

**AKTA NOTARIS SEBAGAI DASAR RELAKSASI PEMBAYARAN
PENYEDIA JASA KONSULTANSI KONSTRUKSI GUDANG CURAH DI
PELABUHAN BANTEN**

Riri Mela Lomika Siregar*, Endang Purwaningsih, Chandra Yusuf

Program Magister Program Studi Kenotariatan Sekolah Pascasarjana,
Universitas Yarsi
Email:lomikamelariri@gmail.com

ABSTRAK

Kesejahteraan sosial yang ingin dicapai oleh Pemerintah dalam bidang konstruksi salah satunya adalah pembangunan Gudang Curah di Pelabuhan Banten yang mengikat penyedia jasa konsultasi konstruksi. Kerjasama antara pemerintah selaku pengguna jasa serta penyedia jasa dituangkan melalui perjanjian di bawah tangan. Perjanjian yang bernilai besar, waktu yang panjang dan beresiko, dituntut memiliki kepastian hukum, keajekan hukum berikut pembuktian yang menguntungkan bagi para pihak urgen dituangkan dalam bentuk Akta Notaris. Untuk mendapatkan relaksasi pembayaran dibutuhkan Akta Notaris dalam Perjanjian Jasa Konsultasi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten karena kedudukannya lebih tinggi dibandingkan perjanjian di bawah tangan yang merujuk pada kekuatan pembuktian yang sempurna, yang lengkap serta memberikan kepastian hukum tanpa perlu ditafsirkan lain, sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerdara. Metode penelitian yang dipergunakan pada penelitian ini yakni metode penelitian hukum normatif yang produk hukum normatifnya didukung oleh unsur empiris dari hasil wawancara. Teknik analisis data yang digunakan adalah yuridis kualitatif lebih fleksibel dengan menggunakan teori untuk menjelaskan penemuan dalam penelitian dimana penerapan perundang-undangan yang berlaku dibahas dan dianalisa kemudian dihubungkan dengan hasil wawancara di lapangan untuk ditarik kesimpulan menjawab permasalahan yang ada. Pokok kajiannya adalah implemetasi kekuatan hukum yang normatif pada masyarakat dan dijadikan acuan perilaku seluruh individu, diikuti dengan wawancara dan putusan Mahkamah Agung sebagai aktualisasi kekuatan pembuktian. Hasil penelitian ditemukan bahwa penyedia jasa masih belum menggunakan Akta Notaris untuk Perjanjian Jasa Konsultasi Kontruksi sehingga berkaitan dengan kelancaran pembayaran yang diperolehnya pada proyek Gudang Curah di Pelabuhan Banten. Kesimpulannya: Kedudukan Akta Notaris jika disandingkan dengan akta di bawah tangan berbeda di mata hukum sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdara. Pembuktian lahiriah, formal dan materil melekat padanya. Ketiadaan Akta Notaris dalam Perjanjian Jasa Konsultasi Konstruksi antara PT PL (pengguna jasa) dengan PT SDI (penyedia jasa), mempengaruhi ralaksasi pembayaran yang diterima oleh PT SDI. Prinsip kesetaraan dalam perjanjian menjadi tidak terbentuk. Akta Notaris untuk memperoleh relaksasi pembayarannya sangat urgen.

Kata Kunci: Akta Notaris, Ralaksasi, Penyedia Jasa, Konsultasi Konstruksi

ABSTRACT

Social welfare has to be achieved by the Government in the field of construction, one of which is the construction of Bulk Warehouses in Banten Harbor which binds construction consultancy service providers. Cooperation between the government as a service user and service providers is outlined in an agreement under the hand. Agreements that are of great value, long time and risk, are required to have legal certainty, legal accuracy along with favorable evidence for the parties urgently poured in the form of a Notary Deed. To obtain payment relaxation, a Notarial Deed is needed in the Bulk Warehouse Construction Consultancy Service Agreement at Banten Port because its position is higher than an agreement under the hand which refers to the perfect evidentiary power, which is complete and provides legal certainty without the need for other interpretations, in accordance with Article 1870 of the Civil Code. The research method applied in this research is a normative legal research method whose normative legal products are supported by empirical elements from the results of interviews. The data analysis technique used is qualitative juridical which is more flexible by using theory to explain the findings in the research where the application of applicable legislation is discussed and analyzed then connected with the results of interviews in the field to draw conclusions answering existing problems. The subject of research is the application of normative legal force in society and becomes a benchmark for the behavior of all individuals, followed by interviews and Supreme Court decisions as an actualization of the power of proof. The research result found the service provider still did not use a Notary Deed for the Construction Consultancy Service Agreement hence it was related to the relaxation of the payment they may received on the Bulk Warehouse project at Banten Port Conclusion: The position of a Notarial Deed when juxtaposed with a deed under the hand is different in the eyes of the law as per Article 1868 of the Civil Code. The absence of a Notarial Deed in the Construction Consultancy Services Agreement between PT PL (employer) and PT SDI (service provider), affects the acceleration of payments received by PT SDI. The principle of equality in the agreement was not established. Notarial Deed to obtain relaxation of payment is very urgent.

Keywords: *Notarial Deed, Relaxation, Service Provider, Consultancy Construction*

PENDAHULUAN

Guna mewujudkan Indonesia yang lebih baik, yaitu masyarakat yang makmur dan adil dalam aspek material ataupun spiritual, dengan akhlak yang mulia serta menghormati hak asasi manusia dan kewajiban yang didasarkan pada Pancasila, maka masyarakat dan negara perlu mencapai tingkat kesejahteraan yang tinggi serta menyediakan pelayanan sosial yang menyeluruh dan berkeadilan.¹ Berdasarkan

¹ Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

tujuan sebagaimana tersebut di atas upaya yang dijalankan pemerintah yaitu melalui menggalakan proyek-proyek yang erat kaitannya dengan konstruksi dan pembangunan, baik pembangunan rumah tinggal, pembangunan jalan, pembangunan jembatan-jembatan untuk mempermudah transportasi antar daerah, demi meningkatkan perekonomian yang berkesinambungan dari berbagai daerah.

Kegiatan pembangunan dan konstruksi ini erat kaitannya dengan kegiatan jasa konsultasi konstruksi yang adalah bagian dari pengadaan barang/jasa yang telah dibentuk aturannya. Hal tersebut sejalan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 terkait Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang memberikan pengertian bahwa Konsultasi Konstruksi adalah layanan menyeluruh yang meliputi evaluasi, perencanaan strategis, desain arsitektur, pengawasan, dan administrasi proses konstruksi suatu bangunan.² Proyek yang menggunakan jasa konsultasi konstruksi ini tertuang pada suatu surat perjanjian di bawah tangan menjadi salah satu perwujudan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang hukum Perdata yang selanjutnya disebut “KUHPerdata”.

Hukum secara moral dan ketuhanan diikat oleh pengguna jasa serta penyedia jasa pada kontrak pekerjaan jasa konsultasi konstruksi yang dibuat di bawah tangan yang penuh dengan dampak positif dalam hal dituangkan berbentuk Akta Autentik yang dibuat dihadapan Notaris. Sesuai hal di atas penelitian ini berusaha melihat pentingnya perjanjian konsultasi konstruksi dibuat dalam akta autentik oleh Notaris. Notaris yang sudah tidak dapat dipungkiri adalah ahli kontrak. Penyempurnaan kontrak dan akibat-akibat lain yang mengikutinya menjadi hal positif dalam hal akta otentik eksis. Bukan hanya akibat hukum namun akibat yang terkait dengan pelaksanaan pekerjaan dan pembayaran pun menjadi sempurna. Aturan pun telah mendukung hal ini sebagai wewenang dari Notaris terkait dengan pembuatan akta autentik pada bidang hukum perdata karena perjanjian ini merupakan bagian dari hukum privat. Hukum privat dalam perjanjian terwujud dalam kepentingan-kepentingan para pihak yang membuatnya yang dituangkan dalam akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris, dan hal ini sejalanannya aturan tentang wewenang Notaris

² Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Jasa Konstruksi.

dengan kebutuhan kontrak jasa konsultasi konstruksi dapat dijadikan dasar lain perlunya eksistensi akta autentik.³

Penyediaan Jasa Konsultasi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten yang ditujukan sebagai penggerak ekonomi melalui pertumbuhan lapangan kerja, peningkatan daya tarik asing dengan fasilitas-fasilitas yang disediakan dan peningkatan ekspansi perekonomian. Berdasarkan hasil observasi peneliti setelah mendatangi Gudang Curah di Pelabuhan Banten, gudang curah ini menjadi tempat penyimpanan bahan makanan kering yang penting bagi pasokan pangan masyarakat sehingga penyediaan jasa konsultasi konstruksi untuk pembangunannya tak kalah penting. Pengadaan Jasa Konsultasi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten⁴ yang pembiayaannya baik sebagian atau semuanya memiliki sumber dari Anggaran pendapatan dan belanja Negara/Anggaran pendapatan dan Belanja Daerah (APBN/APBD) megacu pada pengadaan jasa di lingkungan pemerintah yang ditujukan dalam penyediaan jasa yang bersifat menyeluruh dan sehat.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik mengkaji dan menjalankan analisis tentang konsep perjanjian jasa konsultasi konstruksi bawah tangan yang dibuat berbentuk Akta Notaris sejalan atas aturan perundangan yang diberlakukan serta pentingnya Akta Autentik dihubungkan dnegan proses pembayarannya ke penyedia jasa untuk proyek tertentu. Sehingga rumusan masalah pada penelitian ini mencakup bagaimana konsep Perjanjian yang digunakan dalam praktek Perjanjian Jasa Konsultasi Konstruksi? dan bagaimana urgensi Akta Notaris Perjanjian Jasa Konsultasi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten berkaitan dengan relaksasi pembayaran kepada penyedia jasa? Adapun beberapa peneliti terdahulu yang relevan dengan yang dilakukan peneliti tercermin pada Jurnal Tahun 2019, Niru Anita Sinaga, dengan judul jurnal “*Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah kaitannya Dengan Asas Keseimbangan Dalam Hukum*

³ Ahmadi Miru, 2020, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Pers, hal. 67.

⁴ Surat Perjanjian antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa tentang pekerjaan Pembangunan Gudang Curah di Pelabuhan Banten tanggal 3 Januari 2019

Perjanjian”,⁵ jurnal ini berfokus pada perjanjian pengadaan barang/jasa dari perencanaan hingga akibat hukumnya. Dari pra kontrak hingga paska kontrak, namun jurnal ini menjadi berbeda dengan penelitian ini karena tidak menyentuh UUJN dan UUJN-P sebagai dasar hukum. UUJN dan UUJN-P sebagai dasar perjanjian dituangkan dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris. Lalu ada Jurnal Tahun 2020, Sari Melani, dengan judul jurnal “*Peran Notaris Dalam kontrak Pengadaan barang/Jasa Pemerintah (analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3689 K/PDT/2016)*”,⁶ yang memiliki kesamaan terkait pelaksanaan kontrak pengadaan barang/jasa saat ini belum dibuat dalam Akta Notaris, dikarenakan hal tersebut belum dipahami oleh para pihak yang berkontrak, namun yang menjadi kebaruaran dalam penelitian ini adalah meneliti urgennya Akta Notaris dikaitkan dengan kepentingan penyedia jasa pada proyek Gudang Curah di Pelabuhan Banten dimana hal ini diluar pembahasan dari Jurnal ini dan Jurnal Tahun 2021, Tasyriqiya Aulia Putri, Lalu Habi Adha, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Lombok, Indonesia, Judul penelitian “*Tanggung Jawab Jasa Konsultan Perencana Dalam Pembangunan Gedung berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Studi di CV. Nirmana Consultant Mataram)*”,⁷ jurnal ini meneliti kepada diketahuinya bentuk tanggung jawab dari penyedia jasa konsultan perencana konstruksi terkait dengan terlambatnya penyelesaian pekerjaannya berikut dengan denda keterlambatannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, sedangkan dalam penelitian ini duduk pada posisi sebagai penyedia jasa yang berhak menerima pembayaran atas hasil pekerjaannya dari pengguna jasa dan sedapat mungkin memperoleh kemudahan dalam pembayarannya yang menjadikan akta notaris penting dalam kontraknya dengan pengguna jasa.

⁵ Niru Anita Sinaga, “*Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa pemerintah Kaitannya Dengan Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian*”, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Volume 9, Maret 2020. Hal. 1

⁶ Sari Melani, “*Peran Notaris Dalam Kontrak Pengadaan barang/Jasa Pemerintah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3689 K/PDT/2016)*”, Indonesian Volume 2, Article 11 Maret 2020. Hal 2

⁷ Tasyriqiya Aulia Putri, Lalu Habi Adha, “*Tanggung Jawab Jasa Konsultan Perencana Dalam Pembangunan Gedung berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Studi di CV. Nirmana Consultant Mataram)*”, Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram: Volume 1, issue 1, Februari 2021, E-ISSN 2775-9555, hal. 56

METODE PENELITIAN

Teori yang digunakan untuk mendukung penelitian ini adalah teori Kepastian Hukum yang terkait dengan dituangkannya Perjanjian Jasa Konsultansi Konstruksi Gudang Curah Di Pelabuhan Banten dalam bentuk Akta Notaris yang memberikan Kejelasan hukum dan Kejelasan Hukum⁸ serta Teori Hukum Perjanjian. Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁹ Metode penelitian normatif digunakan pada penelitian ini diperoleh melalui bahan hukum primer berupa Undang-Undang, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, Kode Etik Notaris dan Putusan Mahkamah Agung, dilengkapi bahan hukum sekunder yang berasal dari buku, jurnal ilmiah, artikel, sialog hukum yang dipublikasi¹⁰ serta hasil wawancara dengan divisi kontrak penyedia jasa terkait Perjanjian Jasa Konsultansi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten serta bahan hukum tersier yang bersalah dari pendapat pakar hukum, dari kamus dan ensiklopedia termasuk *Black Law Dictionary* yang disusun dan dianalisis secara terstruktur menjadi satu kesatuan utuh sesuai kebutuhan penelitian dengan menggunakan Teknik pengumpulan data secara dokumentasi yaitu dengan tinjauan pustaka yang didapat dari kumpulan pendapat oleh para ahli hukum, terkait penelusuran artikel ilmiah melalui internet, penafsiran hukum terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait, dan perbandingan terhadap kasus terkait serta teknik wawancara dengan Penyedia Jasa dan Putusan Mahkamah Agung sebagai kesusastraannya. Sedangkan teknis analisis data yang digunakan oleh peneliti adalah metode deskriptif analisis Yuridis kualitatif, artinya data yang diperoleh berdasarkan kenyataan yang sudah peneliti peroleh dari dokumentasi serta wawancara berupa data hasil lisan dari penyedia jasa, kemudian dikaitkan dengan penerapan peraturan perundang undangan yang berlaku, dibahas, dianalisa,

⁸ Stefan Wrbka, "A Legal Certainty Perspective on International Case Law Databases: The Example of the European Case Law Identifier Search Engine", *Publication & Article-Volume 9*, 17 February 2019.

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2001), hal. 1

¹⁰ Endang Purwaningsih, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: cv Mandar Maju, 2022), hal.

kemudian ditarik kesimpulan yang akhirnya dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada.

PEMBAHASAN

A. Akta Notaris Dalam Konsep Perjanjian Jasa Konsultansi Konstruksi

Konstitusi di Indonesia telah menjelma melalui Undang-Undang Dasar 1945 yang menghasilkan Peraturan Pemerintah sebagai turunannya. Peran pemerintah mendominasi pembentukan hukum dan mewujudkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai produk sadurannya. Bergerak masuk kedalam area private KUHPerdata disentuh oleh pengguna jasa serta penyedia jasa sebagai para pihak yang menandatangani suatu perjanjian sebagai produknya. Peraturan pemerintah menjadi dasar pembuatan perjanjian penyedia jasa konsultansi konstruksi bagi para pihak dalam penelitian ini. Perjanjian dapat dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan dan melalui akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris. Perjanjian di bawah tangan bukan tidak berkekuatan hukum atau kepastian hukum. Tentu dengan kualifikasinya yang telah disebutkan dalam KUHPerdata, perjanjian dibawah tangan tetap mempunyai kekuatan menjadi perundangan untuk pihak-pihak yang menyusunnya, termasuk perjanjian penyedia jasa konsultansi konstruksi yang ada sekarang ini. Namun tidak ada garansi/jaminan terkait kebenaran perjanjian di bawah tangan, itikad baik para pihak dalam perjanjian belum dapat dijamin. Terlebih lagi jika merujuk pada Pasal 1321 KUHPerdata yang menerangkan bahwasanya suatu perjanjian tidak sah bila diciptakan sebab kekhilafan, melalui suatu paksaan ataupun dengan suatu penipuan, maka perjanjian di bawah tangan rentan terhadap klasifikasi yang disebutkan dalam pasal ini karena alpanya Notaris sebagai pejabat umum yang memainkan perannya menurut peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian dengan membandingkan perjanjian di bawah tangan dengan akta autentik yang merupakan produk Notaris dan karenanya ada Notaris, tentu berbeda kedudukannya di mata hukum karena hukum pula yang mengatur demikian sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdata. Pasal 1870 KUHPerdata menutup kemungkinan tidak adanya itikad baik para pihak dalam perjanjian jasa konsultansi konstruksi sebagaimana dinyatakan Pasal 1321 KUHPerdata sehingga kesempurnaan akta autentik bermakna jelas bukan

sekedar kata-kata saja. Tentu kecil kemungkinan suatu perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris mengandung unsur paksaan, kekhilafan maupun penipuan sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut. Hal ini karena para pihak dalam perjanjian secara sukarela datang menghadap notaris untuk memastikan data-data dan kehendak yang ingin mereka tuangkan dalam akta notaris. Tidak ada pendekatan-pendekatan curang yang dilakukan notaris yang mempengaruhi kehendak para pihak dalam perjanjian. Melalui prinsip kehati-hatian yang diimplementasikan oleh Notaris tentu isi pasal tersebut dapat terhindarkan apabila perjanjian jasa konsultasi konstruksi dapat dituangkan dalam bentuk akta notaris. Atas dasar ini pula, Perjanjian jasa konsultasi konstruksi dengan nilai-nilai yang sebesar sebagaimana tersebut pada halaman sebelumnya penelitian ini tentu memiliki kepastian hukum dan kekuatan pembuktian yang menguntungkan bagi para pihak. Besarnya kebutuhan terkait kepastian hukum pada hubungan ekonomi serta interaksi sosial menjadikan akta notaris yang didalamnya ada hal yang terdokumentasi dan otentik menghasilkan sebuah kesepakatan yang mengikat dan menjamin keamanan hukum yang dibutuhkan.¹¹ Berikut perbedaaan dasar hukum konsep perjanjian di bawah dan Akta Notaris.

Tabel 1. Perbedaan Dasar Hukum

Dasar Hukum Akta Di Bawah Tangan	Dasar Hukum Akta Otentik
<p>Pasal 1320 KUHPerdato Menerangkan bahwa “syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.”</p>	<p>Pasal 1868 KUHPerdato Menyebutkan bahwa “suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”</p>

¹¹ Salsabila Qalwiah Az Zahra, Endah Hartati, 2023, “Efektifitas Pertanggung Jawaban Notaris dalam Penyusunan Akta Autentik Berkaitan dengan Perjanjian Perkawinan”, UNES LAW REVIEW Vol.6, No. 2 Desember 2023. hal. 5435

<p>Pasal 1321 KUHPerdara</p> <p>Menerangkan bahwa “suatu perjanjian tidak sah apabila dibuat karena kekhilafan, dengan paksaan atau penipuan.”</p>	<p>Pasal 1870 KUHPerdara</p> <p>“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”</p>
---	--

Konsep Akta Notaris dalam perjanjian jasa konsultasi konstruksi penting memuat nomor dan tanggal, detail dari pengguna jasa serta penyedia jasa, wakil yang sah dari setiap pihak, nama pekerjaan, jenis kontrak, waktu pelaksanaan, harga kontrak serta sistematika pembayarannya. Tercantum pula syarat umum kontrak seperti asuransi, hukum yang berlaku, perpajakan, pengalihan atau subkontrak, penanggungan dan resiko, pemeriksaan dan pengawasan hasil keluaran serta tata cara serah terima pekerjaan baik di setiap tahapannya maupun di tahap akhir nantinya dan hal lain yang terkait dengan pekerjaan. SPK dibubuhi meterai dan ditandatangani dan dicap oleh pengguna jasa serta penyedia jasa. Penyusunan rancangan Kontrak untuk Pengadaan Langsung berisi syarat-syarat umum Kontrak dan surat perintah kerja. Konsep Akta Ntoaris yang disesuaikan dengan konsep perjanjian jasa konsultasi kontruksi penting dilakukan.¹²

Kontrak yang diadakan diantara Penyedia Barang/Jasa dan Pengguna Barang/Jasa atau Pemimpin *Project Management Office* (Pempro) diharuskan tetap mematuhi ketetapan aturan perundangan yang diberlakukan, mengedepankan prinsip kehati-hatian saat mengambil keputusan bisnis (*business judgment rule*), serta mengimplementasikan tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*).

¹² Lampiran 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2020 Tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi melalui Penyedia

Menurut Lampiran II Dokumen Seleksi Pengadaan Jasa Konsultansi Konstruksi Badan Usaha PERMEN PUPR 14/2020, konsep Rancangan Kontrak melalui proses seleksi tender yaitu:

- a) Naskah Perjanjian, setidaknya berisi nomor serta tanggal kontrak, keterangan dan detail kedudukan Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa, latar belakang kontrak, ruang lingkup pekerjaan, harga kontrak, sumber pembiayaan serta pembayaran, dokumen kontrak, masa kontrak serta tanda tangan Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa.
- b) Syarat-Syarat Umum Kontrak, memuat tentang ketetapan terkait definisi, penerapan, pemisahan, Bahasa dan hukum yang mengatur, korespondensi, wakil sah Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa, larangan korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN), penipuan serta penyalahgunaan wewenang, pembukuan, perpajakan, pengalihan seluruh kontrak, pengabaian, penyedia mandiri, KSO, pengawasan pelaksana pekerjaan, masa kontrak secara umum, penyerahan/ pemberian akses lokasi kerja (bila dibutuhkan), surat perintah mulai kerja (SPMK), mobilisasi personel, waktu penyelesaian pekerjaan, program mutu, peringatan dini, rapat persiapan pelaksanaan kontrak, keterlambatan pelaksanaan pekerjaan, pemberian kesempatan, serah terima pekerjaan, Addendum (perubahan kontrak), keadaan kahar, perubahan personil inti, perubahan jadwal pelaksanaan pekerjaan, perubahan harga, perubahan pekerjaan, pemutusan kontrak, penghentian kontrak, pemutusan kontrak oleh Pengguna Jasa, pemutusan kontrak oleh Penyedia Jasa, pengakhiran pekerjaan, berakhirnya kontrak, peninggalan, penanggung risiko, penggunaan dokumen-dokumen kontrak dan informasi, hak dan kewajiban Penyedia Jasa, asuransi, Hak Kekayaan Intelektual, perlindungan tenaga kerja, tindakan Penyedia Jasa yang mensyaratkan persetujuan pengguna Jasa, kepemilikan dokumen, laporan hasil pekerjaan, penyedia lain, jaminan, pemeliharaan lingkungan, persyaratan personel, personel inti, Kerjasama antara Penyedia Jasa dan Sub-Penyedia Jasa, hak dan kewajiban Pengguna Jasa, fasilitas, peristiwa kompensasi, penjelasan tentang harga kontrak, pembayaran, perhitungan akhir, penangguhan pembayaran, penyelesaian perselisihan/ sengketa, dan itikad baik.
- c) Syarat-Syarat Khusus Kontrak, pada bagian ini dicantumkan detail-detail isian klausul yang diperlukan yaitu pencantuman detail korespondensi Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa seperti alamat, dan kontak, lalu penyebutan wakil yang sah para pihak,

tanggal pencairan jaminan, detail waktu penyelesaian pekerjaan dan periode kontrak, serah terima pekerjaan per tahapan pekerjaan, batas akhir pembayaran tagihan, hak serta kewajiban para pihak yang timbul akibat kontrak, perbuatan Penyedia Jasa yang mensyaratkan persetujuan Pengguna Jasa, kepemilikan dokumen yang Penyedia Jasa dibolehkan untuk menggunakan salinannya, fasilitas Pengguna Jasa yang diberikan oleh Penyedia Jasa sehubungan dengan kelancaran pekerjaan (apabila ada), peristiwa kompensasi dari Penyedia Jasa, detail besaran uang muka yang diberi oleh Pengguna Jasa terhadap Penyedia Jasa sejumlah beberapa persen dari harga kontrak, rincian tahapan pembayaran (milestone) sesuai prestasi pekerjaan serta besaran denda yang dibebankan terhadap Penyedia Jasa akibat terlambatnya pekerjaan yaitu 1/1000 (satu perseribu) baik dari harga kontrak atau harga bagian kontrak pilih salah satu.

d) Kerangka Acuan Kerja (KAK) yang sedikitnya memuat sasaran, maksud dan tujuan, sumber pendanaan, lokasi pekerjaan, latar belakang, nama dan organisasi PPK, ruang lingkup pekerjaan, metodologi, keluaran, personil, jadwal dan tahapan pelaksanaan pekerjaan.

Pasal 32 ayat (1) PERMEN PUPR 14/2020 menyebutkan bahwa bentuk Kontrak dalam Jasa Konsultansi Konstruksi meliputi:

- a) Surat perintah kerja, untuk metode pemilihan pengadaan langsung; dan
- b) Surat perjanjian untuk metode pemilihan seleksi.

Sementara pada ayat (2) disebutkan bahwa Jenis kontrak dalam Jasa Konsultansi Konstruksi mencakup:

- a) Kontrak lumsun;
- b) Kontrak waktu penugasan.

Jenis Perjanjian Jasa Konsultansi Konstruksi (“Kontrak”) terdiri atas:

- a. Kontrak Lumsun yaitu jenis perjanjian di mana ruang lingkup pekerjaan dan harga sudah ditetapkan dengan jelas untuk periode tertentu. Dalam jenis kontrak ini, pemasok bertanggung jawab atas semua risiko dan berfokus pada penyampaian hasil atau output pekerjaan spesifik. Pembayaran dilakukan berdasarkan pencapaian tahapan produk atau output yang telah disepakati dalam kontrak;
- b. Kontrak Waktu Penugasan merupakan kontrak yang berdasarkan pada jangka waktu tugas yang ditugaskan. Ini biasanya digunakan untuk pekerjaan konsultansi

yang tidak dapat sepenuhnya dijelaskan atau ditentukan pada awalnya, dengan waktu penyelesaian yang tidak pasti; dan

- c. Kontrak Tahun Jamak yang adalah perjanjian untuk pengadaan barang atau jasa di luar jangka waktu anggaran, yang memerlukan persetujuan dari otoritas yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum. Kontrak ini bisa bermacam-macam:
1. Pekerjaan dengan durasi lebih dari 12 bulan.
 2. Pekerjaan yang melewati satu tahun anggaran.
 3. Pekerjaan yang lebih menguntungkan bila dilakukan kontrak pada Rentang waktu antara satu tahun anggaran sampai tiga tahun anggaran.

Berdasarkan Peraturan Direksi PT Pelabuhan Indonesia III (PERSERO) Nomor: PER.0023/BJ.01.01/HOFC-2019 terkait Tata Cara Pengadaan Barang dan/atau Jasa di PT Pelabuhan Indonesia III (PERSERO) BAB II Pedoman Umum, Jenis Kontrak dapat dibedakan menjadi:

1. Kontrak pengadaan sesuai dengan cara pembayarannya dibedakan dengan:
 - a. Kontrak Lumpsum.

Kontrak Lumpsum mengacu pada kesepakatan kontrak di mana Penyedia Barang/Jasa bertanggung jawab untuk menyediakan barang/jasa dan menyelesaikan semua pekerjaan dalam periode yang ditentukan. Kontrak ini menetapkan harga yang tetap dan tidak dapat dipertimbangkan kembali, serta Penyedia Barang/Jasa menanggung semua risiko yang mungkin timbul selama penyelesaian pekerjaan, kecuali terdapat modifikasi terhadap desain dan spesifikasi aslinya. Metode ini cocok untuk pengadaan barang yang jelas contohnya atau untuk kontrak pekerjaan di mana perhitungan volume yang tepat untuk setiap elemen/jenis pekerjaan dapat ditentukan berdasarkan rencana rinci dan persyaratan teknis. Dalam kontrak ini, harga tetap ditentukan oleh total harga yang ditawarkan. Namun jika terdapat rincian tawaran baik untuk barang maupun volume, harga tersebut tidak mengikat.

- b. Kontrak Harga Satuan

Kontrak Harga Satuan mengacu pada perjanjian kontrak untuk pengadaan barang/jasa atau penyelesaian pekerjaan pada periode khusus. Sesuai harga satuan yang telah ditentukan serta tidak berubah pada setiap komponen pekerjaan, melalui spesifikasi teknis khusus. Volume pekerjaan sebenarnya diperkirakan sejak awal,

sementara pembayaran dilandasi dengan hasil pengukuran serta jumlah pekerjaan yang sebetulnya diselesaikan penyedia barang/jasa. Pendekatan ini memungkinkan fleksibilitas untuk menambah atau mengurangi pekerjaan sesuai hasil pengukuran kolaboratif atas tugas-tugas yang dibutuhkan. Pemilihan pendekatan ini didasarkan pada kebutuhan untuk mengukur secara tepat beban kerja yang besar, yang memerlukan survei, studi ekstensif, serta pengumpulan data dan sampel yang terperinci. Karena proses ini membutuhkan biaya besar dan waktu yang relatif lama, pendekatan ini tidak cocok untuk pekerjaan mendesak yang membutuhkan tindakan cepat, meskipun proses ini mungkin lebih mudah dilakukan.

c. Kontrak Gabungan Lumpsum dan Harga Satuan.

Kontrak yang mencakup elemen penetapan harga satuan dan lump sum untuk lingkup pekerjaan yang telah disepakati secara bersama-sama.

2. Kontrak Pengadaan Barang/Jasa berdasarkan sumber pendanaan dibedakan atas:

- a. Kontrak pengadaan tunggal merujuk pada perjanjian antara satu pihak yang memerlukan produk atau jasa dengan satu pemasok barang atau jasa, yang bertujuan untuk melaksanakan tugas tertentu dalam periode waktu yang telah ditentukan.
- b. Kontrak Pengadaan Bersama adalah perjanjian diantara beberapa pengguna barang/jasa dan satu pemasok barang/jasa, guna menjalankan pekerjaan pada jangka waktu khusus, sejalan atas kebutuhan penggunaanya secara personal (penerima hak) yang menginisiasi kontrak tersebut.
- c. Kontrak Penawaran Gabungan (*Join Offer*), melibatkan beberapa pengguna barang/jasa dan beberapa penyedia barang/jasa. Kontrak ini terbentuk melalui prosedur pengadaan bersama, di mana setiap penyedia menawarkan barang/jasanya berdasarkan kebutuhan spesifik dari masing-masing pengguna. Kontrak ditandatangani oleh pemakai barang/jasa (pemberi hak) yang menginisiasi perjanjian. Proses menentukan pemenang lelang bukan hanya berdasarkan total harga penawaran, tetapi juga bisa mempertimbangkan penawaran paling rendah untuk seluruh item pekerjaan. Pada Kontrak Penawaran Bersama, mungkin terdapat beberapa pemenang lelang dalam satu proses lelang.
- d. Kontrak Payung (*Outline Agreement*), yakni Kontrak Harga Satuan terbagi dengan:

- 1) Kontrak payung ini dibuat diantara kantor pusat dan penyedia barang/jasa, yang bisa digunakan oleh kantor regional melalui persyaratan yang mencakup:
 - a) Menjamin penetapan harga yang efektif, ketersediaan yang terjamin, dan kebutuhan berulang atas barang/jasa dengan volume ataupun jumlah pekerjaan yang tidak bisa ditetapkan ketika penandatanganan kontrak; dan
 - b) Pembayaran oleh kantor pusat dilandasi oleh temuan evaluasi/kolaboratif atas jumlah pekerjaan yang tepat yang diselesaikan oleh pengguna jasa.
 - c) Kontrak Payung membutuhkan Jaminan Pelaksanaan.
 - d) Kewenangan penandatanganan Kontrak Payung dijalankan oleh Direktur bidang
- 2) Kontrak payung dibuat untuk pekerjaan yang melibatkan penggunaan anggaran multi-tahun, dengan pusat biaya yang akan ditentukan berdasarkan penggunaan atau nilai yang ditentukan melalui pembicaraan awal. Penagihan akan disesuaikan dengan konsumsi layanan yang sebenarnya.
3. Kontrak Pengadaan Produk/Jasa diklasifikasikan berdasarkan sifat pekerjaan yang dilakukan menjadi beberapa jenis:
 - a. Kontrak Pengadaan Pekerjaan Tunggal
Kontrak perolehan barang atau jasa yang melibatkan satu kegiatan perencanaan, pelaksanaan, ataupun pengawasan.
 - b. Kontrak Pengadaan Pekerjaan Terintegrasi/*Engineering, Procurement and Construction* (EPC) adalah kontrak multifaset untuk pengadaan barang dan jasa yang mencakup kegiatan perencanaan, pelaksanaan, dan/atau pengawasan.
4. Kontrak Berbasis Kinerja (*Performance Based Contract*)

Perjanjian pengadaan barang/jasa di mana persyaratan pelaksanaannya diatur oleh pengguna barang/jasa. Penyedia barang/jasa wajib mencapai pemenuhan standar itu dengan harga yang telah ditetapkan, pada jangka waktu khusus, serta sesuai dengan spesifikasi teknis serta ruang lingkup pekerjaan yang ditentukan.

Berdasarkan konsep-konsep di atas, dapat diperoleh hasil penelitian yang menemukan bahwa menjadi penting perjanjian jasa konsultasi konstruksi dengan

bentuk Akta Autentik, karena sejalan dengan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2004 tentu dapat memberi kepastian, ketertiban serta perlindungan hukum bisa dirasakan oleh para pihak dalam perjanjian yang membuat Akta Notaris. Konsep Akta Notaris menjadi penting karena seharusnya hal ini tidak dapat dibenturkan dengan kepentingan bisnis karena memang berbeda filosofinya. Notaris harus patuh dan tunduk secara ketat pada aturan perundangan yang diberlakukan saat melangsungkan tugasnya. Mereka tidak boleh membuat dokumen hukum atau memberi jasa hukum lainnya yang tidak mengacu ataupun melanggar aturan perundangan yang berlaku.¹³ Penelitian ini juga memberikan hasil dan gambaran atas peran notaris dengan kedudukannya yang mandiri dan tidak memihak sangat diperlukan, salah satu pihak hendaknya meminta legal opinion dari notaris terhadap bentuk perjanjian penyedia jasa konsultasi konstruksi yang dilakukan, sehingga notaris dapat berperan sebagai salah satu unsur filterisasi suatu kontrak tersebut berjalan dengan baik lebih terjamin.¹⁴

B. Relaksasi Pembayaran Penyedia Jasa Dalam Hal Urgennya Akta Notaris Perjanjian Jasa Konsultasi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten

Terletak di Ciwandan Provinsi Banten Gudang Curah PELINDO merupakan Objek Vital Nasional yang dapat dilihat oleh umum dengan pembatasan. Gudang yang terletak sekitar 2 jam perjalanan dari Jakarta ini menjadi latar belakang munculnya Perjanjian Jasa Konsultasi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten. Gudang ini bertujuan untuk memudahkan pengguna jasa dalam menjalankan bisnisnya terkait dengan penyimpanan bahan-bahan kering di pelabuhan sebagai tempat transit sebelum mendistribusikannya ke daerah-daerah yang telah ditentukan pula. Pekerjaan yang diberi oleh pengguna jasa terhadap penyedia jasa yang penulis teliti adalah Detail Engineering Design Rencana Pembangunan Gudang Curah di Pelabuhan Banten yang detail pekerjaannya dituangkan dalam Kerangka Acuan kerja

¹³ Yesika Adhisdea Baderan, Endang Purwaningsih, Irwan Santosa, 2023, "Sertifikat Hak Milik Yang Diperoleh Penggarap Atas Dasar Surat Keterangan Kepemilikan Dari Desa (Studi Di Kabupaten Pohuwato Provinsi Gorontalo)", *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Bina Bangsa* Vol. 3 Nomor 2 Juli 2023. hal 245

¹⁴ Fauzan Prasetya, Sonya Silvia, *Notaris dalam Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*, (Guemedia Group, 2021), hal. 80

yang dituangkan dalam Surat Perjanjian tentang Pekerjaan DED Rencana Pembangunan Gudang Curah di Pelabuhan Banten yang dibuat dan ditandatangani di bawah tangan oleh PT SDI sebagai penyedia jasa dan PL sebagai pengguna jasa di bulan Januari 2019 (“**Perjanjian Gudang Curah**”). Pelaksanaan pekerjaan dalam Perjanjian Gudang Curah ini telah pula melewati beberapa rapat antara pihak. Kewajiban penyedia jasa untuk memberikan hasil pekerjaan dengan baik dan kewajiban pengguna jasa dalam pembayaran penyedia jasa atas pekerjaannya juga dicantumkan secara detail. Perjanjian Gudang Curah termasuk kedalam jenis kontrak lump sum dimana pembayarannya dibagi menjadi empat termin. Penyedia jasa juga diharuskan untuk memberikan jaminan pelaksanaan pekerjaan kepada pengguna jasa sebesar 5% dari biaya pekerjaan. Denda, pemutusan perjanjian dan sanksi juga dicantumkan dalam Perjanjian Gudang Curah ini dimana denda keterlambatan penyerahan pekerjaan yang dikenakan kepada penyedia jasa sebesar satu permil untuk setiap hari keterlambatan maksimal 5% persen dari biaya pekerjaan, dicairkannya jaminan pelaksanaan yang telah diberikan penyedia jasa kepada pengguna jasa serta dimasukkan pada daftar hitam (*black list*).

Pada pembayaran termin ke empat inilah, pengguna jasa tidak lagi melaksanakan pembayarannya karena janji verbal project manager pada proyek lain dengan pengguna jasa yang sama belum terlaksana. Janji ini berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pengguna jasa, dijadikan alasan untuk tidak menyelesaikan pembayaran kepada penyedia jasa. Termin keempat yang tercantum pada Perjanjian Gudang Curah bawah tangan tidak dipertanggungjawabkan oleh pengguna jasa. Pekerjaan yang dianggap oleh penyedia jasa telah selesai dan telah diterima dengan baik berdasarkan Perjanjian Gudang Curah tidak diakui oleh pengguna jasa dengan alasan yang dikaitkan dengan pekerjaan yang belum selesai pada proyek lain yang setelah penulis bertanya kepada penyedia jasa juga dibuat dalam bentuk di bawah tangan.¹⁵

Sebagaimana yang sudah tertulis pada pasal 28 G ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa “setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak

¹⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Rully Rizaldy, yaitu *Contract Manager and Project Control*, tanggal 24 April 2024, di Kantor PT SMEC Denka Indonesia Jakarta Selatan

atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.” Salah satu contohnya adalah perjanjian dengan Akta Notaris dan perjanjian di bawah tangan. Merujuk pada maksud pada pihak masih enggan untuk menggunakan Notaris dalam menuangkan Perjanjian Gudang Curah memang didukung oleh kosongnya peraturan yang mewajibkan untuk itu. Dalam prakteknya pun ternyata tidak pernah atau belum ada ada pembahasan diantara pengguna jasa dan penyedia jasa untuk menggunakan atau memilih jasa Notaris termasuk menuangkan perjanjian tersebut dalam bentuk Akta Notaris. Hal ini dilatarbelakangi atau ditentukan oleh beberapa faktor yang menjadi pemikiran penyedia jasa yang sampai sekarang masih dipraktekkan. Hal-hal tersebut yaitu:

- 1) Pengguna jasa dan penyedia jasa dalam Perjanjian Gudang Curah membuatnya dalam bentuk perjanjian di bawah tangan dan hal ini berlaku sah dan mengikat bagi para pembuatnya.
- 2) Jika tidak melalui proses notarisasi prosesnya lebih cepat, selesai diperiksa perjanjiannya, disepakati dan langsung ditandatangani oleh para pihak lalu dapat langsung bekerja. Bahkan menurut hasil wawancara penulis dengan salah satu penyedia jasa seringkali diminta mulai kerja bahkan sebelum perjanjian ditandatangani oleh para pihak karena klien butuh tenaga kerja secepatnya dimobilisasi, sedangkan melalui proses Notarisasi maka membutuhkan waktu lebih lama.
- 3) Biaya tambahan yang wajib dihabiskan penyedia jasa yang sebelumnya harus ditentukan dalam proposal penyedia jasa jika dibebankan kepada mereka dan dalam hal hak biaya ini dimasukkan ke penawaran, maka penawarannya membengkak atau jika melalui proses tender maka kemungkinan besar penyedia jasa kalah karena hal itu.
- 4) Belum ada peraturan, baik di UUKJ, peraturan pelaksanaannya maupun peraturan berkenaan pada pengadaan barang dan jasa yang mewajibkan bahwa kontrak harus dinotarisasi dan ini menjadi pertimbangan juga bagi para pihak. Jika hal ini diatur maka artinya para pihak memang wajib dan didorong untuk membuat perjanjian dalam bentuk Akta Notaris, padahal kewenangan Notaris ada

sepanjang diperintahkan undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang telah ada maupun yang ada.¹⁶

- 5) Kesadaran hukum dari masing-masing pihak bahwa dengan perjanjian ini dituangkan dalam Akta Notaris menjadi lebih tinggi kekuatannya, karena transaksi tersebut dicatatkan dan didokumentasikan secara resmi dan baik.
- 6) Terdapatnya asas kebebasan berkontrak yang dipunyai oleh para pihak serta tidak ada peraturan yang dilanggar bila perjanjian dibuat di bawah tangan dan tidak dibuat dalam Akta Notaris dan akhirnya perjanjian Gudang Curah di Pelabuhan Banten tetap dibuat di bawah tangan.
- 7) Adanya divisi-divisi legal pada masing-masing pengguna jasa dan penyedia jasa yang mampu secara hukum menjalankan peninjauan pada dokumen-dokumen perjanjian dan memastikan dokumen-dokumen perjanjian tidak menyalahi peraturan yang diberlakukan di Indonesia sebelum ditandatangani dan menjadi kesepakatan para pihak sehingga para pihak merasa cukup di bawah tangan saja.

Faktor-faktor sebagaimana tersebut di atas menyebabkan belum eksisnya berdasarkan hal-hal tersebut di atas, peneliti memperoleh hasil penelitian dimana Akta Notaris mempengaruhi relaksasi pembayaran kepada penyedia jasa Jasa Konsultansi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten. Notaris adalah individu yang ditunjuk oleh pemerintah untuk membuat akta-akta yang sah secara hukum dan menjadi bukti yang tidak dapat disangkal. Mereka bertindak sebagai agen negara dan memenuhi sejumlah tanggung jawab hukum perdata atas nama mereka sendiri. Negara memberi perlindungan hukum pada bidang hukum perdata kepada individu yang mempercayakan notaris untuk membuat akta-akta resmi.¹⁷ Akta mengacu pada dokumen tertulis yang sengaja dibuat menjadi bukti suatu peristiwa serta ditandatangani secara sah. Sehingga, unsur yang sangat vital pada suatu akta yakni adanya niat yang disengaja untuk menyediakan bukti terdokumentasi dan tindakan pembubuhan tanda tangan pada dokumen tersebut.¹⁸ Akta Notaris, yang juga dikenal sebagai akta autentik, adalah dokumen hukum yang disusun oleh pejabat yang

¹⁶ Habib Adjie, Rusdianto Sesung, "Tafsir, Penjelasan, dan Komentar atas Undang-Undang Jabatan Notaris", (Bandung: PT Refika Aditama.2020.), hal.186

¹⁷ Yesika Adhisdea Baderan, Endang Purwaningsih, Irwan Santosa, *Op. Cit.*, hal. 243

¹⁸ Habib Adjie, 2021, "Penerapan Pasal 38 UUJN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris", (Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani.2021), hal. 96

berwenang sejalan atas aturan perundangan yang diberlakukan. Dokumen ini dapat disiapkan dengan ataupun tanpa partisipasi langsung dari pihak-pihak yang terlibat, dan mencatat informasi yang diperlukan yang disediakan oleh para pemangku kepentingan. Dokumen asli ini memberikan informasi yang diberikan oleh individu yang berwenang, yang merinci tindakan atau pengamatan yang dilakukannya secara langsung. Jasa Notaris serta kewenangannya terkait Akta Notaris dengan segala kekuatan hukum yang dimilikinya tentu membawa dampak positif dan relaksasi bagi penyedia jasa sehubungan dengan jasa konsultasi Gudang curah yang disediakan. Prestasi apa yang dimiliki oleh para pihak dalam kontrak tentunya menjadi sempurna dalam hal hadirnya Akta Notaris karena kedudukannya. Kemudahan penagihan dan pembayaran setelah penyedia jasa menyelesaikan pekerjaannya dan sudah pula secara dengan baik oleh pengguna jasa tentunya dapat terwujud. Tak terdapat pihak yang merasa berkuasa atas pihak lain dan tentu hal tersebut dapat menimbulkan kesamaan kedudukan para pihak dalam Perjanjian Gudang Curah di Pelabuhan Banten.

Dari hasil penelitian juga memberikan gambaran bahwa ketiadaan Akta Notaris pada Perjanjian Gudang Curah di Pelabuhan Banten berdasarkan wawancara penulis dengan salah satu penyedia jasa memberikan peluang tidak dibayarnya apa yang telah menjadi hak mereka. Perjanjian di bawah tangan yang eksis sekarang ini harus menjadikan penyedia jasa seperti rela untuk menerima bahwa mereka tidak dibayar secara penuh sesuai tahapan pembayaran padahal pekerjaan Jasa Konsultasi Gudang Curah di Pelabuhan Banten sendiri telah pula selesai dan telah diterima dengan baik oleh pengguna jasa.¹⁹ Meski mungkin penyedia jasa membawa pengguna jasa menyelesaikan sengketa di pengadilan sebagaimana tertuang dalam perjanjian bawah tangannya, namun penyedia jasa harus berfikir lagi akibat apa yang mungkin timbul jika hal itu dilakukan. Litigasi dapat ditempuh oleh penyedia jasa. *Litigious definitions is that which is the subject of a suit or action; that which is*

¹⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Adrian Chandra, selaku Direktur, tanggal 25 April 2024 di Kantor PT SMEC Denka Indonesia Jakarta Selatan

*contested in a court of justice. In another sense, "litigious" signifies fond of litigation; prone to engage in suits.*²⁰

Tidak ada pengecilan terhadap suatu bentuk format kontrak, karena undang-undang pun telah mengatur kekuatan akta dan perjanjian di bawah tangan. Bahkan perjanjian di bawah tangan bisa dibukukan di Notaris (*Warmerking*) yang memberikan makna bahwa Notaris memberi jaminan bahwa akta itu secara benar sudah ada di hari serta tanggal dilakukannya pembukuan/pendaftaran oleh Notaris.¹² Namun dari hasil penelitian, perjanjian jasa konsultasi konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten yang dibuat di bawah tangan dan tidak pula di *Waarmerking* memang terasa lemah jika dibandingkan dengan konsep perjanjian yang dibuat dalam Akta Notaris, walaupun para pihak telah menggunakan ahli-ahli hukum mereka namun meninggalkan Notaris. Pelaksanaan pembayaran kepada penyedia jasa memang dapat dimintakan atau bahkan dituntut oleh penyedia jasa sepanjang kontrak yang dibuat sah menurut hukum. Kontrak Penyedia Jasa konsultasi Gudang Curah di Pelabuhan Banten sudah barang tentu dibuat sah menurut hukum dan sesuai asas kebebasan berkontrak. Bentuk perlindungan hukumnya juga sudah dibuat dan menjadi kesepakatan para pihak sedemikian rupa serta dituangkan dalam Kontrak tersebut. Namun seiring dengan berjalannya waktu penyedia jasa tetap tidak dibayar. Oleh karena itu harapan adanya Akta Notaris menjadi meningkat. Akta Notaris diharapkan dapat memberikan jalan bagi penyedia jasa terjaminnya pembayaran yang menjadi haknya karena merupakan bentuk perlindungan hukum yang preventif. Pun pada putusan- putusan Mahkamah Agung sebagaimana dijelaskan pada bab sebelumnya mencerminkan bahwa hakim akan berpegang pada Akta Notaris sebagai bukti hukum yang otentik²¹ sehingga kedudukannya berbeda dengan perjanjian di bawah tangan seperti Perjanjian Jasa Konsultasi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten ini.

Dengan mengatur hak-hak para pihak melalui ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Notaris, dokumen ini dapat menjadi tempat perlindungan yang

²⁰ The law dictionary <https://thelawdictionary.org/litigious/>, (diakses Pada hari Selasa, 30 April 2024)

²¹ Asri Diamitri Lestari, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Sleman", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 15 Juli 2014, hal. 14

aman, terutama bagi penyedia jasa. Ketika menyangkut substansi, tujuan, dan sasaran perjanjian, para pihak meningkatkan standar dengan harapan mencapai lebih banyak hal. Dari alasan para pihak, dapat diketahui apakah harapan mereka di masa depan benar-benar seimbang dan bebas dari bias, atau apakah mereka memberikan konsesi kepada pihak lain. Notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum tentu bersikap seimbang dan tidak berat sebelah dalam menyajikan Akta yang dapat menjadi kekuatan hukum untuk pengguna jasa dan penyedia jasa dalam Perjanjian Gudang Curah di Pelabuhan Banten.

Kendala Pembayaran Penyedia Jasa Dalam Hal Alpanya Akta Notaris Perjanjian Jasa Konsultansi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten. Sejatinya setelah penyedia jasa menyelesaikan pekerjaannya dan diterima dengan baik oleh pengguna jasa, maka berdasarkan perjanjian di bawah tangan pengguna jasa harus membayar penyedia jasa. Namun pada prakteknya perjanjian di bawah tangan ini belum dapat memberikan relaksasi terkait dengan pembayaran kepada penyedia jasa. Notaris selaku pejabat umum yang diberi wewenang dalam pembuatan Akta Autentik tidak dilibatkan dalam perjanjian ini. Padahal Notaris sebagai pemilik produk Akta Notaris bertanggung jawab secara hukum atas produknya sesuai dengan kewenangannya. Akta adalah dokumen hukum tertulis yang disusun oleh pejabat yang ditunjuk dan memiliki wewenang sesuai dengan jabatannya. Dokumen ini berfungsi sebagai bukti atas suatu perbuatan hukum, peristiwa hukum, hubungan hukum, atau identitas hukum, yang pelaksanaannya berdasarkan peraturan hukum yang dibuat khusus untuk itu, produk mana dapat berisi pernyataan, keterangan, ketetapan, perjanjian maupun pengadministrasian, yang melahirkan hubungan hukum tertentu.²²

Kendala pembayaran yang dialami saat ini oleh penyedia jasa memiliki kemungkinan disebabkan oleh alpanya Akta Notaris. Beberapa hal yang menjadi kendala bagi penyedia jasa sehubungan dengan pembayaran tanpa hadirnya Akta Notaris dalam Perjanjian Jasa Konsultansi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten, dapat diuraikan sebagai berikut:

²² Bachrudin,2023,"Relasi Bahasa Indonesia dan Bahasa Hukum Indonesia Dalam Penyusunan Perjanjian dan Pembuatan Akta Notaris",(Jakarta: Kencana.2023), hal. 213

- 1) *Project Manager* dapat memberikan janji-janji manis kepada pengguna jasa walaupun hal ini tidak tertuang dalam perjanjian bawah tangan walaupun tujuannya baik yaitu untuk memelihara hubungan baik dengan pengguna jasa atau klien, namun hal ini tidak sesuai dengan isi perjanjian. Dan alpanya Akta Notaris yang dapat dirasakan wibawanya oleh *Project Manager* sehingga pada prakteknya yang terjadi sekarang ini justru mudah melakukan kesalahan yang sama.²³
- 2) Alpanya Akta Notaris dan karakteristik pengguna jasa yang dipandang negatif justru sejalan dengan kendala pembayaran yang dialami oleh penyedia jasa saat ini sehingga timbul keraguan pada penyedia jasa apakah dengan adanya Akta Notaris pun tampak terjadi hal yang sama terkait pembayaran. Memang urgensi Akta Notaris untuk perjanjian ini dikemukakan dengan baik dalam wawancara penulis dengan penyedia jasa yaitu PT SMEC Denka Indonesia, namun seperti tidak menganggap bahwa beda filosofi antara karakteristik klien dan Akta Notaris adalah hal yang berbeda sehingga sudah tepat jika kekurangan-kekurangan ini justru harus dibereskan masing-masing.
- 3) Pada saat kendala yang dialami oleh penyedia jasa terkait pembayaran telah memang telah ada ketentuan-ketentuan dalam perjanjian sehubungan dengan kegagalan tersebut. Salah satunya adalah pemutusan perjanjian.
- 4) Pengaruh besar Akta Notaris memang belum bisa dirasakan karena memang kesadaran hukum pengguna jasa masih belum terasa, karena dalam hal ini juga yang menyebabkan penyedia jasa dalam proyek Gudang Curah di Pelabuhan Banten ini tidak dibayarkan.
- 5) Ketiadaan Akta Notaris selaku alat bukti tertulis dan alat bukti primer yang maksudnya adalah alat bukti yang diprioritaskan sesuai dengan hukum acara perdata Indonesia menjadikan kendala pembayaran juga dirasakan oleh penyedia jasa.²⁴

²³ Hasil wawancara dengan Bapak Rully Rizaldy, yaitu Contract Manager and Project Control, tanggal 24 April 2024, di Kantor Penyedia Jasa.

²⁴ Rina Taurina, Endang Purwaningsih, Irwan Santosa, 2023, "Kompetensi Notaris Dalam menjalankan Peran, Tugas Dan Kewenangan Pada Perbankan Syariah (Studi Pada Bank Permata Syariah)", Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Bina Bangsa Volume 3 Nomor 1 Januari 2023, hal. 155

- 6) Kendala pembayaran yang dialami oleh penyedia saja sebetulnya merupakan bentuk wanprestasi dari pengguna jasa yang dengan alpanya Akta Notaris dimana menjadi perlu bukti-bukti pendukung untuk membenarkan wanprestasi tersebut. Perjanjian itu ditutup dengan tujuan agar para pihak mendapatkan hasil/keuntungan.²⁵

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana tersebut pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa konsep Akta Notaris selaku akta autentik jika disandingkan dengan akta di bawah tangan berbeda sebagaimana Pasal 1320, Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHPerdara. Walaupun pasal Pasal 1875 KUHPerdara menyatakan akta dibawah tangan yang dibuat secara sah menurut hukum dapat dianggap sudah diakui oleh para pihak dapat digunakan sebagai alat bukti, namun pada proses litigasi yang tercermin pada putusan-putusan yang telah dijelaskan dalam penelitian ini telah menggambarkan bahwa hakim terikat pada kekuatan pembuktian akta notaris. Konsep perjanjian jasa konsultasi konstruksi yang disesuaikan dengan bentuk Akta penting dilakukan oleh penyedia jasa dan pengguna jasa. Pembuktian lahiriah, formal dan materil melekat padanya. Akta Autentik perjanjian jasa konsultasi konstruksi dengan nilai-nilai yang besar dan waktu kerja yang panjang dan risiko yang sudah tentu menyertainya, dituntut memiliki kepastian hukum, keajekan hukum berikut pembuktian yang menguntungkan bagi para pihak. Peristiwa hukum berupa kesepakatan diantara pengguna jasa serta penyedia jasa yang terwujud melalui perjanjian jasa konsultasi konstruksi belum dituangkan dalam akta autentik yang kedudukannya sempurna sebagai alat bukti. Pengguna jasa serta penyedia jasa menyandarkan perjanjian jasa konsultasi konstruksi di bawah tangan diteliti oleh divisi hukum yang dimilikinya yang sudah tentu berbeda dengan Notaris.

Dengan kedudukan Akta Notaris yang lebih tinggi baik dari akibat hukum, maupun kekuatan pembuktiannya dalam hal dibandingkan dengan perjanjian di bawah

²⁵ J. Satrio, "*Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi*", (Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 2011), hal. 78

tangan, sehingga urgensi Akta Notaris dirasakan oleh penyedia jasa. Akta Notaris berperan sebagai instrument kepastian hukum kepastian hukum sepanjang Notaris dibuat sejalan atas aturan perundangan yang diberlakukan yang harus diterapkan pada Perjanjian antara PT PL sebagai pengguna jasa dengan PT SDI sebagai penyedia jasa karena mempengaruhi relaksasi pembayaran yang diterima oleh PT SDI. Prinsip kesetaraan dalam perjanjian menjadi tidak terbentuk. Akta Notaris yang berkekuatan pembuktian sempurna, mampu menyelesaikan persoalan riil terkait keterlambatan pembayaran yang dialami oleh Penyedia Jasa. Urgensi Akta Notaris Perjanjian Jasa Konsultansi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten berkaitan dengan relaksasi pembayaran kepada penyedia jasa dinilai sangat penting dan sangat berguna. Akta notaris yang sempurna diharapkan mampu menyelesaikan persoalan pembayaran sehingga Akta Notaris dalam Perjanjian Perjanjian Jasa Konsultansi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten sangat urgen. Hadirnya Akta Notaris sangat efektif, melalui proses litigasi, karena dapat bersaing dengan sifat dan watak pengguna jasa nakal yang sering menunda pembayaran. Memang penyelesaian suatu sengketa yang dilalui lewat jalur pengadilan adalah hal yang perlu dihindari oleh penyedia jasa demi kelangsungan proyek yang sedang berjalan, besarnya biaya dan lamanya waktu yang diperlukan untuk proses litigasi tersebut maupun prospek proyek dengan pengguna jasa yang sama di masa depan yang terlihat karena black list mengintai penyedia jasa. Namun karena kepastian hukum, keamanan hukum serta kekuatan pembuktiannya maka Akta Notaris dalam Perjanjian Jasa Konsultansi Gudang Curah di Pelabuhan Banten untuk memperoleh relaksasi pembayarannya sangat urgen.

SARAN

1. Ikatan Notaris Indonesia hendaknya dapat membuat suatu rancangan kerjasama dengan LKPP guna mengenalkan peran dan fungsi Notaris beserta produk aktanya sehubungan dengan konsep atau format perjanjian jasa konstruksi dan perjanjian jasa konsultansi konstruksi pada khususnya. Wujudnya membuat suatu format yang berisi konsep perjanjian jasa konstruksi berbentuk Akta Autentik yang dibuat di hadapan Notaris. Berdiri di sisi ekonomi, perjanjian -perjanjian ini

akan menjadi peluang pemasukan baru bagi Notaris ditengah-tengah gempuran Notaris-Notaris baru yang bermunculan.

2. Akta Notaris urgen, wajib dan segera dibuat oleh pihak yang terlibat dalam memenuhi urgensinya khususnya antara PT PL dan PT SDI dalam Perjanjian Jasa Konsultansi Konstruksi Gudang Curah di Pelabuhan Banten untuk relaksasi pembayarannya karena Akta Notaris berperan sebagai instrument kepastian hukum kepastian hukum sepanjang Notaris dibuat sejalan atas aturan perundangan yang diberlakukan. Sepatutnya juga para stakeholder baik dari pengguna jasa maupun penyedia jasa meletakkan urgensi Akta Notaris untuk Perjanjian Jasa Konsultansi Konstruksi sebagai prioritas dalam menjalankan usaha.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib, Rusdianto Sesung. 2020. *Tafsir, Penjelasan, dan Komentar atas Undang-Undang Jabatan Notaris*. Bandung. PT Refika Aditama.
- Adjie, Habib. *Penerapan Pasal 38 UUJN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*. Yogyakarta. Bintang Pustaka Madani. 2021.
- Bachrudin. *Relasi Bahasa Indonesia dan Bahasa Hukum Indonesia Dalam Penyusunan Perjanjian dan Pembuatan Akta Notaris*. Jakarta. Kencana. 2023
- Satrio, J. *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi*. Bandung. Penerbit PT Citra Aditya Bakti. 2011.
- Prasetya, Fauzan Sonya Silvia. *Notaris dalam Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. Guemedia Group. 2021.
- Purwaningsih Endang. *Metode Penelitian Hukum*. 2022. Jakarta. CV. Mandar Maju
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok. Rajawali Pers. 2020.
- Subekti. 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa

Jurnal

- Az Zahra, Salsabila Qalwiah. Endah Hartati. *“Efektifitas Pertanggung Jawaban Notaris dalam Penyusunan Akta Autentik Berkaitan dengan Perjanjian Perkawinan”*. UNES LAW REVIEW Vol.6, No. 2 Desember 2023.
- Baderan, Yesika Adhisdea, Endang Purwaningsih dan Irwan Santosa, *“Sertifikat Hak Milik Yang Diperoleh Penggarap Atas Dasar Surat Keterangan Kepemilikan Dari Desa (Studi Di Kabupaten Pohuwato Provinsi Gorontalo),”* *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3, No. 2 (2023).
- Melani, Sari. *Peran Notaris Dalam Kontrak Pengadaan barang/Jasa Pemerintah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3689 K/PDT/2016)*. Indonesian Volume 2, Article 11 Maret 2020.
- Lestari, Asri Diamitri. *Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Sleman*. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 15 Juli 2014.
- Wrbka, Stefan. *A Legal Certainty Perspective on International Case Law Databases: The Example of the European Case Law Identifier Search Engine*. *Publication & Article-Volume 9*, 17 February 2019.
- Sinaga Niru Anita. *Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa pemerintah Kaitannya Dengan Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian*. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Volume 9*, Maret 2020.
- Taurina, Rina, Endang Purwaningsih, Irwan Santosa. *Kompetensi Notaris Dalam menjalankan Peran, Tugas Dan Kewenangan Pada Perbankan Syariah (Studi Pada Bank Permata Syariah)*. *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Bina Bangsa Volume 3 Nomor 1 Januari 2023*.
- Tasyriqiya Aulia Putri, Lalu Habi Adha. *Tanggung Jawab Jasa Konsultan Perencana Dalam Pembangunan Gedung berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Studi di CV. Nirmana Consultant Mataram)*. *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram: Volume 1, issue 1, Februari 2021, E-ISSN 2775-9555*.

Peraturan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Undang-Undang Jasa Konstruksi
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

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

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2020 Tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi Melalui Penyedia

Internet

The law dictionary, <https://thelawdictionary.org/litigious/>