



**PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN  
PEMBORONGAN PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR PELABUHAN  
CPO BUMIHARJO SEBAGAI PERWUJUDAN KEADILAN BAGI PARA  
PIHAK**

**TUGAS AKHIR – SKRIPSI**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat  
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh :

**INGGRID WILHELMINA SAUR DAMERIA SILALAH**

NIM 11000122130450

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2026**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN**  
**PEMBORONGAN PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR PELABUHAN**  
**CPO BUMIHARJO SEBAGAI PERWUJUDAN KEADILAN BAGI PARA**  
**PIHAK**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna  
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

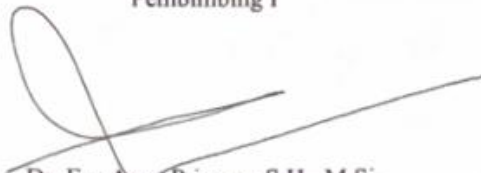
Oleh :

**INGGRID WILHELMINA SAUR DAMERIA SILALAH**

NIM 11000122130450

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan  
dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.  
NIP 196108061986031002

Pembimbing II



Dr. Aminah, S.H., M.Si.  
NIP 196404201990031002

**HALAMAN PENGUJIAN**

**PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN  
PEMBORONGAN PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR PELABUHAN  
CPO BUMIHARJO SEBAGAI PERWUJUDAN KEADILAN BAGI PARA  
PIHAK**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh :


**INGGRID WILHELMINA SAUR DAMERIA SILALAH**

NIM 11000122130450

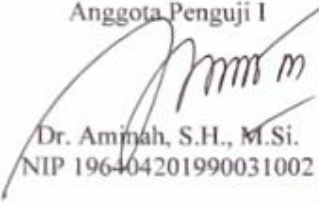
Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 11 Maret 2026

Dewan Penguji

Ketua

  
Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.  
NIP 196108061986031002

Anggota Penguji I

  
Dr. Aminah, S.H., M.Si.  
NIP 196404201990031002

Anggota Penguji II

  
Dr. Sri Wahyu Ananingsih, S.H., M.Hum.  
NIP 197005071995122001

Mengesahkan:  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro

  
Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.  
NIP 196711191993032002

Mengetahui:  
Ketua Program Studi Sarjana Hukum

  
Dr. Irma Cahyaningtyas, S.H., M.H.  
NIP 198310312009122003

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 13 Maret 2026

A handwritten signature in black ink is written over a yellow 10,000 Indonesian postage stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '10000', 'KEMENTERIAN PERKOTAMADYAN DAN INFRASTRUKTUR', 'KEMERDEKAAN MERDEKA', and 'F.32PSANX312321738'.

Ingrid Wilhelmina Saur Dameria Silalahi  
NIM 11000122130450

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

“Tenanglah kini hatiku: Tuhan memimpin langkahku. Di tiap saat dan kerja, tetap kurasa tangan-Nya. Tuhanlah yang membimbingku; tanganku dipegang teguh.

Hatiku berserah penuh; tanganku dipegang teguh.

(Kidung Jemaat 410 – Tenanglah Kini Hatiku; *He Leadeth Me* – Joseph H Gilmore 1862)

### **PERSEMBAHAN**

Segala syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas anugerah kekuatan dan pengharapan baru setiap harinya, yang menyertai proses penulisan skripsi ini.

Penulis persembahkan penulisan skripsi ini dengan penuh rasa syukur kepada Papa, Mama, adik-adik, teman-teman, dan keluarga tersayang sebagai wujud dari buah dukungan dan kasih sayang yang tak henti-hentinya.

## KATA PENGANTAR

Penulis dengan segala kerendahan hati menyampaikan ucapan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang bertakhta dalam hidup penulis, sehingga oleh karena kuasa dan kasih anugerah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Pemborongan Pembangunan Gedung Kantor Pelabuhan CPO Bumiharjo Sebagai Perwujudan Keadilan Bagi Para Pihak.”** Penulis menyadari bahwa proses penulisan skripsi ini tidak luput dari bantuan para pihak baik berupa bantuan akademis, moral, maupun materiil. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Diponegoro 2024-2029.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
3. Ibu Dr. Irma Cahyaningtyas, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Sarjana S1 Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si. selaku Dosen Pembimbing I, yang dengan sabar dan teliti telah membimbing, mengarahkan, serta memberikan masukan dan dukungan yang berharga untuk penulis.
5. Ibu Dr. Aminah, S.H., M.Si. selaku Dosen Pembimbing II, yang telah meluangkan waktu, pikiran, dan tenaga untuk membimbing, mengarahkan, serta memberikan koreksi yang membantu penyelesaian skripsi penulis.

6. Ibu Dr. Sri Wahyu Ananingsih, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji.  
Terima kasih atas kesempatan untuk memberikan pengujian atas penulisan skripsi penulis.
7. Bapak Dr. Kadek Cahya Susila Wibawa, S.H., M.H. selaku Dosen Wali,  
yang telah mendampingi penulis selama masa perkuliahan berlangsung.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah menyampaikan pengetahuan dan nilai-nilai akademik yang berharga untuk penulis di masa yang akan datang.
9. Bapak dan Ibu staf akademik dan perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah membantu penulis dalam memenuhi keperluan administrasi penunjang penulisan skripsi.
10. Orang tua yang penulis teramat kasihi dan cintai, Papa dan Mama yang senantiasa berjuang tanpa lelah dan tulus untuk memberikan yang terbaik bagi kelancaran studi penulis. Doa dan dukungan dari Papa dan Mama menguatkan penulis untuk bisa mencapai titik ini. Terima kasih atas segala pengorbanan yang tak terhingga nilainya.
11. Adik-adik penulis, yaitu Natasha, Alexandra, dan Andrea, yang menjadi penyemangat dan pelipur lara penulis. Terima kasih telah berbagi canda, tawa, dan kasih sayang yang selalu memenuhi hati penulis.
12. Boyu Hermin, yang selalu hadir untuk mendoakan dan menyalurkan dukungan dan motivasi bagi penulis, sehingga menjadi kekuatan bagi penulis sampai saat ini.

13. Keluarga besar penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Rasa syukur dan terima kasih karena telah meringingi setiap langkah kecil penulis dengan doa dan kasih sayang.
14. PT SCG Indonesia atas kesempatan bagi penulis melalui program *Sharing The Dream 2023*, yang tidak hanya meringankan beban studi, melainkan juga mendorong penulis untuk berkontribusi dalam program-program yang memperkaya pengetahuan dan pengalaman penulis.
15. Sahabat terdekat penulis, Paula, Rakel, Angel, dan Yesa, yang tumbuh bersama dan dekat sejak kecil hingga saat ini. Terima kasih telah menjadi sahabat yang selalu ada, menerima penulis dengan tulus, dan menguatkan penulis untuk sampai di titik ini.
16. Teman-teman grup Narasila, yaitu Difa, Bella, dan Isa, yang menemani penulis dari masa awal perkuliahan hingga saat ini. Terima kasih untuk setiap waktu yang dilewati bersama, sehingga memberikan warna dalam masa perkuliahan penulis.
17. Teman-teman grup GG, yaitu Difa, Bella, Isa, Raina, Balqys, Dara, Syannaz, Ayu, dan Dhanti. Terima kasih untuk segala kebersamaan, baik selama studi maupun non-studi yang menyenangkan.
18. Teman-teman SMA penulis, Lala dan Sifra, yang telah memberikan dukungan dan menjadi penyemangat meski dibatasi oleh jarak.
19. Teman-teman komunitas sel AOCC, Moi, Kak Tyna, Grace, Louis, Basa, Kak Irene, Maureen, Florent, Nicole, dan Airhyn, yang turut menguatkan

penulis melalui persekutuan sekaligus mendorong penulis untuk bertumbuh secara rohani di masa-masa sulit.

20. Seluruh keluarga besar *Sharing The Dream* 2023, Kak Mei, Kak Clarita, Kak Alya, Kak Galih, Kak Ega, Syifa, Dinda, Zhavira, Danielle, dan Devina. Terima kasih untuk kebersamaan yang membuka wawasan baru bagi penulis.

21. Ps. Glen Latuheru dan Tante Uci atas renungan, bimbingan, dan doa yang selalu menguatkan iman penulis.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan yang penulis miliki. Oleh sebab itu, penulis sangat terbuka terhadap kritik dan saran membangun yang dapat menjadi langkah perbaikan di masa mendatang. Akhir kata, semoga penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca. Terima kasih.

Semarang, 26 Februari 2026

Inggrid Wilhelmina Saur Dameria Silalahi  
11000122130450

## ABSTRAK

Praktik perjanjian pada sektor jasa konstruksi di Indonesia masih marak menggunakan bentuk perjanjian baku, salah satunya adalah perjanjian pemborongan pembangunan gedung kantor Pelabuhan CPO Bumiharjo. Keseimbangan dalam perjanjian ini patut dipertanyakan karena pengguna jasa memiliki kedudukan yang lebih kuat, sehingga posisi tawar penyedia jasa pun lemah. Tujuan dilaksanakannya penelitian adalah untuk menganalisis penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian pembangunan gedung kantor di Pelabuhan CPO Bumiharjo dan untuk mengetahui akibat hukum dari ketidakseimbangan hak dan kewajiban perjanjian pembangunan gedung kantor di Pelabuhan CPO Bumiharjo terhadap perwujudan keadilan bagi para pihak. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan doktrinal atau yuridis normatif dengan ruang lingkup yang mencakup peraturan perundang-undangan beserta asas-asas hukum perjanjian. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa asas keseimbangan dalam perjanjian pemborongan pembangunan gedung kantor Pelabuhan CPO Bumiharjo dinyatakan terganggu karena belum diterapkan secara optimal. Jumlah hak dan kewajiban berat sebelah dan secara kasuistik masih ditemukan klausula-klausula yang hanya menguntungkan pengguna jasa dan memberatkan penyedia jasa. Akibat hukum dari ditemukannya ketidakseimbangan hak dan kewajiban adalah perjanjian tetap absah serta mengikat para pihak, meskipun tidak mewujudkan keadilan. Pemulihan keseimbangan yang dapat dilakukan dalam rangka mewujudkan keadilan bagi para pihak yaitu dengan adanya negosiasi atau penawaran ulang.

**Kata kunci: Asas Keseimbangan, Perjanjian Pemborongan, Keadilan**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGUJIAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Metode Penelitian.....	6
F. Sistematika Penulisan .....	12
G. Orisinalitas Penelitian .....	13
<b>BAB II .....</b>	<b>15</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	15
1. Pengertian Perjanjian .....	15
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	18
3. Unsur Perjanjian.....	19
4. Asas-Asas Perjanjian.....	20
5. Berakhirnya Perjanjian.....	25
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Baku .....	26
1. Pengertian Perjanjian Baku .....	26
2. Ciri-Ciri Perjanjian Baku .....	28
3. Jenis-jenis Perjanjian Baku .....	32

4.	Keabsahan Perjanjian Baku.....	33
C.	Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pemborongan .....	33
1.	Pengertian Perjanjian Pemborongan .....	33
2.	Jenis Perjanjian Pemborongan .....	34
3.	Pihak Perjanjian Pemborongan .....	36
4.	Struktur dan Isi Perjanjian Pemborongan .....	37
D.	Tinjauan Umum tentang Keadilan .....	43
1.	Pengertian Keadilan .....	43
2.	Teori Keadilan.....	44
<b>BAB III</b>	.....	<b>47</b>
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	.....	<b>47</b>
A.	Hasil Penelitian .....	47
1.	Anatomi Isi Perjanjian Pemborongan Pembangunan Gedung Kantor Pelabuhan CPO Bumiharjo berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi .....	47
2.	Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pemborongan Pembangunan Gedung Kantor Pelabuhan CPO Bumiharjo .....	58
B.	Pembahasan.....	69
1.	Penerapan Asas Keseimbangan pada Hak dan Kewajiban Perjanjian Pemborongan Pembangunan Gedung Kantor Pelabuhan CPO Bumiharjo ...	69
2.	Akibat Hukum Ketidakseimbangan Hak dan Kewajiban Perjanjian Pemborongan Pembangunan Gedung Kantor di Pelabuhan CPO Bumiharjo terhadap Perwujudan Keadilan bagi Para Pihak .....	92
<b>BAB IV</b>	.....	<b>105</b>
<b>PENUTUP</b>	.....	<b>105</b>
A.	Kesimpulan .....	105
B.	Saran.....	106
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	.....	<b>107</b>
<b>LAMPIRAN</b>	.....	<b>115</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel I. Orisinalitas Penelitian.....	13
Tabel II. Kesesuaian Perjanjian dengan Pasal 47 UU Jasa Konstruksi.....	57
Tabel III. Hak PT (Persero) Pelabuhan Indonesia III Cabang Kumai dan PT Cipta Raya Kalimantan & Co .....	59
Tabel IV. Kewajiban PT (Persero) Pelabuhan Indonesia III Cabang Kumai dan PT Cipta Raya Kalimantan & Co .....	62