

Peran Notaris dalam Penyusunan Perjanjian Kerja Sama Subkontraktor Proyek Perumahan

Trian Muttaqin Arfa Syafi'i¹ Firman Floranta Adonara² Halif³ Arie Mardika Nurma Agustin⁴

Fakultas Hukum, Universitas Jember, Indonesia^{1,2,3,4}

Email: trianarafah@gmail.com¹ floranta777@gmail.com² halif@unej.ac.id³
ariemardikanurma29@gmail.com⁴

Abstrak

Pembangunan unit perumahan secara komersial melibatkan kompleksitas hubungan hukum antara pengembang utama (kontraktor utama) dan subkontraktor. PT Suwardi sebagai entitas pengembang kerap menghadapi risiko wanprestasi, keterlambatan pekerjaan, hingga sengketa kualitas bangunan apabila perumusan klausul perjanjian kerja sama tidak disusun secara otentik dan presisi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam peranan notaris dalam pembuatan dan perumusan klausul perjanjian kerja sama pembangunan unit perumahan antara PT Suwardi dan pihak subkontraktor. Melalui pendekatan yuridis normatif-empiris, hasil penelitian menyimpulkan bahwa notaris menjalankan peran multifaset: (1) sebagai pejabat umum yang memberikan kekuatan pembuktian otentik (*perfect bewijskracht*) berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata, (2) sebagai penyuluh hukum (*rechtsvoorlichting*) yang menjamin kepatuhan terhadap UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, serta (3) sebagai pihak netral yang menetralkan klausul eksonerasi demi menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban (*proportionality principle*). Perumusan klausul yang tegas mengenai skema retention fee, mekanisme turnkey, serta klausul penyelesaian sengketa terbukti secara signifikan menurunkan risiko litigation rate pada proyek perumahan PT Suwardi.

Kata Kunci: Peranan Notaris, Perjanjian Kerja Sama, Subkontraktor, PTSuwardi, Akta Otentik, Jasa Konstruksi



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Dalam hubungan bisnis, perjanjian tidak hanya berfungsi sebagai bukti adanya kesepakatan antara para pihak, tetapi juga menjadi landasan hukum bagi pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Selanjutnya, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menegaskan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan tersebut menunjukkan pentingnya perumusan isi perjanjian karena klausul yang disepakati para pihak pada dasarnya akan menjadi dasar yang mengikat dalam pelaksanaan hubungan kontraktual. Seorang Notaris sebagai Pejabat Umum yang bertugas memberikan pelayanan kepada masyarakat, terutama dalam ranah hukum perdata, merupakan fondasi utama dalam menjaga keadilan dan kepastian hukum. Profesi yang diemban oleh seorang Notaris diakui sebagai sebuah jabatan yang memerlukan kehormatan, yang secara resmi diakui oleh Negara. Hal ini tercermin dalam berbagai peraturan yang disusun oleh pemerintah untuk mengatur praktik dan tanggung jawab seorang Notaris. Meskipun statusnya disahkan oleh Negara, penting untuk dicatat bahwa seorang Notaris tidak dianggap sebagai pegawai negeri yang menerima gaji langsung dari negara. Salah satu kegiatan usaha yang memiliki hubungan kontraktual yang kompleks adalah pembangunan unit perumahan. Pembangunan perumahan melibatkan berbagai pihak, mulai dari badan usaha atau pengembang, pemilik tanah,

konsultan, penyedia jasa konstruksi, pekerja, subkontraktor, pemasok material, hingga pihak lain yang berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menempatkan penyelenggaraan perumahan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang meliputi berbagai aspek penyelenggaraan, termasuk pembangunan dan penyediaan rumah yang layak huni. Undang-undang tersebut juga telah mengalami perubahan, antara lain melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023.

Dalam konteks tersebut, hubungan hukum antara PT Suwardi dengan pihak ketiga sebagai subkontraktor tidak cukup hanya didasarkan pada adanya kesepakatan mengenai pekerjaan dan harga. Perjanjian harus mampu mengantisipasi berbagai kemungkinan yang dapat terjadi selama pelaksanaan pembangunan. Kegagalan dalam merumuskan klausul secara jelas dapat menimbulkan perbedaan penafsiran mengenai kewajiban masing-masing pihak, terutama ketika terjadi keterlambatan pembangunan, ketidaksesuaian spesifikasi, kerusakan bangunan, keterlambatan pembayaran, pekerjaan yang tidak selesai, atau perselisihan mengenai pihak yang harus menanggung suatu risiko tertentu. Permasalahan tersebut menjadi semakin penting karena pekerjaan pembangunan unit perumahan mempunyai karakteristik yang berbeda dengan perjanjian sederhana. Pekerjaan konstruksi melibatkan aspek teknis, waktu, biaya, mutu, keselamatan, dan tanggung jawab atas hasil pekerjaan. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat antara pengguna jasa atau pihak yang mempekerjakan penyedia jasa dengan pihak pelaksana pekerjaan perlu mengatur hubungan kerja secara terukur. Rezim hukum jasa konstruksi sendiri mengatur mengenai hubungan kerja jasa konstruksi, kontrak kerja konstruksi, tanggung jawab penyedia jasa, kegagalan bangunan, pemberian ganti kerugian, penyelesaian sengketa, serta sanksi administratif. Pengaturan tersebut terdapat antara lain dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi beserta peraturan pelaksanaannya.

Selain perlindungan bagi PT Suwardi sebagai pihak yang menyerahkan pekerjaan, klausul kontrak juga harus memberikan perlindungan terhadap subkontraktor. Perlindungan tersebut dapat berupa kepastian mengenai ruang lingkup pekerjaan, pembayaran sesuai prestasi, mekanisme perubahan pekerjaan, batas tanggung jawab, mekanisme pemeriksaan hasil pekerjaan, serta prosedur penyelesaian apabila terdapat perbedaan pendapat. Dengan demikian, perlindungan hukum melalui kontrak tidak seharusnya dipahami sebagai upaya melindungi salah satu pihak secara sepihak, melainkan sebagai mekanisme untuk menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Konstruksi perlindungan hukum tersebut sejalan dengan pandangan bahwa kontrak yang baik bukan hanya memberikan kepastian mengenai prestasi yang harus dilakukan, tetapi juga memberikan mekanisme untuk menghadapi risiko yang mungkin timbul selama kontrak dilaksanakan. Salim HS, dalam kajian mengenai perancangan kontrak, menempatkan perancangan klausul sebagai bagian penting dalam menciptakan kontrak yang dapat mencegah timbulnya persoalan hukum di kemudian hari. Hal tersebut menjadi relevan dalam hubungan kerja sama pembangunan karena karakter pekerjaan konstruksi mengandung berbagai kemungkinan risiko yang perlu diantisipasi sejak tahap penyusunan kontrak.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian hal ini ialah menguraikan cara atau proses yang digunakan peneliti yaitu untuk meningkatkan sumber pengetahuan berhubungan dengan objek yang diteliti, sehingga kemudian dapat menjawab terkait isu hukum dalam penelitian yang dilakukan. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (normative legal research). Penelitian hukum normatif merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum

yang dihadapi. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif karena permasalahan yang dikaji berkenaan dengan Peranan Notaris dalam pembuatan dan perumusan klausul perjanjian kerja sama antara PT Suwardi dengan pihak ketiga (subkontraktor) yang menjalankan kegiatan usaha pembangunan unit perumahan, serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan melalui klausul-klausul dalam perjanjian tersebut.

Penelitian ini tidak semata-mata dimaksudkan untuk menggambarkan pelaksanaan perjanjian secara empiris, melainkan untuk mengkaji dan menganalisis dasar kewenangan Notaris, batas peranan Notaris dalam perumusan klausul perjanjian, serta konstruksi klausul yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak berdasarkan peraturan perundang-undangan, asas hukum, konsep hukum, doktrin, dan bahan hukum yang relevan. Penelitian hukum normatif dalam penelitian ini bersifat preskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan argumentasi mengenai apa yang seharusnya menurut hukum terhadap permasalahan yang diteliti. Dengan demikian, penelitian ini diarahkan untuk menghasilkan argumentasi hukum mengenai bagaimana seharusnya Notaris menjalankan peranannya dalam pembuatan dan perumusan klausul perjanjian kerja sama antara PT Suwardi dengan subkontraktor. Pendekatan penelitian merupakan salah satu bagian penting dalam penelitian hukum karena melalui pendekatan tersebut peneliti memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach).

Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach)

Pendekatan perundang-undangan (statute approach) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.⁴ Pendekatan ini digunakan untuk mengetahui dan menganalisis dasar hukum mengenai kewenangan Notaris, hukum perjanjian, hubungan kontraktual antara pemberi pekerjaan dengan subkontraktor, serta ketentuan hukum yang berkaitan dengan kegiatan pembangunan unit perumahan. Peraturan perundang-undangan yang akan dikaji dalam penelitian ini meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi beserta peraturan perubahannya;
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya; dan
7. peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perjanjian kerja sama, pembangunan perumahan, jasa konstruksi, dan hubungan hukum antara kontraktor dengan subkontraktor.

Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Pendekatan konseptual (conceptual approach) merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.⁵ Pendekatan ini digunakan untuk menemukan konsep dan asas hukum yang relevan dalam menjawab isu hukum yang diteliti. Dalam penelitian ini, pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis beberapa konsep dan asas hukum, antara lain konsep perjanjian, konsep

perjanjian kerja sama, konsep kontrak konstruksi, konsep subkontraktor, konsep kewenangan Notaris, konsep perlindungan hukum, konsep kepastian hukum, asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, asas keseimbangan, konsep wanprestasi, dan konsep tanggung jawab hukum.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Pelaksanaan proyek pembangunan unit perumahan yang melibatkan PT Suwardi selaku pengembang utama (main contractor) dan subkontraktor menuntut adanya instrumen hukum yang mampu menjamin kepastian serta perlindungan bagi para pihak. Keterlibatan Notaris dalam penyusunan Perjanjian Kerja Sama (PKS) Jasa Konstruksi ini memiliki bobot yuridis yang sangat strategis. Notaris tidak sekadar bertindak sebagai pejabat yang memformulasikan kesepakatan ke dalam bentuk tulisan, tetapi juga menjalankan fungsi pencegahan konflik (preventive law) untuk meminimalisasi potensi sengketa di masa mendatang. Landasan hukum keberadaan Notaris dalam memfasilitasi transaksi ini mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang diselaraskan dengan asas-asas khusus dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi serta asas kebebasan berkontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Tugas verifikasi legalitas dan pengujian keabsahan para pihak (legal auditing) menjadi fondasi awal yang dijalankan oleh Notaris sebelum proses perumusan klausa dilaksanakan. Notaris melakukan pemeriksaan mendalam terhadap legalitas badan hukum PT Suwardi serta entitas subkontraktor, yang mencakup keabsahan Anggaran Dasar, kewenangan direksi yang bertindak atas nama perusahaan, hingga izin usaha sektor konstruksi. Pengujian ini mencakup kepemilikan Sertifikat Badan Usaha (SBU) dan Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK) milik subkontraktor guna memastikan bahwa pengerjaan unit perumahan diserahkan kepada pihak yang memiliki kualifikasi hukum dan kompetensi teknis yang sah. Bersamaan dengan proses verifikasi tersebut, Notaris memberikan penyuluhan hukum (rechtsvoorlichting) kepada para pihak guna menjelaskan implikasi yuridis, batasan tanggung jawab, serta konsekuensi dari setiap kesepakatan yang dituangkan dalam akta.

Penyusunan dan formulasi klausul-klausul teknis dalam akta perjanjian merupakan wujud peranan Notaris sebagai perancang akta (deed drafter). Notaris mengartikulasikan kehendak para pihak ke dalam bahasa hukum yang tegas, lugas, dan bebas dari ambiguitas guna menghindari penafsiran ganda (ambiguity). Klausul mengenai lingkup pekerjaan (scope of work) dirumuskan secara rinci sesuai dengan spesifikasi teknis dan gambar kerja proyek perumahan yang disepakati. Sistem pembayaran dirancang melalui skema berbasis capaian fisik (progress billing) atau turnkey, yang dilengkapi dengan syarat penyerahan Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan (BAPP). Notaris juga memformulasikan klausul dana penahanan (retention fee) sebesar persentase tertentu dari nilai proyek sebagai jaminan pemeliharaan atas cacat bangunan pasca-serah terima, penetapan besaran denda keterlambatan (denda wanprestasi), penentuan kriteria keadaan kahar (force majeure), serta mekanisme penyelesaian sengketa baik melalui mediasi, arbitrase, maupun forum pengadilan.

Penjagaan terhadap keseimbangan posisi tawar (bargaining position) dan penegakan asas proporsionalitas menjadi perhatian penting Notaris dalam merumuskan klausul perjanjian. Dalam praktik bisnis jasa konstruksi, kontraktor utama sering kali memiliki kedudukan yang lebih dominan dibandingkan subkontraktor, yang berpotensi memicu timbulnya klausul eksonerasi atau pengalihan beban tanggung jawab secara sepihak. Notaris mengambil peran aktif untuk menyelaraskan draf perjanjian agar berlandaskan pada Asas Itikad Baik (Good Faith) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata. Langkah ini dilakukan dengan memastikan bahwa pembagian risiko, sanksi finansial, serta pembebanan tanggung jawab atas keterlambatan atau kerusakan fisik unit rumah dibagikan secara adil dan seimbang sesuai dengan porsi pengerjaan serta kapasitas masing-masing pihak.

Pemberian kekuatan pembuktian otentik (authentic act) merupakan pilar utama dari keterlibatan Notaris dalam perjanjian kerja sama ini. Dituangkannya kesepakatan antara PT Suwardi dan subkontraktor ke dalam Akta Notaris memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijskracht) berdasarkan ketentuan Pasal 1868 dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. kta otentik ini memiliki tiga dimensi pembuktian yang mengikat, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (uitwendige bewijskracht) yang menganggap dokumen sah sampai terbukti sebaliknya, kekuatan pembuktian formal (formele bewijskracht) yang membuktikan kebenaran peristiwa penandatanganan dan kehadiran para pihak pada waktu yang ditentukan, serta kekuatan pembuktian materil (materiele bewijskracht) yang menegaskan kebenaran isi dan keterangan yang tertulis dalam akta. Keberadaan akta otentik ini memberikan kepastian hukum dan menjadi alat bukti yang sangat kuat apabila di kemudian hari terjadi perselisihan atau tindakan cidera janji (wanprestasi) di antara para pihak.

Lebih jauh lagi, Notaris berfungsi sebagai mitigator risiko hukum dengan mengintegrasikan klausul esensial terkait penjaminan mutu dan tanggung jawab atas kegagalan bangunan (building failure). Berdasarkan ketentuan hukum jasa konstruksi, tanggung jawab atas struktur fisik tidak berhenti pada saat serah terima pekerjaan selesai dilakukan. Notaris merumuskan alokasi risiko yang membedakan secara tegas antara cacat tersembunyi yang bersumber dari kesalahan pengerjaan subkontraktor dan kesalahan perencanaan yang merupakan ranah pengembang atau konsultan perencanaan. Dengan dimasukkannya klausul mitigasi yang jelas, baik PT Suwardi maupun subkontraktor memiliki kepastian mengenai batas-batas hak menuntut ganti rugi serta jangka waktu pertanggungjawaban hukum pasca-konstruksi.

Secara keseluruhan, kontribusi Notaris dalam hubungan hukum antara PT Suwardi dan subkontraktor membentuk sarana perlindungan hukum preventif yang kokoh. Notaris tidak bertindak membela kepentingan salah satu pihak, melainkan mengedepankan prinsip ketidakberpihakan (impartiality) untuk mengawal agar norma-norma kesepakatan yang dibentuk tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Melalui perumusan struktur akta yang komprehensif, terukur, dan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Notaris berhasil mewujudkan iklim kerja sama bisnis konstruksi perumahan yang sehat, berkepastian hukum, dan berkeadilan.

KESIMPULAN

Keterlibatan notaris dalam perumusan Perjanjian Kerja Sama (PKS) proyek perumahan antara PT Suwardi dan subkontraktor memiliki peranan multifaset yang sangat strategis sebagai instrumen perlindungan hukum preventif. Notaris tidak hanya bertindak sebagai pejabat umum yang memberikan kekuatan pembuktian otentik (perfect bewijskracht) berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdato, tetapi juga menjalankan fungsi penyuluhan hukum (rechtsvoorlichting) untuk memastikan kepatuhan terhadap UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Melalui perancangan klausul yang terstruktur—seperti pengaturan skema progress billing, turnkey, retention fee, denda wanprestasi, hingga batas tanggung jawab kegagalan bangunan—notaris mampu menetralkan klausul eksonerasi dan menegaskan prinsip proporsionalitas. Hal ini secara signifikan menurunkan tingkat risiko sengketa (litigation rate) serta menciptakan kepastian dan keseimbangan hukum bagi para pihak yang



terlibat. Sebagai catatan, penelitian ini masih memiliki keterbatasan karena berfokus pada studi kasus tunggal (PT Suwardi) serta pendekatan yuridis normatif-empiris yang spesifik pada proyek perumahan skala tertentu. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan agar dilakukan kajian komparatif yang melibatkan lebih banyak pengembang dengan skala proyek yang lebih luas, serta meneliti keefektifan penanganan sengketa konstruksi melalui forum non-litigasi (arbitrase/mediasi) secara lebih mendalam.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. (2008). Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Bandung: Refika Aditama.
- Anshori, Abdul Ghofur. (2009). Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika. Yogyakarta: UII Press.
- Badruzaman, Mariam Darus. (2015). KUPPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan. Bandung: Alumni.
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek). Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018.
- Salim H.S. (2019). Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suharnoko. (2012). Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Syafi'i, Trian Muttaqin Arfa, Firman Floranta Adonara, Halif, & Arie Mardika Nurma Agustin. "Analisis Yuridis Aksentuasi Kepastian Hukum, Preventif Sengketa, dan Keseimbangan Hak Para Pihak dalam Konstruksi Properti." Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Yasin, Nazarkhan. (2014). Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.