimpangan dalam proses penyusunan perjanjian kemitraan sebaiknya perlu melibatkan pendapat dari para ahli profesi hukum seperti Notaris atau Advokat. Adanya perjanjian kemitraan sebagai upaya perlindungan hukum. Keabsahan perjanjian kemitraan jasa konstruksi bahwa keharusan perjanjian kemitraan harus dibuat secara tertulis dan tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku. Perjanjian kemitraan yang ideal adalah perjanjian seimbang dalam memuat hak dan kewajiban para pihak. Bentuk perjanjian kemitraan yang sering digunakan di jasa konstruksi yaitu yang berbentuk sub kontrak dan kerja sama operasi (KSO).

Kata kunci: Jasa Konstruksi; Perjanjian Kemitraan; Sub Kontrak

Abstract

The study aims to analyze the validity and legal protection of partnership agreements in construction services. A construction service job will require legality in the form of an agreement between the parties, namely the employer and the service provider. This research provides information on how to Arrange a construction services partnership agreement. This research uses normative juridical research methods. The result of this study is that to avoid deviations in the process of drafting a partnership agreement, it should be necessary to involve the opinions of experts in the hukkm profession such as Notaries or Advocates. The existence of a partnership agreement as an effort to protect the law. The validity of the construction services partnership agreement that the necessity of the partnership agreement must be made in writing and not contrary to the applicable rules. The ideal partnership agreement is a balanced agreement in containing the rights and obligations of the parties. The form of partnership agreement that is often used in construction services is in the form of sub-contract and join operating cooperation (KSO).

Keywords: Construction Services; Partnership Agreement; Sub Contract

1. PENDAHULUAN

Pembangunan infrastruktur di masa pemerintahan Presiden Joko Widodo sangat diperhatikan dan mengalami kemajuan pembangunan yang pesat. Pembangunan infrastruktur dimaksudkan untuk meningkatkan konektivitas dengan pembangunan jalan tol yang sudah mencapai 2.042 km, pembangunan jalan non tol 5.515 km, pembangunan dan pengembangan 54 bandara, sarana dan prasarana untuk pelayanan publik seperti penyediaan air bersih, drainase, bendungan, sekolah, pasar, puskesmas dan rumah sakit.¹ Pembangunan infrastruktur tidak akan dapat dipisahkan dengan peranan jasa konstruksi yang memegang peranan penting dalam pembangunan Indonesia. Kontraktor sebagai perusahaan di bidang jasa konstruksi dalam melaksanakan tugasnya juga harus menyediakan sarana dan alat kerja untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Kontraktor dalam melaksanakan pekerjaannya akan membutuhkan kemitraan dengan perusahaan atau bidang usaha lain dalam menyelesaikan pekerjaannya. Kontraktor yang melimpahkan sebagian pekerjaannya kepada perusahaan lain disebut sebagai main kontraktor (kontraktor utama), sedangkan penerima pekerjaan disebut sebagai sub kontraktor.²

Pengalihan pekerjaan dari main kontraktor kepada sub kontraktor agar dapat melindungi kepentingan para pihak maka perlu diatur dalam perjanjian kemitraan yang berisi hak dan kewajiban para pihak. Pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum adanya perjanjian kemitraan pengaturannya antara lain oleh Undang-Undang No 20/2008 tentang UMKM, Undang-Undang No 2/2017 Jasa Konstruksi, dan Peraturan Presiden No 16/2018 tentang PBJ yang secara jelas mengatur bahwa penyedia usaha non kecil termasuk UMKM dapat bekerjasama dalam kemitraan dengan usaha kecil dalam menyelesaikan pekerjaan pengadaan barang/jasa pemerintah (PJB) dalam bentuk kemitraan, sub kontrak atau kerja sama lainnya yang saling menguntungkan para pihak.

Telah diaturnya perjanjian kemitraan di sektor jasa konstruksi, tetapi pada pelaksanaan kemitraan banyak mengalami kendala dan permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian kemitraan diantara para pihak. Hal ini berarti urgensi perjanjian kemitraan sebagai pendukung legalitas dan terpenuhinya syarat administrasi. Kelancaran dan berhasilnya pembangunan fisik infrastruktur tersebut ada beberapa faktor yang berperan dalam terpenuhinya hasil pekerjaan yang berkualitas dan memenuhi spesifikasi pekerjaan dari hasil kemitraan tersebut.³ Salah satu penyebab terjadinya sengketa dan permasalahan dalam perjanjian

¹ "Pembangunan Infrastruktur Masif Di Era Kabinet Indonesia Maju," Kementerian Komunikasi dan Informatika, 2022, https://www.kominfo.go.id/content/detail/44406/pembangunan-infrastruktur-masif-di-era-kabinet-indonesia-maju/0/berita_satker.

² Mitha Miranda Sari, "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Hukum Pihak Sub Kontraktor Pada Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah," *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Kenotariatan Repertorium* 4, no. 2 (2015): 5.

³ Zaenal Arifin, Soegianto, and Diah Sulistyani RS, "Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Pada Bidang Konstruksi," *Jurnal USM Law Review* 3, no. 1 (2020): 59–76, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v3i1.2134>.

kemitraan adalah adanya minimnya pengetahuan akan manfaat dari legalitas perjanjian kemitraan, terutama bagi usaha kecil hanya menurut dan mengikuti *draft* perjanjian kemitraan berupa perjanjian baku yang diberikan oleh pemberi pekerjaan. Pelaku usaha kecil tidak adanya *bargaining position* yang kuat untuk melakukan negoisasi perjanjian kemitraan atau dalam pelaksanaan kemitraan tanpa disertai perjanjian kemitraan.⁴

Penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini ini antara lain oleh Fahjarini (2019) yang lebih fokus mengkaji tentang syarat keabsahan sub kontrak dalam pengadaan barang/jasa pemerintah dan akibat hukum sub kontrak terhadap para pihak. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa sub kontrak dalam pengadaan barang/jasa pemerintah dapat diakui dan dilaksanakan apabila memenuhi syarat yang diatur dalam KUH Perdata, perjanjian induk dan persetujuan dari Pejabat Pembuat Komitmen. Kelemahan dalam penelitian ini masih terbatas dan lebih sempit membahas keabsahan sub kontrak dalam pengadaan barang/jasa pemerintah.⁵

Penelitian selanjutnya yang membahas tentang kemitraan diangkat oleh Arifin (2020). Penelitian tentang kemitraan ini lebih fokus mengkaji tentang pelaksanaan perjanjian dan bagaimana perjanjian kemitraan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa pemerintah di sektor jasa konstruksi. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa adanya perlindungan hukum dalam perjanjian kemitraan harus dibuat perjanjian kemitraan secara tertulis, di samping itu perlindungan hukum terhadap perjanjian kemitraan telah diatur oleh pemerintah dalam hukum positif. Penelitian ini hanya sebatas mengkaji mengenai upaya perlindungan hukum perjanjian kemitraan khusus di sektor jasa konstruksi pada pengadaan barang/jasa pemerintah.⁶

Sedangkan penelitian oleh Widyantoro (2020) lebih fokus mengkaji tentang adanya norma hukum yang universal dalam UU Jasa Konstruksi. Penelitian ini juga mengkaji bahwa upaya pemidanaan dalam jasa konstruksi bergeser menjadi ranah hukum administrasi dan hukum perdata. Langkah ke hukum pidana hanya merupakan upaya akhir dalam menyelesaikan penegakan hukum di jasa konstruksi. Selain itu, penelitian ini hanya mengkaji tentang prinsip-prinsip dalam perjanjian konstruksi untuk meminimalisir risiko yang timbul dalam pekerjaan jasa konstruksi.⁷

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah bahwa penelitian oleh Fahjarini lebih fokus mengkaji tentang keabsahan perjanjian sub kontrak secara umum pada pelaksanaan pengadaan barang/jasa pemerintah.

⁴ Zaenal Arifin, Soegianto, and RS.

⁵ Dea Putri Fajarini, "Subkontrak Dalam Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah," *Mimbar Keadilan* 12, no. 1 (2019): 67–84, <https://doi.org/DOI:https://doi.org/10.30996/mk.v12i1.2168>.

⁶ Zaenal Arifin, Soegianto, and RS, "Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Pada Bidang Konstruksi."

⁷ Vincentius Widyantoro, "Perkembangan Prinsip Dan Tanggung Gugat Dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi," *Arena Hukum* 13, no. 1 (2020): 157–80, <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2020.01301.9>.

Bagaimana dalam pelaksanaan perjanjian sub kontrak pada pengadaan barang/jasa pemerintah harus sejjin Pejabat Pembuat Komitmen. Sedangkan penelitian ini membahas perlindungan hukum terhadap perjanjian kerjasama industri jasa konstruksi yang telah disesuaikan dengan peraturan terbaru yaitu Perpres 16/2018 dan Undang-Undang Jasa Konstruksi.⁸ Terakhir penelitian Widyantoro tidak mengkaji tentang materi perjanjian melainkan membahas tentang pergeseran penegakan hukum dari pidana ke administrasi jika dalam proses pelaksanaan penyelesaian sengketa para pihak di sektor jasa konstruksi. Perjanjian ini lebih lengkap mengkaji tentang bagaimana keabsahan perjanjian kemitraan dan perlindungan hukumnya bagi para pihak di sektor jasa konstruksi secara umum. Perjanjian kemitraan yang dilaksanakan tidak hanya perjanjian kemitraan yang berasal dari pengadaan barang/jasa pemerintah saja tetapi pekerjaan yang diperoleh baik melalui swasta maupun BUMN. Selanjutnya penelitian ini juga memuat tentang bentuk perjanjian kemitraan yang digunakan di jasa konstruksi yaitu perjanjian sub kontrak dan kerja sama operasi (KSO). Selanjutnya penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tentang keabsahan dan perlindungan perjanjian kemitraan jasa konstruksi secara umum.

2. METODE

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian normatif dimana peneliti memanfaatkan hasil temuan ilmu hukum untuk kepentingan dan analisis serta memperluas pengetahuan tentang hukum, tanpa mengubah karakter ilmu hukum sebagai ilmu normatif.⁹ Penelitian deskriptif analitis dalam penelitian ini untuk menguraikan kenyataan-kenyataan yang ada atau fakta yang ada dan mendeskripsikan tentang perjanjian kemitraan di sektor jasa konstruksi. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum primer yang merupakan dasar-dasar hukum yang mengikat dan hukum sekunder, yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami, dan dapat dikumpulkan melalui studi literatur dan studi dokumen yang kemudian dianalisis dan dapat ditarik kesimpulan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebagai upaya mewujudkan cita-cita bangsa Indonesia dalam memakmurkan rakyatnya maka pemerintah melaksanakan pembangunan sarana, pra sarana dan infrastruktur untuk mendukung dan menggerakkan perekonomian negara melalui jasa konstruksi.¹⁰ Industri jasa konstruksi saat ini tengah berkembang di Indonesia, hal ini sesuai dengan program dari pemerintah yang

⁸ Zaenal Arifin, Diah Sulistyani Ratna Sediati, and Soegianto Soegianto, "Peningkatan Kemampuan Administrasi Tender Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Di Bidang Jasa Konstruksi," *Journal of Dedicators Community* 4, no. 2 (August 2020): 141–51, <https://doi.org/10.34001/jdc.v4i2.1097>.

⁹ Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018).

¹⁰ Zaenal Arifin, "Stages of Objections as Irregularities Prevention of Government Goods/Services Procurement," in *Proceedings of the International Conference on Law, Economics and Health (ICLEH 2020)*, vol. 140, 2020, 310–14, <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.200513.061>.

untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat maka pembangunan sarana infrastruktur terus disebut pembangunannya. Selain itu dalam pembangunan infrastruktur tersebut agar dapat dijaga kualitasnya sehingga akan memperpanjang masa penggunaan dan sekaligus meningkatkan kualitas pelayanan publik. Pelaksanaan konstruksi yang berhubungan dengan banyak pihak, membutuhkan hubungan kolaboratif (aliansi, kemitraan, dan bentuk kontrak relasional lainnya) dalam industri konstruksi.¹¹ Adanya reformasi regulasi untuk mengatur kemitraan dengan pihak sub kontraktor dalam pengadaan barang/jasa pemerintah tentu layak untuk dikaji dan didiskusikan. Menurut Undang-Undang UMKM, konsep kemitraan adalah kerjasama kontak bisnis langsung atau tidak langsung, termasuk usaha mikro, kecil dan menengah dan besar.

Pada saat yang sama, proyek konstruksi sering dikaitkan dengan efisiensi yang rendah, sebagian besar karena fokus yang signifikan pada transaksi. Pelaksanaan pekerjaan jasa konstruksi dianggap sebagai salah satu model dan metode yang dianggap efektif, efisien, murah dan ketepatan waktu pekerjaan. Perjanjian kerja adalah suatu perjanjian, dimana di satu pihak sebagai pekerja mengikatkan diri untuk bekerja dengan memperoleh upah dari pemberi kerja (pengusaha) yang juga mengikatkan diri untuk memperkerjakan pekerja dan membayar upahnya.¹²

Pemerintah mempunyai kebijakan yang mengatur tentang kemitraan bagi para pelaku usaha kecil dalam memperoleh pekerjaan di pengadaan barang/jasa pemerintah. Sektor pengadaan barang/jasa pemerintah tiap tahunnya negara mengucurkan anggaran sebesar Rp. 1.500 trilyun sampai dengan Rp. 2.000 trilyun yang merupakan angka yang sangat besar bagi pelaku usaha kecil dan menengah. Pasal 65 ayat (6) Perprer 16/2018 menjelaskan bahwa penyedia usaha non kecil yang melaksanakan pekerjaan dapat melakukan kerja sama usaha dengan usaha kecil dalam bentuk kemitraan, sub kontrak, atau bentuk kerja sama lainnya, jika ada usaha kecil yang memiliki kemampuan di bidang yang bersangkutan. Kemudian pada Pasal 63 ayat (3) juga menyebutkan bahwa badan usaha asing yang mengikuti tender/seleksi internasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus melakukan kerja sama usaha dengan badan usaha nasional dalam bentuk konsorsium, sub kontrak, atau bentuk kerja sama lainnya.¹³

Jenis perjanjian kemitraan yang umumnya dilakukan pada jasa konstruksi yaitu perjanjian sub kontrak dan perjanjian kerja sama operasi atau KSO. Sedangkan bentuk perjanjian kemitraan sub kontrak biasanya dilakukan oleh perusahaan kontraktor yang mempunyai kualifikasi menengah atau besar yang

¹¹ O Young, B. K., Hosseini, A. and Lædre, "Project Alliances And Lean Construction Principles," *Annual Conference of the International Group for Lean Construction Boston* ed. 24 th (2016).

¹² Husni Lalu, "Pengantar Hukum Ketenagakerjaan," *Rajawali Pers*, 2014.

¹³ Ajik Sujoko, "Permasalahan Subkontrak Pada Pekerjaan Konstruksi Di Pemerintah," *Administrative Law and Governance Journal* 2, no. 3 (2019): 413–35, <https://doi.org/10.14710/alj.v2i3.413-435>.

ketika mendapatkan pekerjaan baik dalam pengadaan barang/jasa pemerintah maupun pekerjaan tersebut berasal dari BUMN/swasta atau luar negeri, maka sebagian pekerjaan atau jenis pekerjaan tertentu diserahkan kepada pihak ketiga yang dalam hal ini bisa dari pelaku usaha besar maupun usaha kecil dan menengah. Perjanjian sub kontrak ini dilakukan antara penyedia jasa selaku perusahaan induk kepada mitra sub kontraknya setelah mendapatkan surat perintah kerja dan atau kontrak pekerjaan dari pemberi pekerjaan.

Kontraktor selaku penyedia jasa langsung yang mendapatkan pekerjaan secara langsung oleh pemberi kerja dalam memabtu penyelesaian pekerjaan, efisiensi, penurunan biaya produksi dan peningkatan kualitas pekerjaan yang bersifat khusus dan spesifik akan membutuhkan peran dari sub kontraktor. Ada berbagai macam cara dari kontraktor dalam memilih perusahaan sub kontraktor yang dapat dilakukan secara terbatas atau menunjuk langsung pihak ketiga sebagai sub kontraktor. Hal ini dipilih apabila sub kontraktor tersebut telah mempunyai hubungan dan hasil pekerjaan yang baik dengan kontraktor. Salah satu pertimbangan kontraktor dalam memilih sub kontraktor di samping karena kualitas pekerjaan, pengalaman kerja dan keahlian pekerjaan menjadi pertimbangan khusus.¹⁴

Berbeda dengan perjanjian sub kontrak, perjanjian kerjasama operasi (KSO) biasanya dilakukan oleh dua perusahaan atau lebih sebagai usahanya untuk memenuhi ketentuan, kapasitas, dan kemampuan perusahaan dalam memenuhi syarat yang ada dalam dokumen pengadaan barang/jasa baik dari pengadaan barang/jasa pemerintah maupun oleh BUMN, swasta dan luar negeri. Perjanjian ini dibuat sebelum pelaku usaha melaksanakan penawaran harga kepada pemberi pekerjaan.

Berdasarkan kedua peraturan tersebut, kriteria-kriteria untuk pemilihan sub-kontraktor dikelompokkan menjadi enam kelompok aspek, yaitu: 1) Aspek umum; 2) Aspek keuangan; 3) Aspek teknis; 4) Aspek manajerial; 5) Aspek keselamatan kerja; 6) Aspek reputasi perusahaan. Keenam faktor tersebut akan menjadi pertimbangan kontraktor dalam memilih mitranya dalam pekerjaan jasa konstruksi baik sebagai sub kontraktor atau sebagai anggota KSO.¹⁵

Dalam pelaksanaan jasa konstruksi, Perpres 16/2018 mengatur bahwa penyedia jasa dan/atau sub penyedia jasa wajib menyampaikan hasil pekerjaan dengan cara yang hemat biaya, tepat mutu dan benar sebagaimana tercantum dalam kontrak karya konstruksi. (2) Penyedia Jasa dan/atau Sub Penyedia Jasa yang tidak memberikan biaya yang tepat, kualitas yang tepat dan/atau hasil pekerjaan yang benar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan biaya penggantian waktu sesuai dengan kesepakatan dalam Kontrak Karya sebagaimana

¹⁴ Febri Haryadi, "Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Dalam Pemilihan Subkontraktor Dan Pengaruhnya Terhadap Waktu Pelaksanaan," *Syntax Idea* 3, no. 2 (2021): 6.

¹⁵ Hery Muhendra and Sawarni Hasibuan, "Seleksi Sub-Kontraktor Proyek Konstruksi Jalan Layang," *Jurnal Manajemen Transportasi Dan Logistik* 05, no. 01 (2018): 43-54, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.54324/j.mtl.v5i1>.

dimaksud pada ayat (1). Selain itu secara umum perjanjian kemitraan diatur dalam KUHPerdato.

Hanya saja dalam praktiknya, pengusaha jasa konstruksi dalam membuat aturan atau perjanjian dilakukan secara sepihak atau bahkan perjanjian tersebut memberatkan bagi mitranya dalam hal ini sub kontraktor atau anggota KSO. Terbatasnya pemahaman tentang hukum dan pentingnya perjanjian kemitraan baik itu sub kontrak, KSO atau model kemitraan lainnya membuat pelaku usaha kecil dan menengah dirugikan oleh kontraktor selaku pemberi kerja. Pelaku usaha kecil dan menengah ketika bertindak sebagai sub kontraktor pada umumnya menerima begitu saja *draft* perjanjian yang diberikan kontraktor sebagai pemberi kerja. Bahkan untuk pembayaran para pelaku usaha kecil dan menengah yang bertindak sebagai sub kontraktor harus menerima pembayaran ketika kontraktor baru mendapatkan pembayaran dari pihak pemberi kerja (*bouwheer*). Sehingga pelaku UMKM menjadi tidak terlindungi ketika melakukan pekerjaan sub kontraktor tidak dibarengi dengan kesepakatan yang adil dan saling menguntungkan kedua belah pihak.

Perjanjian yang telah disiapkan oleh salah satu pihak berisi muatan-muatan perjanjian yang dibuat secara tertulis di mana dalam proses pembuatannya tanpa melibatkan para pihak. Perjanjian baku juga merupakan perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir yang biasanya banyak digunakan oleh lembaga keuangan. Perjanjian yang dibuat baku ini dalam praktiknya nasabah tidak diikuti dalam pembuatan perjanjian dalam menentukan pasal-pasal yang dimuat sehingga tidak adanya negosiasi yang seimbang antara debitur dengan kreditur.¹⁶

Dalam praktiknya, dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian yang melahirkan suatu kontrak ada timbulnya sengketa atau perselisihan. Masalah dalam kontrak dapat muncul ketika salah satu pihak tidak melaksanakan suatu pencapaian atau kewajiban sesuai dengan kesepakatan atau mengenai makna redaksional kontrak. Sumber perselisihan atau sengketa dalam perjanjian kemitraan yaitu adanya perbedaan persepsi isi pasal, dan adanya kejadian yang luar biasa atau *force majeure*. Untuk menghindari penyelesaian sengketa di antara para pihak maka dalam pembuatan kontrak perlu melibatkan profesi hukum seperti Notaris atau Advokat dalam penyusunan perjanjian. Perjanjian yang dilakukan sesama swasta biasanya akan melibatkan kedua profesi hukum ini. Perjanjian kemitraan yang dibuat tanpa adanya pemberitahuan, negosiasi dan kesepakatan diantara para pihak rentan menimbulkan sengketa dalam perjanjian kemitraan.

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu atau satu pihak diikat oleh satu pihak atau pihak lain atau kedua belah pihak berjanji untuk

¹⁶ M Arif Maulana et al., "Klausula Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat," *Jurnal USM Law Review* 4, no. 1 (2021): 208–25, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i1.3369>.

melakukan sesuatu. Ada 4 syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu: (1) kesepakatan para pihak (mufakat); (2) tindakan hukum (kemampuan); (3) objek harus jelas; dan (4) sebab yang halal (halal). Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut juga berlaku bagi perjanjian kemitraan. Pada praktiknya kemitraan yang merupakan suatu persekutuan diatur dalam Pasal 1618-1652 KUHPerduta.

Menurut Pasal 1618 KUHPerduta, pernyataan perduta adalah “suatu perjanjian di mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu (*inbreng*) dengan maksud untuk membagi keuntungan yang dihasilkan”. Perjanjian *maatschap* atau yang disebut sebagai perjanjian konsensual merupakan “perjanjian yang terjadi karena adanya kesepakatan atas kehendak para pihak atau kesepakatan sebelum adanya tindakan (penyerahan barang)”. Dalam *maatschap*, jika ada kesepakatan dari mitra tentang prestasi, meskipun tidak ada *inbreng*, maka *maatschap* dianggap ada. KUHPerduta dalam materinya tidak mengatur bagaimana cara pendirian *maatschap*.

Proses pembuatan perjanjian kemitraan perlu diperhatikan keabsahan akan perjanjian kontrak itu sendiri. Jangan sampai perjanjian tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur tentang syarat sahnya perjanjian yang meliputi syarat objektif dan syarat subjektif. Syarat objektif yaitu adanya kesepakatan di antara para pihak dan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian. Jika salah satu syarat ini tidak terpenuhi maka untuk pembatalannya harus melalui proses pengadilan. Sedangkan syarat objektif yaitu adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Jika tidak terpenuhi syarat ini maka perjanjian tersebut akan batal dengan sendirinya atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian kemitraan harus memahami tentang syarat sahnya perjanjian. Sehingga apabila kontraktor sebagai pemberi pekerjaan sub kontrak dalam membuat perjanjian bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan di pengadilan atau perjanjian tersebut batal demi hukum bila melanggar syarat objektif.

Syarat subjektif yang pertama yaitu adanya kesepakatan berarti bahwa para pihak dengan sukarela dan tanpa paksaan untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian.¹⁷ Sebagai contoh Y sebagai direktur PT. XZ sepakat melakukan perjanjian dengan F selaku direktur CV. T untuk pekerjaan sub kontrak pemasangan *lift*. Syarat subjektif selanjutnya yaitu kecakapan dalam hal ini yang melakukan perjanjian artinya sudah dewasa atau orang yang mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai dengan jabatannya. Contoh Y sebagai direktur mempunyai wewenang untuk menandatangani dan bertindak melakukan perbuatan hukum mewakili PT. XZ sesuai dengan akta dan anggaran dasar perusahaan.

¹⁷ Albert Lodewyk and Sentosa Siahaan, “Aspek Keabsahan Perjanjian Dalam Transaksi Elektronik,” *Journal Of Constitution Review* 1, no. (1) (2022): 24–32.

Syarat objektif yang pertama yaitu adanya objek hal ini berarti perjanjian harus memiliki dan mengatur tentang objek yang diperjanjikan. Perjanjian tersebut mengenai hal tertentu yang berarti dalam perjanjian tersebut juga mengatur hak dan kewajiban para pihak. Adanya objek atau barang dalam perjanjian artinya dalam perjanjian tersebut dapat ditentukan jenis dan bentuknya.¹⁸ Contohnya dalam perjanjian sub kontrak pemasangan *lift* gedung maka secara fisik bahwa betul ada pekerjaan pemasangan *lift* dan kontrak utama sebagai payung adanya perjanjian sub kontrak. Syarat objektif yang kedua yaitu sebab yang halal yang berarti bahwa objek dari perjanjian tersebut tidak melanggar norma, aturan, undang-undang dan ketertiban umum.¹⁹ Contohnya dalam perjanjian pemasangan *lift* dipasang merupakan barang legal yang masuk sebagai barang impor di Indonesia sesuai aturan yang berlaku.

Adanya pemahaman para pihak akan syarat sahnya perjanjian akan meminimalisir sengketa dalam perjanjian kemitraan. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Khusus untuk perjanjian kemitraan dengan bentuk sub kontrak dalam pengadaan barang/jasa pemerintah apabila dalam klausul perjanjian yang ada di dokumen kontrak menyebutkan bahwa perjanjian sub kontrak dapat dilakukan dengan persetujuan Pejabat Pembuat Komitmen, maka dalam pelaksanaannya penyedia jasa dalam melakukan perjanjian sub kontrak harus sepengetahuan dan izin dari Pejabat Pembuat Komitmen untuk menghindari adanya sanksi.

Berbeda lagi dengan pelaksanaan perjanjian kerjasama operasi (KSO) yang merupakan salah satu bentuk perjanjian kemitraan yang biasa dilakukan di sektor jasa konstruksi. KSO adalah sebuah istilah mengenai dua perusahaan atau lebih yang melakukan kerja sama operasional dalam menyelesaikan suatu proyek atau pekerjaan. Perjanjian KSO ini dilakukan oleh para penyedia jasa konstruksi atau kontraktor sebelum mendapatkan perkerjaan baik dari pengadaan barang/jasa pemerintah maupun BUMN/swasta. Perjanjian KSO ini dibuat secara tertulis oleh penyedia jasa baik dalam jasa konstruksi atau pengadaan barang untuk pendagangan barang/jasa pemerintah. Perjanjian KSO dilakukan oleh penyedia jasa dalam rangka memenuhi persyaratan yang ada dalam dokumen penawaran/pengadaan yang meliputi kualifikasi penyedia, kapasitas pekerjaan, kemampuan, kepemilikan alat, pengalaman pekerjaan yang disyaratkan oleh

¹⁸ Desi Syamsiah, "Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuhperdata Tentang Syarat Sah Perjanjian," *Jurnal Inovasi Penelitian* 2, no. 1 (2021): 327–32, <https://doi.org/https://doi.org/10.47492/jip.v2i1.1443>.

¹⁹ Pradipty Utama, Kartikasari Kartikasari, and Sari Wahjuni, "Pertanggungjawaban Direksi Perseroan Terbatas Dan Notaris Terhadap Surat Kuasa Direksi Tentang Pembangunan Infrastruktur Pemerintah," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 2 (2020): 196–208.

dokumen pengadaan/penawaran harga tersebut. Para penyedia jasa dapat melakukan perjanjian KSO dengan mengikatkan diri untuk melakukan kerja sama operasi dan menunjuk salah satu dari perusahaan yang melakukan KSO sebagai pemimpin atau *leader*. Pemimpin KSO atau *leader* inilah yang nantinya akan bertanda tangan mewakili perusahaan KSO dengan pihak pemberi kerja di sektor jasa konstruksi, KSO sendiri juga diatur dalam Permen PUPR 14/2020.

Perlindungan hukum perjanjian kemitraan baik pengadaan barang/jasa pemerintah maupun pekerjaan yang berasal dari BUMN/swasta telah diatur dalam KUHPdata, Undang-undang Jasa Konstruksi, Undang-Undang UMKM dan Peraturan Pemerintah No 17/2013 tentang UMKM, Perpres No 16/2018 tentang PBJ. Adanya perjanjian kemitraan sebagai upaya perlindungan hukum diantara kedua belah pihak. Di sini perjanjian kemitraan akan memberikan jaminan harus terealisasinya hak dan kewajiban para pihak agar tidak timbul kesengajaan wanprestasi. Perjanjian kemitraan memberikan manfaat yang sangat besar bagi perusahaan kecil dalam mengembangkan usahanya setelah mendapatkan pengalaman pekerjaan baik yang diperoleh secara langsung atau yang melalui kemitraan seperti sub kontraktor dan KSO. Salah satu kendala yang dihadapi dalam perjanjian kemitraan yaitu masih adanya disharmonisasi aturan yang mengatur tentang kualifikasi dan penentuan usaha kecil, menengah dan besar.²⁰

Pelaksanaan kontrak kerja konstruksi, kontraktor sebagai pihak penyedia jasa memiliki kewajiban untuk melaksanakan dan menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan kewajiban yang diatur dalam kontrak kerja konstruksi hingga proyek pembangunan konstruksi tersebut dapat diselesaikan. Namun, selama pelaksanaan pembangunan konstruksi, kontraktor tidak selalu dapat melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan yang telah diatur dalam kontrak kerja konstruksi karena hal-hal yang tidak dapat diduga oleh para pihak. Hal ini menyebabkan penundaan pelaksanaan proyek konstruksi dan mengakibatkan kerugian bagi para pihak dalam kontrak kerja konstruksi. Dalam hukum kontrak, peristiwa tak terduga tersebut dapat dikatakan sebagai *force majeure*.²¹

Sedangkan Undang-Undang Jasa Konstruksi mengatur lebih lanjut tentang kualifikasi usaha jasa konstruksi, penyelenggaraan jasa konstruksi, penyedia jasa tenaga kerja, lembaga jasa konstruksi, sengketa jasa konstruksi, penyelenggaraan jasa konstruksi berkelanjutan, pembinaan jasa konstruksi, dan ketentuan sanksi. Pengaturan kemitraan juga diatur dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi, kemitraan diatur dalam Pasal 2 huruf i, dijelaskan bahwa penyelenggaraan jasa konstruksi didasarkan pada kemitraan. Pelaksanaan kemitraan antar provinsi diatur dalam Pasal 6 ayat 1 huruf e yang menjelaskan bahwa gubernur sebagai

²⁰ Zaenal Arifin, Sediati, and Soegianto, "Peningkatan Kemampuan Administrasi Tender Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Di Bidang Jasa Konstruksi."

²¹ Afifah Safira, An-an Chandrawulan, and Pupung Faisal, "Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Selama Pandemi Covid-19 Berdasarkan Perspektif Hukum Indonesia," *Jurnal Hukum Doctrinal* 6, no. 1 (2021): 103–17.

wakil pemerintah pusat berwenang: memfasilitasi kemitraan antara badan usaha jasa konstruksi di dalam provinsi dengan badan usaha dari luar provinsi. Kemitraan antara pengusaha nasional dan asing diatur dalam Pasal 33 (1) huruf c yang berbunyi bahwa kantor perwakilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf a wajib: Jasa Konstruksi Nasional dengan kualifikasi besar yang memiliki Izin Usaha di setiap Jasa Konstruksi.

Perjanjian kemitraan yang ideal akan menciptakan terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak dan hak masing-masing pihak akan terlindungi. Pelaku UMKM juga memiliki kedudukan yang setara meliputi hak dan kewajibannya dengan perusahaan besar di perjanjian kemitraan. Perjanjian kemitraan semacam ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang lebih luas bagi kesejahteraan masyarakat dengan adanya lapangan kerja dan peluang bagi pelaku usaha kecil. Untuk menghindari perjanjian kemitraan yang dibuat untuk memenuhi persyaratan formal saja dengan mengabaikan pelaksanaan pekerjaan yang diharuskan melalui kemitraan dengan pelaku usaha kecil menengah. Untuk menghindari hal ini perlu adanya pengawasan dari pemerintah dalam pelaksanaan perjanjian kemitraan. Pengawasan oleh pemerintah ini dapat dilakukan oleh Kementerian Koperasi dan UMKM, Dinas Koperasi, dan UMKM di daerah dan Pejabat Pembuat Komitmen untuk setiap pekerjaan yang berasal dari lelang pengadaan barang/jasa pemerintah.

Prinsip utama dalam pembuatan dan penyusunan kontrak konstruksi haruslah berpijak pada kesetaraan dan kejelasan. Setara maksudnya adalah bahwa para pihak yang berkontrak memiliki status dan kepentingan yang sama. Tujuan utama dibuatnya sebuah kontrak konstruksi tentu agar kesepakatan yang dibuat kedua belah pihak saling mengikat secara hukum. Jelas di sini berarti adanya kejelasan hak dan kewajiban para pihak.²² Peningkatan jumlah perusahaan atau badan usaha ini belum diikuti dengan pemahaman oleh perusahaan atau badan usaha terkait dengan landasan filosofis hubungan kontraktual antara penyedia jasa konstruksi dengan penyedia jasa konstruksi dan pengawas jasa konstruksi, asas dan norma hukum pada pembentukan kontrak. tahap, asas dan norma hukum pada tahap pelaksanaan kontrak konstruksi. Perusahaan kontraktor dalam menjalankannya juga harus menyediakan sendiri peralatan yang dibutuhkan untuk menangani proyek-proyek yang ditugaskan kepadanya, oleh karena itu dalam menjalankannya perusahaan kontraktor biasanya membagikan pekerjaan dengan kontraktor lain baik yang mempunyai kualifikasi yang sama atau kontraktor yang mempunyai kualifikasi lebih kecil yang memang mempunyai keahlian pekerjaan khusus yang diberikan kepadanya. Contoh dalam hal pekerjaan pembangunan gedung bertingkat, perusahaan kontraktor akan memberikan pekerjaan sub kontraktor pemasangan *lift* kepada perusahaan yang ahli dan khusus menangani pemasangan *lift*.

²² Johan Oberlyn Simanjuntak et al., "Analisa Kontrak Proyek Konstruksi Di Indonesia," *Jurnal Visi Eksakta (JVIEKS)* 2, no. 2 (2021): 205–14.

Perjanjian kemitraan yang terjalin di sektor jasa konstruksi antara kontraktor besar dan kontraktor kecil dan menengah akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi dengan terserapnya tenaga kerja, bertumbuhnya usaha kecil dan menengah. Perjanjian kemitraan yang dapat melindungi hak dan kewajiban para pihak sebaiknya dibuat secara tertulis, pada praktiknya perjanjian tertulis dalam perjanjian kemitraan ada yang berupa perjanjian dengan klausula baku atau perjanjian dengan bentuk kontrak standar. Perjanjian baku mempunyai bentuk yang standar yang telah banyak digunakan pada industri besar, perbankan, properti, lembaga pembiayaan hingga industri kecil.²³ Perjanjian baku atau standar ini dianggap lebih cepat, efisien dan memudahkan para pelaku usaha dalam membuat perjanjian yang dapat dipergunakan langsung dalam jumlah yang banyak secara terus menerus. Akibat dari perjanjian baku dapat menyebabkan posisi yang tidak seimbang.²⁴ Pelaku usaha perlu kehati-hatian dalam menerapkan perjanjian baku agar tidak melanggar syarat sah nya perjanjian Pasal 1320 KUHPerduta. Hal yang dapat membatalkan perjanjian baku yaitu tidak terpenuhinya syarat objektif dan syarat subjektif. Sehingga untuk menghindari kasus tersebut sebelum dilakukannya tanda tangan kontrak antara kedua belah pihak surat perjanjian kemitraan harus terlebih dulu dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak.

4. PENUTUP

Perjanjian kemitraan yang ideal akan menciptakan terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak yang didasari masing masing pihak saling membutuhkan. Bentuk perjanjian kemitraan yang sering digunakan di jasa konstruksi yaitu yang berbentuk sub kontraktor dan kerja sama operasi (KSO). Pelaku UMKM juga memiliki kedudukan yang seimbang dengan perusahaan besar dalam suatu perjanjian, atau dalam suatu perjanjian kemitraan antara dua perusahaan atau lebih yang mempunyai hak dan kewajiban yang sama dalam isi perjanjian. Perlindungan hukum perjanjian kemitraan baik melalui pengadaan barang/jasa pemerintah atau BUMN/swasta telah diatur dalam KUHPerduta, Undang-undang Jasa Konstruksi, Undang-Undang UMKM dan Peraturan Pemerintah No 17/2013 tentang UMKM, Perpres No 16/2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Khusus tentang perjanjian sub kontrak yang berasal dari pengadaan barang/jasa pemerintah perjanjian sub kontrak harus seizin dan sepengetahuan Pejabat Pembuat Komitmen sebagaimana yang ada dalam klausul perjanjian induk.

DAFTAR PUSTAKA

Arifin, Zaenal. "Stages of Objections as Irregularities Prevention of Government Goods/Services Procurement." In *Proceedings of the International*

²³ Shinta Rachmaniyah and Dipo Wahyoeno, "Perjanjian Baku Yang Memuat Klausula Eksonerasi Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen," *Bureaucracy Journal : Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance* 2, no. 2 (2022): 714–24, <https://doi.org/10.53363/bureau.v2i2.100>.

²⁴ Utama, Kartikasari, and Wahjuni, "Pertanggungjawaban Direksi Perseroan Terbatas Dan Notaris Terhadap Surat Kuasa Direksi Tentang Pembangunan Infrastruktur Pemerintah."

- Conference on Law, Economics and Health (ICLEH 2020)*, 140:310–14, 2020. <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.200513.061>.
- Efendi, Jonaedi. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.
- Fajarini, Dea Putri. “Subkontrak Dalam Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.” *Mimbar Keadilan* 12, no. 1 (2019): 67–84. <https://doi.org/DOI:https://doi.org/10.30996/mk.v12i1.2168>.
- Haryadi, Febri. “Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Dalam Pemilihan Subkontraktor Dan Pengaruhnya Terhadap Waktu Pelaksanaan.” *Syntax Idea* 3, no. 2 (2021): 6.
- Lalu, Husni. “Pengantar Hukum Ketenagakerjaan.” *Rajawali Pers*, 2014.
- Lodewyk, Albert, and Sentosa Siahaan. “Aspek Keabsahan Perjanjian Dalam Transaksi Elektronik.” *Journal Of Constitution Review* 1, no. (1) (2022): 24–32.
- Maulana, M Arif, Diah Sulistyani Ratna Sediati, Zaenal Arifin, and Soegianto Soegianto. “Klausula Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat.” *Jurnal USM Law Review* 4, no. 1 (2021): 208–25. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i1.3369>.
- Miranda Sari, Mitha. “Kedudukan Dan Tanggung Jawab Hukum Pihak Sub Kontraktor Pada Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.” *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Kenotariatan Repertorium* 4, no. 2 (2015): 5.
- Muhendra, Hery, and Sawarni Hasibuan. “Seleksi Sub-Kontraktor Proyek Konstruksi Jalan Layang.” *Jurnal Manajemen Transportasi Dan Logistik* 05, no. 01 (2018): 43–54. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.54324/j.mtl.v5i1>.
- “Pembangunan Infrastruktur Masif Di Era Kabinet Indonesia Maju.” Kementerian Komunikasi dan Informatika, 2022. https://www.kominfo.go.id/content/detail/44406/pembangunan-infrastruktur-masif-di-era-kabinet-indonesia-maju/0/berita_satker.
- Rachmaniyah, Shinta, and Dipo Wahyoeno. “Perjanjian Baku Yang Memuat Klausula Eksonerasi Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen.” *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance* 2, no. 2 (2022): 714–24. <https://doi.org/10.53363/bureau.v2i2.100>.
- Safira, Afifah, An-an Chandrawulan, and Pupung Faisal. “Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Selama Pandemi Covid-19 Berdasarkan Perspektif Hukum Indonesia.” *Jurnal Hukum Doctrinal* 6, no. 1 (2021): 103–17.
- Simanjuntak, Johan Oberlyn, Bartholomeus Bartholomeus, Salomo Simanjuntak, Partahi Lumbangaol, and Astri Agnes. “Analisa Kontrak Proyek Konstruksi Di Indonesia.” *Jurnal Visi Eksakta (JVIEKS)* 2, no. 2 (2021): 205–14.
- Sujoko, Ajik. “Permasalahan Subkontrak Pada Pekerjaan Konstruksi Di Pemerintah.” *Administrative Law and Governance Journal* 2, no. 3 (2019): 413–35. <https://doi.org/10.14710/alj.v2i3.413-435>.
- Syamsiah, Desi. “Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuhperdata Tentang Syarat Sah Perjanjian.” *Jurnal Inovasi Penelitian* 2, no. 1 (2021): 327–32. <https://doi.org/https://doi.org/10.47492/jip.v2i1.1443>.
- Utama, Pradipty, Kartikasari Kartikasari, and Sari Wahjuni.

- “Pertanggungjawaban Direksi Perseroan Terbatas Dan Notaris Terhadap Surat Kuasa Direksi Tentang Pembangunan Infrastruktur Pemerintah.” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 2 (2020): 196–208.
- Widyantoro, Vincentius. “Perkembangan Prinsip Dan Tanggung Gugat Dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi.” *Arena Hukum* 13, no. 1 (2020): 157–80. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2020.01301.9>.
- Young, B. K., Hosseini, A. and Lædre, O. “Project Alliances And Lean Construction Principles.” *Annual Conference of the International Group for Lean Construction Boston* ed. 24 th (2016).
- Zaenal Arifin, Diah Sulistyani Ratna Sediati, and Soegianto Soegianto. “Peningkatan Kemampuan Administrasi Tender Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Di Bidang Jasa Konstruksi.” *Journal of Dedicators Community* 4, no. 2 (August 2020): 141–51. <https://doi.org/10.34001/jdc.v4i2.1097>.
- Zaenal Arifin, Soegianto, and Diah Sulistyani RS. “Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan Pengadaan Barang /Jasa Pemerintah Pada Bidang Konstruksi.” *Jurnal USM Law Review* 3, no. 1 (2020): 59–76. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v3i1.2134>.