

**PERTANGGUNGJAWABAN PEMBORONG SELAKU PENERIMA
KERJA ATAS PEMBANGUNAN DI PERUMAHAN LEANDRA
PERMAI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 1
TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.)



OLEH :

ANGGI DAMAYANTI

NPM: 161010057

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2021

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang betanda tangan dibawah ini :

Nama : ANGGI DAMAYANTI

NPM : 161010057

Tempat/Tanggal Lahir : Suligi, 23-11-1998

Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Perdata

Judul : PERTANGGUNGJAWABAN PEMBORONG SELAKU PENERIMA KERJA ATAS PEMBANGUNAN DI PERUMAHAN LEANDRA PERMAI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 13 Agustus 2021

Yang menyatakan



ANGGI DAMAYANTI

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
MENYATAKAN BAHWA :

Anggi Damayanti

161010057

Dengan Judul :

Pertanggungjawaban Pemborong Selaku Penerima Kerja Atas Pembangunan Di Perumahan Leandra Permai
Berdasarkan Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 10 Agustus 2021

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Islam Riau



Rosyidi Hamzah, S.H.,M.H



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



FS 671471



No. Reg : 809/I/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1628362275/29 %



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : **ANGGI DAMAYANTI**

NPM : **161010057**

Fakultas : **HUKUM**

Program Studi : **ILMU HUKUM**

Pembimbing : **Dr. ADMIRAL, S.H., M.H**

Judul Skripsi : **PERTANGGUNGJAWABAN PEMBORONG SELAKU
PENERIMA KERJA ATAS PEMBANGUNAN DI
PERUMAHAN LEANDRA PERMAI BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NO 1 TAHUN 2011 TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF
		Pembimbing
19-05-2021	<ul style="list-style-type: none">- Cover diformat dengan piramida segitiga terbalik- Abstrak tidak boleh ada spasi- Paragraf empat abstrak harus menguraikan hasil tentang pertanggungjawaban, tidak hanya tentang kendala saja- Bab 2 Tinjauan umum- Bab 2 sertakan profil pihak yang membuat perjanjian- Tujuan tidak boleh menggunakan kata	

	<p>Tanya</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tinjauan pustaka belum memuat hasil penelitian terdahulu - Tidak ada sampel karena responden kurang dari 10 - Penarikan kesimpulan dilakukan secara induktif atau khusus umum - Ada kekeliruan penggunaan pp no.9 tahun 2020, sebab ini bukan proyek pemerintah, jadi kurang tepat dengan menggunakan sumber hukum tersebut - Cara bahas bab 3A dan bab 3B itu dibalik diuraikan dulu bagaimana di lapangan lalu dianalisa dan dibahas - Sajian data kuesioner dibuat dalam bentuk data table - Anggi belum membuat daftar pustaka 	
<p>21-06-2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Paragraf tujuan menjelaskan hasil terkait pertanggungjawaban dan hambatan - Tujuan tidak menggunakan kata Tanya - Tinjauan pustaka belum memuat hasil penelitian terdahulu sebagai bandingan - Pahami lagi apa itu populasi, responden, dan sampel - Penarikan kesimpulan dilakukan secara induktif - Perbaiki penyajian hasil penelitian, bukan dalam bentuk table seperti itu, melainkan dalam bentuk uraian-uraian deskripsi hasil berdasarkan teori atau pendapat ahli yang relevan 	<p>~</p>
<p>14-07-2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kembali masalah produk ke-2 - kata tanya masih ada di tujuan 	<p>~</p>



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Perbaiki table populasi dan responden- Hindari penggunaan kata tanya pada pembahasan- Rumusan table bab 3 dimulai dari 3.1 dan seterusnya- Kesimpulan terlalu panjang agar diperingskas- Periksa kembali seluruh penulisan | |
|--|--|

Pekanbaru, 09 Agustus 2021

Mengetahui :

An. Dekan

Dr. Rosvidi Hamzah, S.H., M.H.
Wakil Dekan Bidang Akademik



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**PERTANGGUNGJAWABAN PEMBORONG SELAKU PENERIMA
KERJA ATAS PEMBANGUNAN DI PERUMAHAN LEANDRA PERMAI
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

Anggi Damayanti

NPM : 161010057

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing

Dr. Admiral, S.H., M.H

Mengetahui,

Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 213/Kpts/FH/2020
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

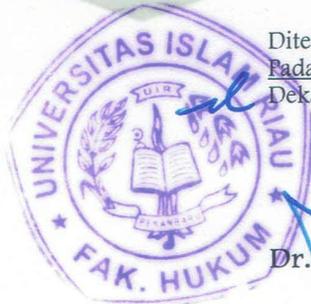
- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Dr. Admiral, S.H., M.H.
NIP/NPK : 08 01 02 332
Pangkat/Jabatan : Penata / III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : ANGGI DAMAYANTI
NPM : 16 101 0057
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : PERTANGGUNGJAWABAN PEMBORONG SELAKU PENERIMA KERJA ATAS PEMBANGUNAN DI PERUMAHAN LEADRA PERMAI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN.
 - 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 15 Oktober 2020
Dekan



Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 490 /KPTS/FH-UIR/2021
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
 2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
 2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
 3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
 4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
 - a. Nomor : 232/U/2000
 - b. Nomor : 234/U/2000
 - c. Nomor : 176/U/2001
 - d. Nomor : 045/U/2002
 5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
 6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
 8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
 - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
 - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
 - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
 9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a : Anggi Damayanti
N.P.M. : 161010057
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Pemborong Selaku Penerima Kerja atas Pembangunan di Perumahan Leandra Permai Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- Dr. Admiral, S.H., M.H : Ketua merangkap penguji materi skripsi
Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji sistematika
Meilan Lestari, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji methodologi
Esy Kurniasih, S.H., M.H : Notulis

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.



Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 27 Agustus 2021
Dekan

Dr. M. Musa, S.H., M.H
NIDN. 1009116601

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Peringgal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, *Nomor : 490/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 27 Agustus 2021*, pada hari ini *Selasa, 31 Agustus 2021* telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Anggi Damayanti
N P M : 161010057
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Pemborong Selaku Penerima Kerja atas Pembangunan di Perumahan Leandra Permai Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
Tanggal Ujian : 31 Agustus 2021
Waktu Ujian : 13.00 - 14.00 WIB
Tempat Ujian : Dilaksanakan secara Daring
IPK : 3.43
Predikat Kelulusan : Sangat Memuaskan

Dosen Penguji

Tanda Tangan

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| 1. Dr. Admiral, S.H., M.H | 1. Hadir |
| 2. Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H | 2. Hadir |
| 3. Meilan Lestari, S.H., M.H | 3. Hadir |

Notulen

- | | |
|-----------------------------|----------|
| 4. Esy Kurniasih, S.H., M.H | 4. Hadir |
|-----------------------------|----------|



Pekanbaru, 31 Agustus 2021
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Musa, S.H., M.H
NIK. 950202223

ABSTRAK

Perjanjian Pemborongan merupakan suatu ikatan dalam bentuk perjanjian yang memiliki sifat timbal balik di antara hak dan juga kewajiban, dan di dalamnya memiliki persetujuan dari seluruh pihak, pihak pemborong menyetujui untuk melaksanakan tugasnya, pihak lain menyetujui untuk memberikan bayaran berupa uang dengan suatu tarif harga yang sudah ditentukan dan disepakati bersama. Perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian yang memiliki sifat konsensual, yang dapat diartikan sebagai perjanjian atau kontrak itu ada terhitung dari dicapainya kata sepakat diantara semua pihak yang terlibat didalamnya. Setelah tercapainya kata sepakat, maka timbullah suatu pengikat dan ikatan yang terjadi pada seluruh pihak yang terlibat, yang pada akhirnya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tersebut tanpa adanya kata persetujuan dari pihak-pihak yang terlibat lainnya.

Adapun yang melatarbelakangi permasalahan adalah pertanggungjawaban dan kendala dalam proses pembangunan.

Penelitian ini tergolong dari metode penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara langsung ke daerah objek penelitian, guna memperoleh data yang berhubungan dengan perjanjian pemborongan pekerjaan. Sifat penelitian yang penulis gunakan adalah deskriptif. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara dan kuesioner.

Hasil penelitian penulis menulis menyimpulkan bahwa pembangunan perumahan kurang maksimal, akibat tidak ada tanggung jawab dari pemborong dan kurangnya dana anggaran pembangunan perumahan yang menjadi faktor penghambat berjalannya proses pembangunan. Mengakibatkan berhentinya proses pembangunan dan terbengkalainya perumahan. Hal ini tentunya tidak sesuai dengan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman pada Pasal 118 ayat 1 yaitu: *“pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana rumah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan pedesaan”*.

ABSTRACT

The chartering agreement is a bond in the form of an agreement that has a reciprocal nature between rights and obligations, and in it has the consent of all parties, the contractor agrees to carry out. The agreement can be categorized as an agreement that has a consensual nature, which can be interpreted as an agreement or contract that exists counting from the agreement reached in the agreement. After an agreement is reached, a binding and binding agreement arises for all parties involved, which in the end the parties cannot cancel the contracting agreement.

The background to the problem is accountability and obstacles in the development process

This research belongs to the sociological legal method namely research carried out directly to the research object area, in order to obtain data related to job chartering agreements. The nature of the research that the author uses is descriptive. Primary data in this study were obtained from the results of interviews and questionnaires.

The results of the research the authors conclude that housing development is lacking, due to no responsibility from the contractor and the lack of budget funds for housing development which is a p factor. Resulting in the cessation of the construction process and the abandonment of housing. This is certainly not accordance with law No 1 of 2011 concerning housing and settlement areas in article 118 paragraph 1 : “namely the funding and financing system is intended ensure”.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr,Wb.

Alhamdulillah Wasyukrillah, bersyukur kehadiran Allah subhanahu wata'aala yang telah memberikan rahmad serta hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul

“Pertanggungjawaban Pemborong Selaku Penerima Kerja Atas Pembangunan Di Perumahan Leandra Permai Berdasarkan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman”

Penulis mengakui dan serta menyadari dengan sadar bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna hal ini disebabkan karena terbatasnya ilmu pengetahuan penulis miliki, oleh karena itu kritik dan saran yang sifatnya membangun, mendidik yang sangat penulis harapkan dan dambakan.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua ayah Eko Saputro dan ibu Suwarni, serta adik saya Zaskia Ukhti Muta'aliyah yang telah memberikan motivasi dari segala aspek dan tidak bosan bosannya memberikan dorongan dalam proses menyelesaikan pendidikan.

Penulis menyadari pula bahwa proses studi maupun dalam proses penulisan dan menyelesaikan skripsi banyak pihak yang turut membantu. Sehubung dengan itu secara khusus pada lembaran ini penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan morilmaupun materil dari awal hingga akhir penyelesaian skripsi ini. Ucapan terimakasih penulis ucapkan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi., S.H., M.C.L. Selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kepercayaan kepada penulis untuk menempuh studi di Universitas Islam Riau (UIR)
2. Bapak Dr. Admiral., S.H., M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau serta pembimbing utama yang telah meluangkan waktu, fikiran serta membaca, meneliti dan mengoreksi serta petunjuk yang berguna untuk memperbaiki skripsi ini sehingga terwujud seperti sekarang.
3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah mengajar mendidik dan memudahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah meluangkan waktu dan memberikan arahan pada penulis
5. Bapak S. Parman, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah mendidik dan memberikan arahan kepada penulis.
6. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., M.I.S Selaku Ketua Departemen yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis sejak pengajuan judul hingga sekarang
7. Bapak-bapak dan ibu-ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah mendidik, mengajar serta memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjadi mahasiswi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

8. Bapak-bapak dan ibu-ibu Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah membantu penulis dalam pengurusan administrasi mulai dari awal penulis kuliah sampai dengan proses skripsi ini
9. Bapak Burhannudin, S.H.,M.H yang sudah membantu dan meluangkan waktu kepada penulis untuk melengkapi data sebagai penunjang penelitian skripsi penulis.
10. Rekan-rekan seperjuangan yang telah memberikan masukan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan ini.

Demikianlah yang dapat penulis sampaikan dan penulis mohon maaf apabila ada kesalahan yang tidak disengaja, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua, aamiin yarabbal alamin.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Pekanbaru, Juni 2021

Penulis

Anggi Damayanti

NPM : 161010057

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Konsep Operasional	14
F. Metode Penelitian.....	16
Tabel 1.1.....	17
BAB II.....	21
TINJAUAN UMUM.....	21
A. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	21
1. Pengertian Perjanjian	21
2. Unsur-unsur perjanjian	24
3. Syarat sahnya perjanjian	24
4. Asas-asas Dalam Perjanjian.....	27
5. Subjek dan Objek Perjanjian.....	30
6. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian	31
7. Berakhirnya Perjanjian	33
B. Perjanjian Pertanggungjawaban Pemborong.....	34
1. Pengertian Tentang Perjanjian Borongan.....	34
2. Bentuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	39
3. Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	39
4. Isi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	41
5. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	42
6. Jangka Waktu Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.....	44

7. Hambatan-hambatan Dalam Pembangunan Proyek.....	45
8. Jaminan dalam Perjanjian Pendorong Bangunan	47
C. Penyebab Gagal Pembangunan Pendorong.....	48
1. Pengertian Wanprestasi	48
BAB III	51
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
A. Pertanggung Jawaban Pendorong Terhadap Pembangunan di Perumahan Leandra Permai	51
1. Prinsip-prinsip Tanggung Jawab Hukum Perdata.....	62
Tabel III.1.....	69
Tabel III.2.....	70
Tabel III.3.....	70
Tabel III.4.....	70
Tabel III.5.....	71
2. Tanggung Jawab Pendorong Terhadap Pembeli Perumahan Leandra Permai	83
B. Faktor Penghambat Pendorong Dalam Pembangunan di Perumahan Leandra Permai.....	85
BAB IV	94
PENUTUP.....	94
A.Kesimpulan	94
B.Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN.....	99

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan sebuah kumpulan rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang di lengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungannya yang lengkap, misalnya penyediaan saluran air bersih dan kotor, tersedianya listrik, pembuangan sampah, jalan, telepon, yang memungkinkan lingkungan permukiman bermanfaat sebagaimana mestinya.

Area Perumahan dan permukiman adalah sistem terintegrasi yang terdiri dari panduan, manajemen perumahan, manajemen area permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas daerah kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, sistem pendanaan dan pembiayaan, serta peran masyarakat. (uu perumahan dan kawasan permukiman (Yogyakarta: pustaka mardika , 2015), hal.3

Sedangkan perumahan dan kawasan permukiman memiliki fungsi dan peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Bahkan ini tidak terpisahkan dari masyarakat Indonesia, rumah adalah cerminan kepribadian manusianya, baik secara individu maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan di lingkungan sekitarnya.

Lingkungan hidup adalah kesatuan ruangan dengan semua benda, daya, keadaan dan makhluk hidup, termasuk di dalamnya manusia dan perilakunya yang mempengaruhi keberlangsungan perikehidupan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lainnya. Semua makhluk hidup sebenarnya bertempat tinggal di

dalam suatu lingkungan yang semuanya merupakan struktur dasar ekosistem. (Indonesia forest and media campalgn (inform) pertemuan menggegas fiqih lingkungan oleh ulama' pesantren ,.fiqih lingkungan , fiqh al bi'ah,

Pembangunan perumahan sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian masyarakat yang di bangun dan dilakukan oleh developer memerlukan perencanaan dan dana. Developer tidak bisa melakukan pembangunan sendiri, harus dilakukan dan dilaksanakan oleh pihak lain sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Peraturan pemerintah Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Selain membuat perencanaan, pembangunan Developer juga harus melakukan pengawasan terhadap hasil pembangunan tersebut sumber (UU RI nomor 25 tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional).

Pembangunan yang dilaksanakan dengan pihak kedua juga memerlukan suatu perancangan kontrak perjanjian yang bersifat tertulis. Developer membuat perencanaan dan kontrak dibuat di bawah tangan, bermatrai cukup, yang membuat isi keseluruhan pekerjaan yang diberikan developer sebagai pemberi kerja dan dilaksanakan oleh pihak kedua sebagai penerima kerja (Fuady, 1998). Mengenai perjanjian dalam hal pemborongan dalam pekerjaan, yang menjadi dasar hukum dari hal tersebut adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya akan ditulis KUHperdata, didalam bab VII A Pasal 1601 b.

Pekerjaan borongan yang berasal dari sektor swasta dan dilakukan oleh kontraktor memerlukan sebuah perjanjian atau kesepakatan sehingga mengikat kedua belah pihak.

Suatu perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan. (prof. Abdulkadir Muhammad, p. 290)

Untuk syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, memiliki empat syarat sebagai berikut :

1. persetujuan para pihak sehingga mengikat dirinya;
2. Cakap demi mendirikan kesepakatan
3. Mengenai perihal tertentu
4. penyebab yang sah;

Defenisi dari perjanjian pemborong dalam pekerja yaitu suatu ikatan dalam bentuk perjanjian yang memiliki sifat timbal balik di antara hak dan juga kewajiban, dan di dalamnya memiliki persetujuan dari seluruh pihak, pihak pemborong menyetujui untuk melaksanakan tugasnya, pihak lain menyetujui untuk memberikan bayaran berupa uang dalam suatu tarif harga yang sudah ditentukan dan disepakati bersama.

Perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian yang memiliki sifat konsensual, yang dapat diartikan sebagai perjanjian atau kontrak itu ada terhitung dari dicapainya kata sepakat diantara semua pihak yang terlibat didalamnya. Setelah tercapainya kata sepakat, maka timbulah suatu pengikat dan ikatan yang terjadi pada seluruh pihak yang terlibat, yang pada akhirnya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tersebut tanpa adanya kata persetujuan dari pihak-pihak yang terlibat lainnya. Apabila nantinya terjadi suatu pembatalan dan tercapainya suatu keputusan secara sepihak, maka diberikan

kuasa kepada pihak lain diberikan izin untuk menuntut dan juga mengajukan gugatan atas atas kejadian tersebut.

Sifat kondisional dan fleksibel melekat pada perjanjian pemborongan pekerja ini, yang dapat dibuat secara tertulis boleh dibuat dengan akta notaris maupun perjanjian dibawah tangan. Jadi dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemborongan pekerjaan diatas memiliki sifat kebebasan atau biasa disebut dengan istilah *vormrij*, yang mengatur tentang kebebasan berkontrak dan perjanjian tertulis diatur dalam pasal 1628 KUH Perdata (Djumialdji, 1996) dan juga yang setara dengan prinsip-prinsip yang dipakai hingga saat ini oleh bangsa Indonesia yaitu prinsip demokrasi (Thalib, April 2017)

Apabila suatu pihak yang menyebabkan kerugian pihak lain, maka kepada pelakunya dapat dijatuhi suatu sanksi, karena melanggar suatu perjanjian yang dalam istilah lain dinamakan wanprestasi. Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Menurut setiawan dalam praktek sering dijumpai ingkar janji dalam perdata, ada tiga bentuk ingkar janji:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Terlambat memenuhi prestasi
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik

Penyebab terjadinya wanpreastasi dalam kasus pembuatan rumah disebabkan oleh beberapa hal : harga barang bangunan yang mengalami kenaikan, biaya yang diperkirakan tidak sesuai dengan apa yang sudah dibuat dan disepakati

didalam perjanjian, kelalaian sehingga terajdinya wanprestasi. Bagaimana jika salah satu pihak melakukan pelanggaran dalam perjanjian. Maka dalam hal ini memerlukan upaya penyelesaian secara hukum mengatasinya. Seperti kasus wanprestasi pembuatan perumahan yang terjadi di Desa Suligi Kecamatan Pendalian IV Koto Kabupaten Rokan Hulu.

Perumahan Leandra Permai merupakan bisnis property perumahan sederhana pertama yang dibangun di desa Suligi yang didirikan diatas perjanjian pada hari Jum'at 10 juni tahun 2016 dengan type 36. Konsep perumahan adalah Rumah Sehat Sederhana (RSS). Bapak Jono sebagai pihak pemborong melakukan perjanjian dengan Bapak Nawir selaku Developer. di dalam kerjasama pembuatan perumahan Di Desa Suligi Kecamatan Pendalian IV Koto dimana bapak Nawir sebagai pihak kedua yang menyediakan tanah untuk membuat perumahan tersebut didalam pembuatan perumahan ini Bapak Jono melakukan kesalahan dalam melihat sketsa atau gambar rumah yang akan dibangun sehingga hasilnya tidak sesuai dengan apa yang ada dalam perjanjian sehingga Bapak Nawir tidak terima dan meminta pemborong mengganti kerugian sesuai dengan isi perjanjian yang disepakati. Berdasarkan prasurevei yang penulis lakukan dengan pemborong di Desa Suligi bahwa kondisi perumahan Leandra Permai tersebut secara fisik sudah berdiri, namun fasilitas penunjang seperti listrik, saluran air bersih dan saluran air kotor belum tersedia, dan kualitas menurun seperti rumput-rumput tinggi sudah hampir menutupi permukaan rumah. Sehingga rumah tidak layak huni dan pengguna tidak mendapatkan haknya sebagai hak guna bangunan. Karena air adalah sumber utama kehidupan selama kehidupan terus berlanjut, baik untuk manusia maupun makhluk hidup lainnya. Sebagai makhluk yang paling sempurna,

dalam kehidupan manusia membutuhkan berbagai hal yang dapat menunjang kelangsungan hidupnya. Sedangkan pembuatan fasilitas penunjang seperti listrik, saluran air bersih dan kotor adalah tanggung jawab pemborong termasuk juga peranan masyarakat sekitar daerah.

Bapak Jono melakukan perjanjian dengan Bapak Nawir dalam pembuatan pembuatan rumah yang mana Bapak Nawir menyerahkan seutuhnya pembuatan perumahan kepada Bapak Jono. Bapak Nawir hanya memberikan gambaran skema rumah yang akan dibangun dan tempat pembuatan tersebut dan batas waktu pembuatan rumah tersebut. Tetapi disini Bapak Jono selaku pemborong dalam pembuatan perumahan tersebut melakukan kelalaian sehingga menyebabkan pembuatan perumahan tidak sesuai dengan skema.

Berdasarkan penjelasan singkat di atas tersebut, maka besar keinginan penulis untuk dapat meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut dengan menetapkan judul penelitian yaitu **“Pertanggungjawaban Pemborong Selaku Penerima Kerja Atas Pembangunan Di Perumahan Leandra Permai Berdasarkan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat penulis rumuskan permasalahan yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana pertanggungjawaban pemborong terhadap developer selaku pemberi kerja?
2. Apakah yang menjadi faktor penghambat pemborong dalam pembangunan di perumahan Leandra Permai?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pertanggung jawaban pemborong terhadap developer sebagai pemberi kerja
2. Untuk mengetahui hambatan pemborong dalam pembangunan di perumahan Leandra Permai

Sedangkan manfaat penelitian ini dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Untuk menambah wawasan pengetahuan dan kemampuan menganalisis Pertanggungjawaban Pemborong Selaku Penerima Kerja Atas Pembangunan Di Perumahan Leandra Permai Berdasarkan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
2. Untuk dapat dijadikan bahan perbandingan, bagi penelitian selanjutnya yang ingin meneliti mengenai Pertanggungjawaban Pemborong Selaku Penerima Kerja Atas Pembangunan Di Perumahan Leandra Permai Berdasarkan

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

D. Tinjauan Pustaka

Pada umumnya perjanjian bersumber dari kata “*overeenkomst*”, yang diterjemahkan demi memerlukan ketentuan “perjanjian” ataupun “persetujuan”. Sehubungan dengan istilah perjanjian ini ada beberapa perbedaan gagasan. Wiryono projudikoro menafsir perjanjian dari kata *verbintenis*, sementara kata *overenkomst* ditafsir dengan istilah persetujuan. (projudikoro, 1981) Meski demikian berdasarkan pendapat R.Subekti *verbintenis* memberi defenisi sebagai perutusan / perikatan sedangkan *overenkomst* diartikan sebagai persetujuan/ perjanjian. (prof. Abdulkadir Muhammad, 2010) Menurut pasal 1313 KUHPerdato pengertian perjanjian adalah sebagai berikut :

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Beberapa sarjana menyampaikan mengenai rumusan pasal 1313 KUH Perdata tersebut mempunyai berbagai macam kekurangan pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut : (muhammad, 1990)

Defenisi tersebut menunjukkan agar dalam membuat suatu kesepakatan akan menyebabkan keterkaitan hukum antara masing-masing pihak. Setiap bagian terkait satu dengan yang lainnya dan menciptakan hak dan kewajiban antara bagian-bagian yang mengatur perjanjian.

Hubungan hukum antara para pihak terjadi karena suatu perjanjian bahwa lahir atas suatu kesepakatan. Penting diketahui agar perjanjian tersebut menggambarkan salah satu basis lahirnya perikatan, sedangkan basis lain lahirnya perjanjian yaitu hukum. Perjanjian ini tidak wajib tertulis, tetapi biasanya pula dilaksanakan secara verbal, sebagaimana isi perjanjian ini ialah kata yang mengundang janji dibuat atau dituliskan.

Sedangkan komponen perjanjian yaitu sebagai berikut : (muhammad, 1990)

- a. Ada beberapa para pihak
- b. Ada kesepakatan antara para pihak
- c. Ada tujuan yang ingin dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilakukan
- e. Adanya bentuk-bentuk tertentu lisan atau tulisan
- f. Adanya syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Untuk membuat perjanjian ini ada ketentuan hukum perjanjian. Dengan pemenuhan persyaratan ini maka suatu perjanjian berlaku sah. Syarat ini terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut :

1. Perjanjian mereka mengikat
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Isi hukum perjanjian berlangsung juga bermacam-macam asas. Asas-asas hukum perjanjian tercantum dalam buku III KUH Perdata, sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak melainkan juga sering disebut sistem terbuka, sehingga siapa pun dapat masuk ke dalam perjanjian apapun, jika belum diatur pada undang-undang. Asas ini kerap juga dikatakan “asas kebebasan berkontrak” (freedom of making contract). Meskipun asas ini sedang digunakan, tetapi kebebasan kontrak terbatas pada tiga perkara yakni: tidak melanggar hukum, tidak bertentangan pada kesusilaan dan ketertiban umum. (Muhammad, 2001)

b. Asas Konsensualisme

Ada dan lahirnya persetujuan/kesepakatan dari para pihak dalam suatu perjanjian merupakan pengertian dari asas konsensualisme. Asas ini terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan kesepakatan mereka untuk mengikat dirinya adalah salah satu dari adanya empat syarat sah suatu perjanjian.

c. Asas Kekuatan mengikat/ Asas Pacta sunt servanda

Bahwasannya semua kesepakatan yang dibuat ialah untuk mengikuti para pihak dalam membentuk dan bertindak sebagai hukum untuk masing-masing pihak. prinsip ini menandakan perjanjian hanya berlaku untuk setiap pihak. Asas inii bermakna bahwasanya perjanjian khusus hanya untuk setiap pihak yang membentuk. Mengenai perihal ini terletak dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata

yang menyampaikan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik di atur dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang menyampaikan : “bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. “

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Ketentuan mengenai asas ini tercantum dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata.

Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: “Pada umumnya seseorang yang tidak mengadakan perikatan atau perjanjian selain bagi dirinya sendiri.”

Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: “ Setiap perjanjian berlaku khusus pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian cuma berlaku antara pihak-pihak yang menyepakatinya “

f. Subjek dan Obyek Perjanjian

1. Subjek Perjanjian

Perjanjian maksudnya tindakan hukum dalam dua orang atau lebih dalam memberi dukungan perjanjian, setidaknya ada dua orang tertentu. Setiap pelaku menempati tempat yang tidak sama. Sepihak selaku debitur dan pihak lain selaku kreditur, pihak yang berhak di balik prestasi disebut kreditur, sementara pihak yang bertanggungjawab melengkapi prestasi disebut debitur.

2. Obyek Perjanjian

Menurut pasal 1234 KUH Perdata bahwa “prestasi yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi”

g. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian

1. Keadaan memaksa (*overmacht*)
2. Wanprestasi

h. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Untuk menghapus perikatan, diatur dalam KUH Perdata Pasal 1381, yaitu :
“ Pembayaran, Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau setoran, Perpanjangan hutang, Pertemuan hutang atau kompensasi, mencampur hutang, Pengurangan hutang, hilangnya barang-barang yang berhutang, Batal / pembatalan, Berlakunya suatu syarat batal, Perilakunya yang kasar “

Membangun kontrak perjanjian adalah dasar untuk membangun perjanjian kontrak KUHPerdata mengatur dalam Pasal 1601 butir (b) yang menyatakan bahwa :

“Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi para pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.

a. Bentuk Perjanjian Pemborongan

Perjanjian kontrak cenderung konsensual, yakni perjanjian pemborongan ada setelah perjanjian dicapai antara kedua pihak, yaitu pihak yang membeli kepada pemborong perihal pekerjaan dan harga borongan/kontrak.

Perjanjian pemborongan dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis karena perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*)

b. Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Menurut cara di mana kontrak kerja dapat dibedakan dalam:

1. Perjanjian pemborongan diperoleh sebagai hasil lelang berdasarkan pada penawaran yang diajukan
2. Perjanjian pemborongan kerja berdasarkan penunjuk
3. Perjanjian kerja kontrak merupakan hasil dari negosiasi pemberi tugas dengan pemborong.

Sementara itu, dalam metode penetapan harga, terdapat 3 bentuk utama perbedaan perjanjian pelaksanaan pemborongan adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian tentang penyelenggaraan pemborongan menggunakan harga tetap
2. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga lumpsum
3. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar satuan
4. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah

c. Isi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

1. Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan
 2. Penetapan mengenai pembiayaan pemborongan
 3. Perihal masa penyelesaian sengketa
 4. Perihal sanksi apabila terdapat wanprestasi
 5. Bahaya terjadi, jika berlangsungnya Overmacht
 6. Penyelesaian dilakukan apabila adanya ketidakcocokan
 7. Pihak-pihak dalam perjanjian pemborongan memiliki hak dan kewajiban
- d. Pihak-pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan
1. Pemberi Tugas (*Bouwher*)
 2. Pemborong (kontraktor)
 3. Perencana (arsitek)
 4. Pengawas (direksi)
- e. Jaminan dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan
- Surat jaminan merupakan jaminan tertulis yang disediakan oleh penyedia barang/jasa dan ditawarkan bank komersial/lembaga keuangan lainnya.

E. Konsep Operasional

Dalam penulisan ini masalah yang akan dibahas Pertanggung Jawaban Pemborong Selaku Penerima Kerja Atas Pembangunan Perumahan Leandra Permai Berdasarkan Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Batasan konsep terhadap pengertian tentang hal-hal yang terkandung dalam judul adalah pada penulisan ini berupa:

perjanjian adalah keadaan seseorang memiliki ikatan dalam bentuk perjanjian terhadap orang lain yang telah mensepakati untuk melakukan suatu hal yang diperjanjikan tersebut (pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia). Perjanjian memiliki sifat mengikat kepada pihak-pihak yang terlibat didalamnya. (wikipedia, 2019)

Pemborong ialah badan hukum atau perseorangan, pemerintah maupun swasta yang telah ditunjuk untuk melakukan pekerjaan dibidang kontruksi sesuai dengan spesifikasi. (Djumialdji, 1996)

Pembangunan secara umum adalah suatu keadaan yang berubah secara berkesinambungan kepada keadaan yang lebih baik lagi dilandaskan kepada norma-norma. Mengenai pengertian pembangunan, para ahli memberikan defenisi yang bermacam-macam seperti halnya perencanaan, akan tetapi pada umumnya pembangunan merupakan proses untuk melakukan perubahan (Riyadi dan Deddy Supriyadi Bratakusumah, 2005, hlm 95)

Perumahan dan kawasan permukiman adalah suatu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

F. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian berikut:

a. Jenis dan sifat penelitian

Dari segi jenis, penelitian ini diklarifikasikan langsung dari penelitian empiris/sosiologis, menggunakan data yang diperoleh langsung dari masyarakatnya dengan cara wawancara. Sementara itu, jika dilihat dari sifat penulis ini adalah deskriptif, yang berarti penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan deskriptif rinci, jelas dan sistematis tentang masalah utama penelitian. Thamrin S, menyatakan bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data yang akurat tentang keadaan dan tujuan manusia untuk memperkuat teori yang dipakai atau menciptakan teori baru.

b. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Desa Suligi Kecamatan Pendalian IV KotoKabupaten Rokan Hulu, dimana lokasi ini dipilih penulis karena perumahan tersebut berada disana.

c. Populasi, Sampel dan Responden

Populasi adalah keseluruhan atau semua objek dengan karakteristik yang sama (homogeny). Sampel adalah bagian atau bagian dari populasi yang dapat mewakili seluruh objek penelitian untuk memudahkan penelitian dalam menentukan atau mengambil keputusan (soekamto, 2012). responden adalah pihak

yang dapat menjadi subjek penelitian untuk mendapatkan data saat melakukan penelitian di lapangan (sunggono,2005,p. 118).

Jika populasinya besar, maka langkah yang dapat diambil oleh peneliti adalah dengan mengambil sampel populasi dengan catatan bahwa itu harus propesional (minimal 30% dari jumlah populasi agar dapt terwakili). Penelitian ini melibatkan beberapa pihak meliputi :

- a. Pembeli perumahan yang berjumlah 10 orang sebagai responden
- b. Kepala Desa Suligi Kecamatan Pendalian IV KotoKabupaten Rokan Hulu yang berjumlah 1 orang
- c. Pemilik atau pendiri perumahan jumlah 1 orang
- d. Pemborong yang berjumlah 1 orang

Untuk lebih jelasnya dan lengkapnya, penulis juga sertakan tabulasinya yaitu :

Populasi dan Responden
Tabel 1.1

NO	RESPONDEN	POPULASI	JUMLAH
1	Pembeli Perumahan	10	100%
2	Kepala Desa Suligi	1	100%
3	Pendiri Perumahan	1	100%
4	Pemborong	1	100%
Jumlah		13	100%

Sumber : Didapat dari data lapangan

d. Data dan sumber data

Sebagai sumber data dalam penelitian ini adalah

1. Data primer

Data primer adalah data yang merupakan sumber utama penelitian.

Data primer berupa :

- a. Peraturan perundang-undangan, seperti UUD 1945, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah
- b. Keputusan Gubernur, Bupati/Walikota
- c. Traktat, Konvensi, Treaty
- d. Keputusan pengadilan atau yurisprudensi
- e. Perjanjian kerja konstruksi
- f. Bahan hukum lainnya.

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang memiliki fungsi untuk menambah atau memperkuat dan memberikan penjelasan tentang data primer.

Data skunder bisa berupa :

- a. Hasil penelitian skripsi, tesis dan disertasi
- b. Makalah
- c. Jurnal / majalah ilmiah
- d. Surat kabar
- e. Buku-buku literature terkait dengan objek penelitian

3. Data tersier

Data tersier terdiri dari bahan-bahan Non-Hukum merupakan bahan yang dengan pertimbangan tentu sangat diperlukan dalam penelitian hukum, kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

e. Alat pengumpul data

Sebagai alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah :

1. Kuisioner , yaitu daftar pertanyaan secara tertutup atau terbuka yang ditujukan kepada responden atau sampel. Daftar isi pertanyaan harus memiliki hubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
2. Wawancara, dalam hal ini penulis langsung turun kelapangan untuk mengadakan pengamatan terhadap tingkah laku dan perbuatan responden yaitu mengadakan wawancara secara langsung dengan responden untuk memperjelaskan hal-hal yang dianggap perlu dalam penelitian ini. Pedoman wawancara tersebut adalah daftar pertanyaan yang dipersiapkan.

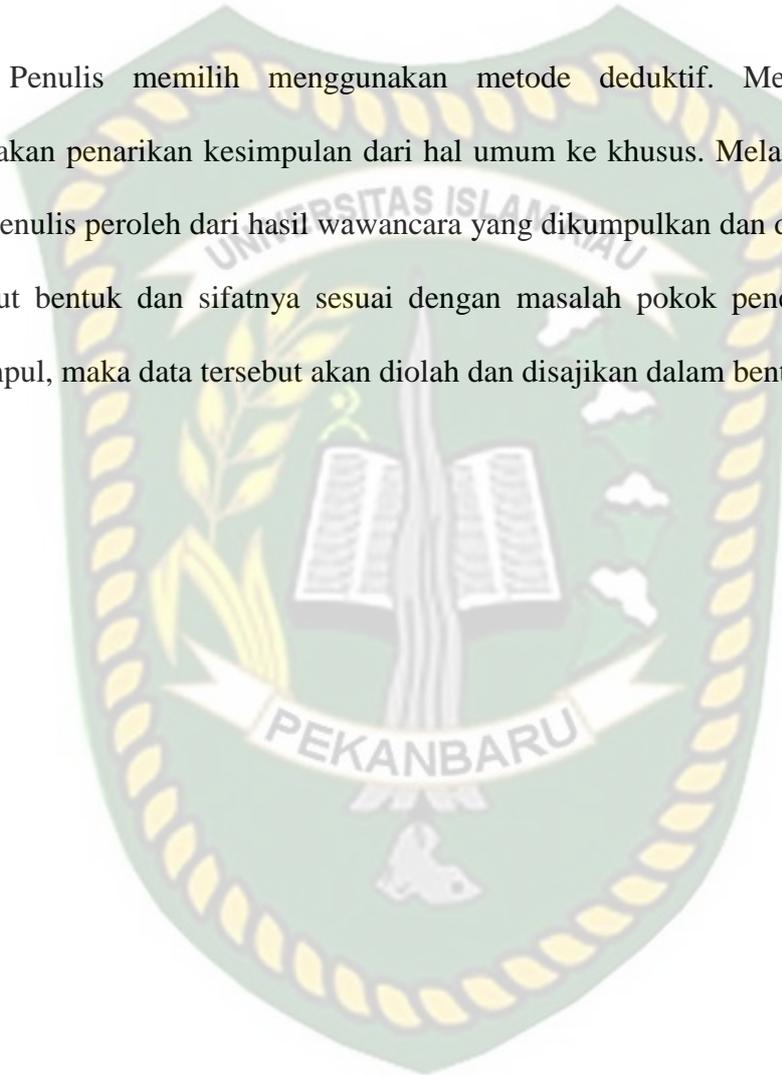
f. Analisi Data

Setelah melalui proses pengumpulan data dan pengolahan data secara primer dan data secara sekunder, maka diolah dengan mengelompokkan menurut jenisnya, selanjutnya penulis mengelola data yang dikumpulkan, data yang didapat dari hasil kuesioner kemudian penulis olah dan sajikan dalam bentuk tabel lalu data hasil wawancara dalam bentuk uraian kalimat. Kemudian data disajikan dengan membandingkan atau menghubungkan dengan ketentuan

hukum dan pendapat para ahli serta teori-teori yang mendukung, dan hasil perbandingan dapat dilihat perbedaan maupun persesuaian antara hasil penelitian dengan ketentuan hukum yang berlaku.

g. Metode penarikan kesimpulan

Penulis memilih menggunakan metode deduktif. Metode deduktif merupakan penarikan kesimpulan dari hal umum ke khusus. Melalui data primer yang penulis peroleh dari hasil wawancara yang dikumpulkan dan diklarifikasikan menurut bentuk dan sifatnya sesuai dengan masalah pokok penelitian. Setelah terkumpul, maka data tersebut akan diolah dan disajikan dalam bentuk kalimat.



BAB II TINJAUAN UMUM

A. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Dalam hukum perdata, perjanjian yang telah sah dibuat oleh para pihak berlaku mengikat selayaknya peraturan perundang-undangan. Para pihak wajib melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Pendek kata, perjanjian menjadi salah satu sumber hukum yang utama dalam bisnis properti (Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, *hukum bisnis property di Indonesia*, penerbit Surabaya, 2017, hal 233).

Menurut pasal 1313 KUHPerdata pengertian perjanjian adalah sebagai berikut:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Para sarjana menyatakan bahwa rumusan Pasal 1313 KUHPerdata diatas memiliki banyak kelemahan. Abdul kadir Muhammad menyatakan kelemahan-kelemahan Pasal 1313 KUHPerdata adalah sebagai berikut :

1. Hanya menyangkut sepihak saja

hal tersebut dapat diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Kata “mengikatkan” sifatnya bahwa dating dari satu pihak saja, tidak dari pihak lain. Seharusnya dirumuskan “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsep antara pihak-pihak.

2. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus

Pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung consensus. Seharusnya dipakai kata persetujuan.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas karena mencakup juga pelangsungan kawin, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga.

4. Tanpa menyebut tujuan

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Menurut R.Setiawan, perjanjian adalah : suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. (R.Setiawan, *pokok-pokok hukum perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, hal 49)

Pengertian perjanjian akan lebih baik apabila sebagai suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. (J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992, hal 322)

Pengertian yang lengkap dan sempurna mengenai pengertian atau defenisi dari perjanjian sangatlah sulit untuk kita dapatkan karena masing-masing sarjana mempunyai pendapat yang berbeda-beda. Untuk mempermudah dan mengetahui

pengertian pengertian dari para sarjana, maka ada beberapa pendapat yang dikemukakan sebagai berikut:

Menurut R.Subekti :

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. (Andika Wijaya & Wida Peace Ananta. *Hukum bisnis property di Indonesia*, Intermeda, Surabaya, 2017, hal 1)

Menurut K.R.M.T Tirtodidiningrat :

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang” (Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, *hukum bisnis property di Indonesia*, Surabaya, 2017, hal 234)

Menurut Sudikno Mertokusumo :

“Perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”. (Sudikno Mertokusumo, *mengenal hukum suatu pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hal 96)

Perjanjian tersebut di atas terlihat bahwa dalam suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum dari para pihak yang membuat perjanjian. Masing-masing pihak terikat satu sama lain dan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuat perjanjian.

Hubungan hukum antara para pihak ini tercipta karena adanya perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian. Perlu diingat bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan. Sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain adalah undang-undang. Perjanjian ini tidak harus tertulis, akan tetapi bias juga dilakukan dengan cara lisan, dimana dalam perjanjian itu merupakan perkataan yang mengandung janji-janji yang diucapkan atau ditulis.

2. Unsur-unsur perjanjian

Sedangkan unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut : (Abdul Kadir Muhammad, *hukum perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal 80).

- a. Ada beberapa para pihak
- b. Ada persetujuan antara para pihak
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan
- f. Adanya syarat-syarat tertentu lisan atau tulisan

3. Syarat sahnya perjanjian

Untuk pembuatan perjanjian ini ada syarat-syarat sah dari perjanjian. Dengan terpenuhinya syarat-syarat ini maka suatu perjanjian berlaku sah. Syarat ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Persetujuan kehendak yang diberikan sifatnya harus bebas dan murni artinya betul-betul atas kemauan sendiri tidak ada paksaan dari pihak maupun dalam persetujuan dan tidak ada kekhilafan dan penipuan.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu :

- a. Orang-orang yang belum dewasa
 - b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
 - c. Orang-orang prempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
- ## 3. Suatu hal tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” (*cenbepaald onderwer*), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1333 KUHPerdara, yang mengatakan bahwa : “ Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya “. Maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus “secara individual” tertentu. (R.subekti, hal 31)

Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Sedangkan prestasi itu sendiri adalah suatu perilaku

(*handeling*) tertentu yang dapat berupa memberi sesuatu. Melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Dari hal tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian. Ditinjau dari kreditur dan debitur, “hal tertentu” tidak lain merupakan isi dari perikatan utama, yaitu prestasi pokok dari pada perikatan utama yang muncul dari perjanjian tersebut.

4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Sedangkan pengertian sebab (*causa*) disini adalah tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. KUHPerdara menetapkan bahwa untuk sahnyanya suatu perjanjian, KUHPerdara menetapkan bahwa untuk sahnyanya perjanjian, selain harus ada *causa* yang halal (*justa causa*), undang-undang tidak memberikan perumusan yang jelas.

Keempat syarat dari perjanjian itu jika digolongkan maka akan terbagi menjadi dua yaitu:

1. Syarat subyektif

Adalah syarat yang menyangkutkan subyek dari perjanjian, yaitu pihak yang mengadakan perjanjian. Termasuk dalam syarat ini adalah:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikat diri
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan. Pihak yang dapat memintakan pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.

2. Syarat obyektif

Meliputi syarat sahnya perjanjian yang ketiga dan yang keempat disebut syarat obyektif meliputi:

- a. Suatu hal tertentu dan
- b. Suatu sebab yang halal;

Bila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum secara otomatis.

4. Asas-asas Dalam Perjanjian

Dalam hukum perjanjian berlaku beberapa asas. Asas-asas hukum perjanjian terdapat dalam buku III KUHPerdara, sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak atau yang sering juga disebut sistem terbuka adalah:

Asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas ini sering juga disebut “asas kebebasan berkontrak” (freedom of making contract). Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan,

dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum. (Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, 1982, hal 84)

Penegasan mengenai adanya asas kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua yang dibuat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan kekuatan tentang perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang, kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.

Dari asas “kebebasan berkontrak” itu juga dapat dilihat unsur-unsur yang terkandung didalamnya meliputi:

1. Kebebasan untuk mengadakan perjanjian
2. Kebebasan untuk tidak mengadakan perjanjian
3. Kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun
4. Kebebasan untuk menentukan sendiri isi maupun syarat-syarat perjanjiannya. (Djohari, Santoso, et.al, *Hukum Perjanjian Indonesia*. Bagian Penerbitan dan Perpustakaan Fakultas Hukum, UII Yogyakarta, 1989, hal 51)

b. Asas konsensualisme

Yakni perjanjian sudah dapat dikatakan ada atau lahir dengan adanya kata sepakat dari pihak yang membuat perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan adanya empat syarat sah perjanjian, salah satunya adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

c. Asas Kekuatan Mengikat / Asas Pacta sunt servanda

Yakni bahwa setiap perjanjian yang dibuat adalah mengikat para pihak yang membuat dan berlaku bagi para pihak. Asas ini berarti bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara , yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini juga subyektif dan ada yang obyektif.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Pada prinsipnya asas ini menentukan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja. Ketentuan mengenai asas ini tercantum dalam Pasal 1315 dan dalam Pasal 1340 KUH Perdata.

Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi:

“Pada umumnya seseorang yang tidak mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri.

Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi:

1. Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya
2. Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

5. Subjek dan Objek Perjanjian

1. Subjek Perjanjian

Suatu perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua orang atau lebih pendukung hukum perjanjian sekurang-kurangnya ada dua orang tertentu. Masing-masing orang (mereka) menduduki tempat yang berbeda. Satu pihak sebagai debitur dan pihak lain sebagai kreditur, pihak yang berhak atas prestasi dinamakan kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi dinamakan debitur.

2. Obyek Perjanjian

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara adalah prestasi yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak dalam perjanjian menurut Pasal 1234 KUHPerdara ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk setiap pembayaran, yaitu: (J.Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993, hal 50)

1. Untuk memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

6. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian

suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan dalam melaksanakan perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Keadaan memaksa (*overmacht*)

Overmacht atau keadaan memaksa, untuk dapat dikatakan suatu keadaan memaksa itu diluar kekuasaannya si berhutang dan memaksa, keadaan yang telah timbul pada waktu perjanjian itu dibuat, setidak-tidaknya dipikul resikonya oleh si berhutang.

Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak .

Pengaturan *overmacht* secara umum termuat dalam bagian umum buku III KUHPerdata yang dituangkan dalam Pasal 1244 dan 1245.

Dari kedua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga terlebih dahulu dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi dan bunga. (Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (asas-asas hukum perikatan)*, Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro), Semarang, 1988, hal 20

Akibat dari *Overmacht* (*Force majeure*):

- a. Kreditur tidak dapat minta pemenuhan prestasi (pada *overmacht* sementara pada sampai berakhirnya *overmacht*).
- b. Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian
- c. Pihak lawan tidak perlu minta pemutusan perjanjian (Pasal 1266 tidak berlaku, putusan hakim tidak perlu)
- d. Gugurnya kewajiban untuk berprestasi dari pihak lawan

2. Wanprestasi

Seorang debitur dikatakan wanprestasi apabila ia tidak melakukan apa yang diperjanjikan atau melakukan apa yang tidak boleh dilakukan. Wanprestasi yang disebabkan oleh adanya kesalahan debitur. Luasnya kesalahan meliputi: (J.Satrio, hal. 12)

- a. Kesengajaan, maksudnya adalah perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang diketahui dan dikehendaki oleh debitur.
- b. Kelalaian, maksudnya adalah debitur melakukan suatu kesalahan, akan tetapi perbuatannya itu tidak dimaksudkan untuk terjadinya wanprestasi yang kemudian ternyata menyebabkan terjadinya wanprestasi.

Menurut Subekti, Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupinya.

- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh melakukannya.

Akibat hukum bagi pihak pemborong kerja yang wanprestasi yaitu dengan melakukan musyawarah secara kekeluargaan berdasarkan kesadaran kedua belah pihak untuk tetap menjaga hubungan baik diantara keduanya (Yudha Marthindra, 2013)

7. Berakhirnya Perjanjian

Untuk hapusnya perikatan, diatur dalam KUHPerdara Pasal 1381, yaitu:

1. Pembayaran
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Pembaharuan utang
4. Perjumpaan utang atau kompensasi
5. Pencampuran utang
6. Pembebasan utang
7. Musnahnya barang yang yang terutang
8. Batal / pembatalan
9. Berlakunya suatu syarat batal
10. Lewatnya waktu

B. Perjanjian Pertanggungjawaban Pemborong

1. Pengertian Tentang Perjanjian Borongan

Sebagai bentuk perjanjian tertentu, maka perjanjian pemborongan tidak terlepas dari ketentuan-ketentuan umum perjanjian yang diatur dalam title I sampai dengan IV Buku III KUHPerdata. Dalam Buku III KUHPerdata, diatur mengenai ketentuan-ketentuan umum yang berlaku terhadap semua perjanjian yaitu perjanjian-perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata maupun jenis perjanjian baru yang belum ada aturannya dalam undang-undang.

Sebagai dasar perjanjian pemborongan bangunan KUHPerdata mengatur dalam Pasal 1601 butir (b) yang berbunyi:

“Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, sipemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.

Dari hasil penelitian penulis, Ada beberapa pihak yang terkait dalam perjanjian, yaitu :

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| 1. Nama | : Jono |
| Tempat/tanggal lahir | : P. Siantar / 31-12-1974 |
| Agama | : Islam |
| Alamat | : Desa Bagan Sapta Permai |

Kec. Bagan Sinembah Kabupaten
Rokan Hilir Provinsi Riau

2. Nama : Nur Isnainiah

Tempat/tanggal lahir : Tanjung Karang/ 17-12-1981

Agama : Islam

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Desa Suligi kec. Pendalian IV Koto,
kabupaten Rokan Hulu

Dalam perjanjian disebut Pihak pertama dan selanjutnya

Nama : Nawir

Tempat/tanggal lahir : Huta Tunggal / 17-10-1969

Agama : Islam

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : jl. Mandau D10 Rt 004/Rw 018 Air Jamban Mandau,
Duri kab.Bengkalis

Dalam perjanjian disebut pihak kedua.

Menurut Subekti, pemborong pekerjaan (*aanneming van werk*) ialah suatu perjanjian, dimana satu pihak menyanggupi untuk keperluan pihak lainnya, melakukan suatu pekerjaan tertentu dengan pembayaran upah yang ditentukan pula. (Subekti, *pokok-pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Bandung, 1987, hal 174.

Pemborongan pekerjaan merupakan persetujuan antara kedua belah pihak yang menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya, atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan. Disini tidaklah penting bagi pihak yang memborongkan pekerjaan bagaimana pihak yang memborong pekerjaan mengerjakannya, karena yang dikehendaki adalah hasil dari pekerjaan tersebut, yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik (mutu dan kualitas/kwantitas) dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Perjanjian pemborongan pembangunan dapat dilaksanakan secara tertutup, yaitu antar pemberi tugas dan kontraktor atau terbuka yaitu melalui pelelangan umum atau tebdar. Lain halnya dengan pemborongan bangunan milik pemerintah dimana harus diadakan pelelangan. Kontrak kerja bangunan dapat dibedakan dalam 2 jenis yaitu:

1. Kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja, sedangkan bahan-bahannya disediakan oleh pemberi tugas.
2. Kontraktor melakukan pekerjaan dan juga menyediakan bahan-bahan bangunan.

Dalam hal kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja, jika barangnya musnah sebelum pekerjaan diserahkan, maka ia bertanggung jawab dan tidak dapat menuntut harga yang diperjanjikan kecuali musnahnya barang itu karena suatu cacat yang terdapat di dalam bahan yang disediakan oleh pemberi tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 1606 dan 1607 KUHPerdara.

Menurut Subekti, Undang-undang membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam yaitu :

1. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu:

Adalah perjanjian dimana satu pihak menghendaki dari pihak lainnya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali tergantung pada pihak lainnya.

2. Perjanjian kerja / perburuhan

Adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si buruh mengikatkan dirinya untuk dibawah perintah pihak yang lainnya yaitu si majikan, untuk suatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah.

3. Perjanjian pemborongan pekerjaan

Adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan. (R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung , 1985, hal 57)

Dilihat dari obyeknya, perjanjian pemborongan bangunan mirip dengan perjanjian lain yaitu perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa, yaitu sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan pihak lain dengan pembayaran tertentu. Perbedaannya satu dengan yang lainnya ialah bahwa pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau kekuasaan antara buruh dengan majikan. Pada pemborongan bangunan dan

perjanjian melakukan jasa tidak ada hubungan semacam itu, melainkan melaksanakan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri. (sri soedewi masjchun sofwan. *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty Yogyakarta. 1982. Hal 52

Ketentuan pemborongan pada umumnya diatur dalam Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1617 KUHPerdara. Perjanjian pemborongan bangunan juga memperhatikan berlakunya ketentuan-ketentuan perjanjian untuk melakukan pekerjaan, khususnya bagi bangunan yang diatur dalam KUHPerdara yang berlaku sebagai hukum perlengkap peraturan tersebut pada umumnya mengatur tentang hak-hak dan kewajiban pemborong yang harus diperhatikan baik pada pelaksanaan perjanjian, dan berakhirnya perjanjian.

Pemborong bertanggungjawab dalam jangka waktu tertentu, pada masa ini pemborong wajib melakukan perbaikan jika terbukti adanya cacat ataupun kegagalan bangunan. Dalam prakteknya pemborong bertanggungjawab sampai masa pemeliharaan sesuai dengan yang tertulis dikontrak.

Menurut pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 Tentang Jasa Kontruksi: kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan terhitung sejak penyerahan akhir pekerjaan kontruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun.

2. Bentuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual, artinya perjanjian pemborongan lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai suatu karya dan harga borongan/kontrak.

Dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya.

Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan kecil, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta otentik (akta notaris).

3. Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Menurut cara terjadinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibedakan dalam:

1. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan
2. Perjanjian pemborongan pekerjaan atas dasar penunjukan
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara pemberi tugas dengan pemborong

Sedangkan menurut cara penentuan harganya perjanjian pelaksanaan pemborongan itu dapat dibedakan atas 3 bentuk utama sebagai berikut:

1. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti (*fixed price*).
Disini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, ialah baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
2. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga lumpsum. Disini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.
3. Perjanjian pelaksanaan pemborong atas dasar satuan (*unit price*), yaitu harga yang diperhitungkan untuk setiap unit. Disini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit.
4. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*). Disini pemberi tugas akan membayar pemborongan dengan jumlah biaya yang sesungguhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upahnya.

Pada umumnya pemborongan pekerjaan sektor swasta dikenal dua prosedur pemilihan pemborongan, yaitu;

- a. Pemilihan kontraktor secara negosiasi

Melalui sistem negosiasi, pemilihan kontraktor tidak dilakukan dengan suatu tender tertentu, akan tetapi pihak pemilik pekerjaan bernegosiasi langsung dengan pihak pemborong untuk memastikan apakah kontraktor tersebut dapat dipilih untuk mengerjakan proyek yang bersangkutan. Sehingga prosedur negosiasi ini praktis lebih bersifat informal.

Dalam hal ini pihak pemilik pekerjaan mengontak satu atau lebih pemborong yang menurut penilaiannya mampu mengerjakan pekerjaan dimaksud, sambil menginformasikan persyaratan-persyaratan untuk itu. Biasanya pihak pemilik pekerjaan memintakan pihak pemborong untuk memasukkan juga penawaran kepada pihak pemilik pekerjaan.

b. Pemilihan Kontraktor secara tender

Ada dua macam tender yang lazim dilakukan dalam praktek, yaitu pertama sistem tender terbuka, pada sistem ini tender mengundang semua pihak yang berkepentingan untuk berpartisipasi dalam tender tersebut, dalam hal ini dapat diumumkan dengan cara pemasangan iklan dimedia massa.

Kemudian tender terbatas, yaitu hanya beberapa pihak tertentu saja untuk berpartisipasi dalam tender tersebut. Tentu saja sungguh pun sistem tender ini terkesan formal dengan dokumentasi yang lebih rumit akan tetapi sistem ini mengandung manfaat yang lebih nyata, antara lain dengan semakin banyaknya pihak yang berpartisipasi dalam tender tersebut, tentu akan dikemukakan semakin banyak pilihan yang pada akhirnya akan menemukan kontraktor yang terbaik.

4. Isi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Isi perjanjian pemborongan pada umumnya adalah sebagai berikut:

1. Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang disertai dengan gambar (*bestek*) dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat, dan tenaga kerja yang dibutuhkan.

2. Penentuan tentang harga pemborongan
3. Mengenai jangka waktu penyelesaian sengketa
4. Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi
5. Tentang resiko dalam hal terjadi Overmacht
6. Penyelesaian jika terjadi perselisihan
7. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan

5. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Dengan adanya perjanjian pemborongan selalu ada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan. Adapun pihak-pihak yang terlibat adalah:

1. Pemberi Tugas (*Bouwheer*)

Pemberi tugas dapat berupa perorangan, badan hukum, instansi pemerintah ataupun swasta. Sipiemberi tugaslah yang mempunyai prakarsa memborongkan bangunan sesuai dengan kontrak dan apa yang tercantum dalam bestek dan syarat-syarat. Dalam pemborongan pekerjaan umum dilakukan oleh instansi pemerintah , direksi lazim ditunjuk dari instansi yang berwenang, biasanya dari instansi pekerjaan umum atas dasar penugasan ataupun perjanjian kerja.

Adapun hubungan antara pemberi tugas dengan perencana jika pemberi tugas adalah pemerintah dan perencana juga dari pemerintah maka terdapat hubungan kedinasan. Jika pemberi tugas dari pemerintah atau swasta dengan perencana dari pihak swasta yang bertindak sebagai wakil pemberi tugas (sebagai direksi) maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792-1819 KUHPerdara).

2. Pemborong (kontraktor)

Pemborong adalah perseorangan atau badan hukum, swasta maupun pemerintah yang ditunjuk untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan bangunan sesuai dengan bestek. (FX,Djumadi, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rinexa Cipta, Jakarta, hal 8)

Penunjukan sebagai pelaksana bangunan oleh pemberi tugas dapat terjadi karena pemborong menang dalam pelelangan atau memang ditetapkan sebagai pelaksana oleh pemberi tugas. Dalam perjanjian pemborongan, pemborong dimungkinkan menyerahkan sebagian pekerjaan tersebut kepada pemborong lain yang merupakan subkontraktor berdasarkan perjanjian khusus.

3. Perencana (arsitek)

Arsitek adalah perseorangan atau badan hukum yang berdasarkan keahliannya mengerjakan perencanaan, pengawasan, penaksiran harga bangunan, memberi nasehat, persiapan dan melaksanakan proyek dibidang teknik pembangunan untuk pemberi tugas.

4. Pengawasan (Direksi)

Direksi bertugas untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan pemborong. Disini pengawas memberi petunjuk-petunjuk memborongkan pekerjaan, memeriksa bahan-bahan, waktu pembangunan berlangsung dan akhirnya membuat penilaian opname dari pekerjaan. Selain itu, pada waktu pelelangan yaitu: mengadakan pengumuman pelelangan yaitu: mengadakan pengumuman pelelangan yang akan dilaksanakan, memberikan penjelasan mengenai RKS

(Pencana Kerja dan Syarat-syarat) untuk pemborongan-pemborongan/pembelian dan membuat berita acara penjelasan, melaksanakan pembukuan surat penawaran, mengadakan penilaian dan menetapkan calon pemenang serta membuat berita acara hasil pelelangan dan sebagainya.

Fungsi mewakili yang terbanyak dari direksi adalah pada face pelaksana pekerjaan dimana direksi bertindak sebagai pengawas terhadap pekerjaan pemborong. Jadi kewenangan mewakili dari direksi ini ada selama tidak ditentukan sebaiknya oleh pemberi tugas secara tertulis dalam perjanjian yang bersangkutan bahwa dalam hal-hal tertentu hanya pemberi tugas yang berwenang menanganinya. (*ibid*, hal 53)

6. Jangka Waktu Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Berakhirnya perjanjian pemborongan apabila:

1. Proyek bangunan telah selesai dikerjakan dan masa pemeliharaan telah berakhir. Penyerahan bangunan dilakukan oleh pihak pemborong pada pihak pemberi tugas setelah proyek bangunan telah selesai secara keseluruhan (100%) yang dinyatakan dengan berita acara serah terima proyek bangunan yang ditandatangani untuk kedua belah pihak serta dilampiri berita acara hasil pemeriksaan oleh tim peneliti serah terima proyek bangunan.
2. Pihak yang memborongkan menghentikan pemberi pemborongnya meskipun pekerjaannya telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi kerugian sepenuhnya pada pemborong untuk segala biaya telah dikeluarkannya guna pekerjaannya, serta keuntungan yang

hilang karenanya (Pasal 1611 KUHPerdara). Pemborong bangunan juga dapat berakhir melalui putusan pengadilan, yaitu apabila yang telah dikerjakan oleh pemborong tidak sesuai dengan isi perjanjian meskipun telah diperingati beberapa kali maka dalam hal ini pemberi tugas (*bouwheer*) dapat meminta pengadilan supaya hubungan kerja diputuskan meskipun pekerjaan memberikan ganti kerugian sepenuhnya kepada pemborong guna pelaksanaan pekerjaan. (Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung, 1994, hal 65)

7. Hambatan-hambatan Dalam Pembangunan Proyek

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikannya atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Adalah bahwa debitur terhalang memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dahulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi dan hutang-hutang. (Purwahid Patrik. hal 23)

Maksudnya dalam hukum perjanjian adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kerja di luar kesalahan salah satu pihak. Persoalan resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada

kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan resiko adalah buntut dari wanprestasi. Soal resiko diatur dalam bagian umum buku III KUHPerdara, yaitu pasal 1237.

Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*Overmacht/forcemejeur*), selain keadaan itu “di luar kekuasaan kontraktor dan memaksa”, keadaan yang timbul itu juga harus berupa keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak dipukul resikonya oleh kontraktor. Bila kontraktor berhasil dalam membuktikan adanya keadaan yang demikian itu, tuntutan pemberi tugas akan ditolak oleh hakim dan si kontraktor terluput dari penghukuman, baik yang berupa penghukuman untuk memenuhi perjanjian maupun untuk membayar penggantian kerugian.

2. Wanprestasi

Adalah apabila seseorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupinya untuk melakukan
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Apabila debitur atau siberhutang tidak dapat memenuhi prestasinya, maka kreditur bias meminta pemenuhannya atau memberi peringatan agar debitur

memenuhi prestasi. Setelah diperingatkan dan ditagih ternyata debitur tidak dapat memenuhi, maka debitur tersebut dinyatakan lalai dan ia berada keadaan wanprestasi.

Sebagai akibat dari wanprestasi, maka pemborong (*bouwheer*) sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan:

1. Supaya pekerjaan tetap dilaksanakan
2. Supaya perjanjian diputuskan
3. Ganti kerugian
4. Pembiayaan selanjutnya karena dilanjutkan oleh pihak ketiga.

Apabila yang terjadi adalah pemutusan perjanjian kerja dengan pengganti kerugian, maka dapat berakibat pemborong diwajibkan membayar denda-denda yang telah diperjanjikan, juga wajib membayar kerugian berupa ongkos-ongkos (biaya), kerugian dan bunga yang harus dibayar.

8. Jaminan dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Macam-macam jaminan dalam perjanjian pemborongan adalah sebagai berikut:

Bank Garansi/ Garansi Bank / Jaminan Bank

Didalam keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 80 tahun 2003 disebutkan bahwa terhitung sejak diterbitkannya surat keputusan penetapan penyedia barang/jasa, penyedia barang/jasa diwajibkan menyerahkan surat jaminan pelaksanaan sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak kepada pengguna barang/jasa.

Surat jaminan adalah jaminan tertulis yang ditawarkan bank umum/lembaga keuangan lainnya yang diberikan oleh penyedia barang/jasa untuk menjamin terpenuhinya persyaratan/kewajiban penyedia barang/jasa.

Bank Garansi merupakan salah satu bentuk dari penanggungan yang diatur dalam Bab XVII Buku III KUHPerdara dari Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850. Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur / terjamin, maka bank sebagai penanggung / penjamin menggantikan kedudukan debitur/ terjamin, oleh karena itu bank membayar sejumlah uang kepada kreditur / penerima jaminan. Sejak saat itu menjadi hubungan antara pihak yang memberikan kredit / kreditur.

Selain surat jaminan tertulis yang dikeluarkan oleh bank umum , dapat juga dikeluarkan surety bond yaitu jaminan dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi kerugian yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima jaminan apabila yang dijamin cidera janji (wanprestasi). (FX Djumialdji, hal 9)

C. Penyebab Gagal Pembangunan Pemborong

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur karena dua kemungkinan alasan, yaitu:

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian dan

- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), di luar kemampuan debitur.
Jadi, debitur tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini, ada tiga keadaan, yaitu:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik keliru; dan
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan jangka waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak? Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan, perlu memperingatkan debitur supaya dia memenuhi prestasi. Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dalam lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.

Bagaimana cara memperingatkan debitur supaya dia memenuhi prestasinya? Debitur perlu diberi peringatan tertulis, yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi.

Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi. Peringatan tertulis secara resmi dilakukan melalui pengadilan negeri yang berwenang, yang disebut *sommatie*. kemudian, pengadilan negeri dengan

perantaraan juru sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur yang disertai berita acara penyampaiannya. Peringatan tertulis tidak resmi, misalnya, melalui surat tercatat, telegram, facsimile, atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima. Surat peringatan ini disebut *ingebrekestelling*.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (pasal 1266 KUHPerdara).
- c. Perikatan untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka pengadilan negeri dan debitur dinyatakan bersalah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertanggung Jawaban Pemborong Terhadap Pembangunan di Perumahan Leandra Permai

Tanggung jawab jika berdasarkan ketentuan yang diatur dalam kamus Besar Bahasa Indonesia atau yang dikenal dengan istilah KBBI merupakan suatu situasi dan juga suatu kondisi yang diiringi dengan adanya keharusan untuk menerima segala sesuatunya jika terjadi sesuatu untuk diperolehkan dan dapat dituntut, disalahkan dan diperkarakan atau keharusan untuk melaksanakan kewajiban keseluruhan, hal ini diakibatkan dari hasil perbuatan sendiri atau dari hasil perbuatan yang telah dilakukan oleh orang lain (Tim Prima Pena, hlm:619)

Defenisi tanggung jawab menurut kamus hukum yaitu suatu kewajiban untuk melakukan apa yang telah diperintahkan untuk dilaksanakan kepadanya bagi seseorang tertentu (Zulkifly dan Jimmy, 2012, hlm:369). Secara kodrati suatu kehidupan, tanggung jawab sudah menjadi bagian dari hidup manusia secara tidak langsung. Dari sejak dilahirkan manusia memang sudah diberikan tanggung jawab dalam kehidupannya. Pada dasarnya tanggung jawab merupakan suatu kewajiban yang timbul dikarenakan perbuatan dari para pihak. Purbacaraka berpendapat asal dari tanggung jawab yaitu karena menggunakan fasilitas dalam proses penerapan kemampuan dan juga keahlian seseorang dalam melakukan hak dan melaksanakan kewajiban, pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggungjawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan. (Purbacaraka, 2010, hlm 37).

Pertanggungjawaban sendiri memiliki asal kata yaitu tanggung jawab yang mempunyai makna untuk menanggung semua akibat yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melanggar hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu :

- a. Perbuatan;
- b. Unsur kesalahan;
- c. Kerugian yang diderita
- d. Hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Tanggung jawab dalam kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan suatu kondisi untuk menanggung akibat. Tanggung jawab mempunyai keterkaitan yang bersifat erat dengan kewajiban. Kewajiban sendiri berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sesuatu perbuatan yang harus dilakukan dilandaskan pada keharusan. Pembangunan perumahan sendiri terlahir dikarenakan adanya kontrak dan tercapainya kesepakatan dari pihak-pihak yang bersangkutan yaitu diantaranya pihak pengguna jasa dan juga pihak penyedia jasa atau kontraktor. Hubungan yang terlahir diantara keduanya bahwa tanggung jawab merupakan bentuk sikap kesadaran dalam terlaksananya/tidak terlaksananya suatu kewajiban seperti tanggung jawab hukum, tanggung jawab moral, tanggung jawab sosial, tanggung jawab Negara dan lain-lain (Lumban, 2018, hlm: 101).

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan memerlukan pihak-pihak lain guna memberikan suatu kemudahan dan memberikan jaminan bahwa kontrak tersebut akan terlaksanakan secara keseluruhan sebagaimana mestinya seperti seorang pemborong, tukangdab pihak-pihak lainnya sesuai dengan kebutuhan

pelaksanaan kontrak dan disepakati para pihak pada saat penyusunan pembangunan perumahan.

Pihak penyedia jasa bertanggung jawab dan diharuskan untuk dapat menyelesaikan pekerjaannya secara tepat waktu dan tidak melewati batas waktu yang sudah ditentukan dan disepakati, selain itu juga biaya yang tepat dan juga memperhatikan mutu yang tepat. Pihak penyedia jasa juga bertanggungjawab untuk dapat mengetahui dan memahami resiko mekanisme komitmen atas perusahaan produk jasa konstruksi dan memastikan fungsionalitas produk konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, selain itu juga bertanggung jawab atas hasil layanan yang diberikan dengan melalui penjaminan, yang terdiri dari jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan, jaminan kegagalan bangunan, jaminan atas mutu pekerjaan, dan jaminan kegagalan pekerjaan konstruksi antara lain asuransi pekerja, asuransi bahan peralatan.

Apabila pihak penyedia jasa tidak mengikuti dan melaksanakan kewajiban serta tanggung jawabnya sebagaimana mestinya sesuai dengan kontrak kerja konstruksi yang sudah disepakati, maka pihak pengguna jasa diberikan akses dan diperbolehkan untuk mencairkan dana dan menggunakan jaminan yang telah dijaminan oleh penyedia jasa sebagai ganti rugi berupa kompensasi pemenuhan kewajiban dari pihak penyedia jasa. Pihak pengguna jasa juga memiliki tanggung jawab atas keseluruhan dari biaya konstruksi sesuai dengan kesepakatan yang tertera dalam kontrak kerja konstruksi dengan melakukan pembayaran secara tepat jumlah dan tidak melewati batas waktu yang sudah ditentukan dan disepakati.

Adapun lebih lanjut Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman mengenai penyelenggaraan perumahan meliputi : perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan.

1. Tahap Perencanaan

a. Dalam Kegiatan Persiapan

Pihak pengguna jasa berkewajiban untuk melaksanakan tanggung jawabnya dalam andil memberikan suatu putusan mengenai usulan perencanaan pembangunan, wakil perencana pembangunan dan juga untuk rencana kerja. Pihak pengguna jasa juga bertanggung jawab untuk dapat memutskan usulan mengenai perencanaan pembangunan mengenai wakil perencana kontruksi dan perencana kerja. Pihak pengguna jasa juga mempunyai hak untuk dapat memberhentikan, melakukan permintaan berupa pergantian tenaga. Perencana kontruksi yang memiliki keahlian yang tidak sesuai dan juga tidak memiliki kinerja yang bagus dan berperilaku yang buruk. Selain itu juga wajib memberikan bayaran berupa uang muka untuk jaminan uang muka yang diserahkan nantinya oleh seorang perencana kontruksi. (Lumban, 2018, hal:102).

Dalam proses perencana kontruksi pengguna jasa memberikan pendapat atas dokumen yang diserahkan pengguna jasa, mengajukan usulan wakil perencana kontruksi beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa dan memiliki tanggung jawab atas rencana kerja yang disetujui pengguna jasa (Lumban, 2018, hal:103).

b. Dalam kegiatan pengerjaan

1. Bertanggung jawab atas segala konsekuensi yang timbul akibat perintah perubahan yang diberikan kepada perencana konstruksi.
2. Memberi keputusan terhadap usulan perubahan dari perencana konstruksi dalam batasan waktu yang diperjanjikan.
3. Melakukan pembayaran untuk prestasi pekerjaan perencana konstruksi atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran.
4. Melaksanakan setiap tahapan kegiatan pelaksanaan pekerjaan sesuai rencana kerja yang sudah disetujui pengguna jasa.
5. Penyampaian laporan pelaksanaan tahapan kegiatan dan hasilnya untuk mendapat persetujuan jasa.
6. Bertanggung jawab atas kebenaran hasil pekerjaannya.
7. Bertanggung jawab terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi sampai penyerahan hasil akhir pekerjaan.

c. Dalam kegiatan pengakhiran

1. Pihak pengguna jasa memiliki kewajiban untuk memberi keputusan atas hasil akhir pekerjaan dalam batasan waktu yang diperjanjikan.
2. Melakukan pembayaran akhir untuk seluruh sisa pembayaran yang menjadi kewajiban pengguna jasa termasuk pelepasan retens, atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran.
3. Menyampaikan hasil akhir pekerjaan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.

4. Menyimpan dokumen yang berkaitan dengan proses pengerjaan sampai selesainya masa tanggungan.
 5. Bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawabnya selama masa tanggungan.
2. Tahap Pelaksanaan beserta Pengawasannya
- a. Dalam kegiatan persiapan.

Pihak pengguna jasa memiliki tugas dan kewajiban sebagai berikut :

1. Bertanggung jawab atas kebenaran, ketepatan dan kelengkapan lapangan, fasilitas, dan isi dokumen, termasuk tepat waktu dalam penyerahannya.
2. Menyerahkan lapangan beserta fasilitas dan atau dokumen untuk menunjang pelaksanaan pekerjaan yang diperlukan oleh pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi untuk memulai pekerjaannya.
3. Memberi keputusan terhadap usul rencana kerja yang diajukan pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi.
4. Menyetujui atau tidak menyetujui atau mengubah atau meminta ganti usulan rencana kerja yang diajukan pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi.

Sedangkan pihak pelaksana konstruksi memiliki kewajiban sebagai berikut:

1. Mengajukan usulan penanggung jawab pelaksanaan pekerjaan beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.
2. Mengajukan usulan rencana kerja pelaksanaan fisik dan rencana kerja yang menyangkut keselamatan dan kesehatan kerja untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.

3. Mengajukan usulan sub penyedia jasa atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang tidak tercantum dalam kontrak kerja konstruksi.
4. Mengajukan usulan rencana kerja pengawasan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.
5. Mengajukan usulan wakil pengawas konstruksi beserta kewenangannya untuk mendapatkan persetujuan pengguna jasa.

b. Kegiatan pengerjaan

Pihak pengguna jasa memiliki kewajiban sebagai berikut :

1. Bertanggung jawab atas segala konsekuensi yang timbul akibat perintah perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja, baik dari pengguna jasa dan atau dari pengawas konstruksi.
2. Menyerahkan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang menjadi tanggung jawabnya tepat jumlah dan sesuai dengan jadwal yang disepakati, kepada pelaksana konstruksi dalam hal yang dijanjikan.
3. Melakukan pembayaran prestasi kerja atas permintaan pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran.
4. Bertanggung jawab atas akibat penggunaan hasil pekerjaan, baik hasil sementara yang sudah dipergunakan atau hasil akhir pekerjaan yang diserahkan untuk pertama kalinya.

Sedangkan pihak pelaksana kontruksi memiliki kewajiban sebagai berikut:

1. Melaksanakan setiap bagian kegiatan pekerjaan sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui pengguna jasa dan atau pengawas kontruksi.
 2. Bertanggung jawab terhadap kegagalan pekerjaan kontruksi sampai penyerahan hasil akhir pekerjaan dari pelaksana kontruksi.
 3. Bertanggung jawab atas segala konsekuensinya apabila mengajukan usul pekerjaan, dan atau rencana kerja.
 4. Memberi keputusan terhadap usulan untuk melaksanakan kegiatan dari pelaksana kontruksi.
 5. Memberi laporan hasil pengawasan setiap bagian kegiatan pekerjaan dan akhir pengawasan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.
- c. Kegiatan pengakhiran

Dalam tahap akhir kegiatan ini pihak pengguna jasa memiliki tanggungjawab dan kewajiban sebagai berikut :

- a. Menyelesaikan klaim dari pelaksana kontruksi yang sudah diterima pengguna jasa selambat-lambatnya sebelum penyerahan kedua kalinya hasil akhir dari pekerjaan.
- b. Melakukan pembayaran akhir termasuk membayar seluruh uang retensi, setelah menerima penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan dan atau setelah seluruh klaim dari pelaksana kontruksi diselesaikan.

- c. Melepaskan jaminan pertanggungjawaban terhadap jaminan kegagalan pekerjaan konstruksi setelah menerima penyerahan kedua kalinya hasil akhir pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Sedangkan Pihak Pelaksana konstruksi memiliki tanggungjawab dan kewajiban sebagai berikut:

1. Melakukan pemeliharaan/penjagaan mutu terhadap hasil akhir pekerjaan selama masa jaminan atas mutu hasil pekerjaan.
2. Menyerahkan untuk kedua kalinya hasil akhir pekerjaan disertai dokumen kelengkapannya setelah selesai masa pemeliharaan untuk mendapat persetujuan dari pengguna jasa.
3. Menyimpan dokumen yang berkaitan dengan proses pelaksanaan konstruksi sampai selesainya masa tanggungan.
4. Memberikan pendapat kepada pengguna jasa terhadap usulan penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi.
5. Menyerahkan laporan akhir hasil pengawasan serta dokumen yang berkaitan dengan proses pengawasan konstruksi kepada pengguna jasa secara umum jika terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak, maka bentuk pertanggungjawaban para pihak berupa yaitu:
 - a. Pemberian kompensasi.
 - b. Penggantian biaya
 - c. Perpanjangan waktu.
 - d. Perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

- e. Pemberian ganti rugi.

Dalam penyelenggaraan suatu proyek konstruksi dikenal juga istilah kegagalan bangunan. Suatu proyek konstruksi dianggap sebagai kegagalan bangunan adalah setelah oleh penilai ahli proyek konstruksi itu dikatakan tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan yang dimaksud adalah meliputi:

- a. Standar mutu bahan
- b. Standar mutu peralatan
- c. Standar keselamatan dan kesehatan kerja
- d. Standar produser pelaksanaan jasa konstruksi
- e. Standar mutu hasil pelaksanaan jasa konstruksi
- f. Standar operasi dan pemeliharaan
- g. Pedoman perlindungan sosial tenaga kerja dalam pelaksanaan jasa konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- h. Standar pengelolaan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kemudian untuk pertanggungjawabannya, kedua belah pihak baik pengguna jasa dan/atau penyedia jasa dapat meenjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan tersebut (Lumban, 2018, hlm:107). Hal-hal mengenai jangka waktu dan pertanggungjawaban kegagalan bangunan diatur sebagai berikut:

- a. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi
- b. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam hal rencana jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi yakni 10 tahun dengan masa pertanggungjawaban 10 tahun sejak tanggal akhir layanan jasa konstruksi
- c. Pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan yang terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan
- d. Pengguna jasa dan atau penyedia jasa wajib memberikan ganti rugi kerugian bangunan dan hal ini harus dinyatakan dalam kontrak kerja konstruksi.

Proses pemberian ganti rugi dalam suatu kegagalan bangunan itu diwajibkan untuk memperhatikan beberapa aspek tertentu seperti pelaksanaan ganti rugi dalam hal kegagalan bangunan dapat dilakukan dengan mekanisme pertanggungangan pihak ketiga atau asuransi, dengan ketentuan persyaratan dan jangka waktu serta nilai pertanggungangan ditetapkan atas dasar kesepakatan. Premi dibayar oleh masing-masing pihak, dan biaya premi yang menjadi tanggungan penyedia jasa menjadi bagian dari unsur biaya pekerjaan konstruksi. Dalam hal pengguna jasa tidak bersedia memasukkan biaya premi tersebut, maka resiko kegagalan bangunan menjadi tanggung jawab pengguna jasa (Lumban, 2018, hlm:110).

Tanggung jawab merupakan sifat dan juga tingkah laku dari manusia baik secara sadar dan sengaja atau diluar kesadarannya. Tanggung jawab juga memiliki defenisi dan artian sebagai suatu bentuk wujud dari sadarnya manusia tersebut akan kewajiban yang harus dilaksanakannya. Tanggung jawab secara harfiah didefenisikan kondisi suatu orang yang memiliki kewajiban untuk mengemban akibat dari segala sesuatu terjadi hal yang diperbolehkan untuk dituntut, dipersalahkan, diperkarakan atau juga berarti hak yang berfungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikapnya oleh pihak lain. Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa tanggung jawab merupakan suatu perbuatan yang dilaksanakan oleh seseorang yang dilandaskan kewajiban yang diemban dan hati nurani seseorang tersebut yakni sikap yang memberikan gambaran bahwa orang tersebut memiliki sikap peduli dan sikap jujur yang tak terhingga kepada orang lain disekitarnya.

Jika pada akhirnya terdapat indikasi keengganan untuk melaksanakan tanggung jawab, maka diharuskan ada pihak lain dan faktor yang akan menjadi pendorong untuk menghasilkan sifat paksaan untuk tanggung jawab itu dapat terlaksana. Dengan demikian, maka tanggung jawab dapat dilihat dari dua sisi, yaitu dari sisi pihak yang berbuat dan dari sisi kepentingan pihak lain (Wikipedia, diakses dari <http://id.wikipedia.org/wiki/pertanggungjawaban> pada tanggal 7 Februari 2021).

1. Prinsip-prinsip Tanggung Jawab Hukum Perdata

Dalam hukum perdata tanggung jawab yang diemban seseorang terjadi karena perbuatan yang menimbulkan suatu kerugian kepada pihak lain. Upaya

untuk memberikan perlindungan dan juga memberikan ganti kerugian kepada pihak yang telah mengalami kerugian yang bukan karena kesalahan yang dilakukannya diatur dalam Pasal 1367 KUH Perdata. Maka, prinsip tanggung jawab dianggap memiliki kepentingan dalam upaya untuk memberikan hak dari pihak yang telah dirugikan secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut: (Celine Tri Siwi Kristanti, Jakarta, hlm:92).

1. Kesalahan (*liability based on fault*).
2. Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*).
3. Praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of non liability*)
4. Tanggung jawab mutlak (*strict liability*)

Dalam tanggung jawab sendiri terdapat beberapa unsur kesalahan, yaitu :

a. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan

Prinsip ini berlaku secara umum baik bagi hukum perdata atau hukum pidana. Prinsip ini biasa dikenal dengan istilah *fault liability* atau *liability based of fault*. Dasar hukum dari prinsip ini dalam kitab undang-undang hukum perdata yaitu Pasal 1365, Pasal 1366, dan Pasal 1367. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang secara biasanya diketahui sebagai Pasal yang mengatur mengenai ketentuan tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:

- a. Adanya perbuatan;
- b. Adanya unsur kesalahan;

- c. Adanya kerugian yang diderita;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

b. Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini mengatur, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada si penggugat. Prinsip ini mengatur bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Kata “dianggap” pada prinsip “*presumption of liability*” adalah penting, karena ada kemungkinan tergugat membebaskan diri dari tanggung jawab, yaitu dalam hal ia dapat membuktikan bahwa ia telah “mengambil” semua tindakan yang diperlukan untuk menghindarkan terjadinya kerugian. Dalam prinsip ini, beban pembuktiannya ada pada si tergugat. Dalam hal ini tampak beban pembuktian terbalik (*omkering van bewijslast*). Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*). Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan.

Dalam UUPK ditegaskan pada Pasal 19, 22, dan 23. Jika digunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada pada pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat harus menghadirkan bukti-bukti bahwa dirinya tidak bersalah. Tentu saja konsumen tidak dapat sekehendak hatimengajukan gugatan. Posisi konsumen sebagai penggugat selalu terbuka untuk digugat balik oleh pelaku usaha, jika ia gagal menunjukkan kesalahan tergugat (Celine Tri Siwi Kristanti, Jakarta, hlm, 95).

c. Prinsip Praduga Untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip yang kedua, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption nonliability principle*) hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Contoh dari penerapan prinsip ini adalah pada hukum pengangkutan. Kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin atau bagasi tangan, yang biasanya dibawa dan diawasi oleh penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang. Dalam hal ini pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya. Pihak yang dibebankan untuk membuktikan kesalahan itu ada pada konsumen (Celine Tri Siwi Kristanti, Jakarta, hlm. 96).

d. Prinsip Tanggung Jawab

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strick liability*) sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminology diatas. Ada pendapat yang mengatur, *strick liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kwsalahan tidak sebagai haktor yang menentukan. Namun ada pengecualian- pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya pada keadaan *force majeure*. Sebaliknya *absolut liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya (Celine Tri Siwi Kristanti, Jakarta, hlm:97)

Menurut R.C, Hoeber biasanya prinsip tanggung jawab mutlak ini diterapkan karena :

- 1) Konsumen tidak dalam posisi menguntungkan untuk membuktikan adanya kesalahan dalam suatu proses produksi dan distribusi yang kompleks;
- 2) Asumsi produsen lebih dapat mengantisipasi jika sewaktu-waktu ada gugatan atas kesalahannya misalnya dengan asuransi atau dengan menambahkan komponen biaya tertentu pada harga produknya;
- 3) Asas ini dapat memaksa produsen lebih hati-hati.

e. Prinsip Tanggung Jawab Dengan Pembatasan

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability principle*) ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab ini sangat merugikan konsumen bila ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. Dalam UU No.8 Tahun 1999 seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatas mutlak harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang jelas (Celine Tri Siwi Kristanti, Jakarta, jlm. 97).

f. Tanggug Jawab Renteng (*Vicarious Liability*)

Tanggug renteng adalah *joint and several liability* yaitu tanggung jawab para debitur baik bersama-sama, perseorangan, maupun khusus salah seorang di antara mereka untuk menanggung pembayaran seluruh utang pembayaran salah seorang debitur mengakibatkan debitur yang lain terbebas dari kewajiban membayar utang (Celine Tri Siwi Kristanti, Jakarta, hlm. 98).

Dalam kontrak tersebut tidak ada kebebasan berkontrak dari masing-masing pihak. Karena syarat-syarat yang terdapat dalam perjanjian telah ditentukan oleh pemerintah berdasarkan syarat-syarat umum dari perjanjian pemborongan bangunan, karena hal tersebut menyangkut keuangan negara dalam jumlah besar dan untuk melindungi keselamatan umum. Sementara itu ditinjau ditinjau dari aspek perancangan kontrak (*contract drafting*), kontrak untuk bisnis merupakan dokumen hukum (*legal document*) yang menetapkan prosedur dan syarat dalam suatu transaksi bisnis yang lebih rinci (Admiral, 2018, hlm: 128).

Seperti telah dikatakan diatas bahwa dalam perjanjian pemborongan dalam tulisan ini salah satu pihak adalah pemerintah sebagai pihak yang memberikan pekerjaan atau pihak yang memborongkan sedangkan pihak lainnya adalah pemborong atau kontraktor dalam hal ini adalah pihak swasta. Pengertian perjanjian pemborongan pekerjaan terdapat dalam Pasal 1601b KUHPerdara yang berbunyi : “Perjanjian pemborongan kerja ialah suatu persetujuan bahwa pihak kesatu, yaitu pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak lain, yaitu pemberi tugas, dengan harga yang telah ditentukan”.

Berikut juga penulis rangkum beberapa defenisi pertanggungjawaban menurut para ahli, yaitu :

a. Menurut Friedrich August von Hayek

Pada dasarnya hanya masing-masing individu yang dapat bertanggungjawab. Hanya mereka yang memikul akibat dari perbuatan mereka masing-masing. Oleh karena itu, istilah tanggung jawab pribadi atau tanggung jawab sendiri sebenarnya “mubadzir”. Suatu masyarakat yang tidak mengakui

bahwa setiap individu mempunyai nilai tersendiri yang berhak diikutinya tidak mampu menghargai mertabat individu tersebut dan tidak mampu mengenal hakikat kebebasan.

b. Menurut George Bernard Shaw

Orang atau individu yang dapat bertanggung jawab terhadap tindakan/perbuatannya dan mempertanggungjawabkan perbuatannya hanyalah orang yang mengambil keputusan dan bertindak tanpa tekanan dari pihak manapun atau secara bebas.

c. Menurut Carl Hober.

Orang atau individu yang terlibat didalam organisasi-organisasi seperti ini adalah mereka yang melaksanakan tanggung jawab pribadi untuk diri sendiri dan orang lain. Istilah-istilah umum yang sering dipergunakan oleh para ahli adalah perlindungan sebagai ganti tanggung jawab.

Pertanggungjawaban berarti kewajiban untuk menyelesaikan apa yang seharusnya dilakukan yang merupakan hasil kalkulasi dari segala hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya (Zona referensi, diakses dari <https://www.zonareferensi.com/pengertian-tanggung-jawab/> pada tanggal 20 oktober 2020).

Tabel III.1

Data yang diperoleh dari sampel dan responden

No	Status Sampel / Responden	Nama	Pengambilan Data	
			Wawancara	Questioner
1	Pemilik tanah	Jono	√	
2	Pemilik tanah	Nur Isnaini	√	
3	Pemborong	Nawir	√	
4	Pembeli rumah	Hendrik		√
5	Pembeli rumah	Sermin		√
6	Pembeli rumah	Edwat Simbolon		√
7	Pembeli rumah	Roi		√
8	Pembeli rumah	Kajol		√
9	Pembeli rumah	Ajo		√
10	Pembeli rumah	Sunarti		√
11	Pembeli rumah	Regiantika		√
12	Pembeli rumah	Hani		√

Berdasarkan tabel diatas, maka pada bagian ini penulis akan menjabarkan bahwa responden adalah pihak yang dapat menjadi sumber informasi bagi peneliti pada saat melakukan penelitian sedangkan sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap sebagai perwakilan atau yang akan menjadi objek penelitian. Pengambilan sampel disini dilakukan dengan cara *Sensus*, yaitu pengambilan seluruh jumlah dari populasi untuk dijadikan sebagai sampel karena jumlah populasi itu sendiri relatif sedikit sehingga memungkinkan untuk dipergunakan semuanya.

Selanjutnya penulis akan menjabarkan hasil penelitian yang penulis dapatkan berdasarkan wawancara sebagai berikut, pertama penulis menanyakan kepada masyarakat apakah benar dengan adanya pembangunan perumahan Leandra Permai, Desa Suligi, Kecamatan Pendalian IV Koto, Kabupaten Rokan Hulu? Dari pernyataan ini rata-rata semua responden menyatakan benar adanya.

Tabel III.2

Kebenaran dengan adanya pembangunan Perumahan Leandra Permai, Desa Suligi, Kecamatan Pendalian IV Koto, Kabupaten Rokan Hulu?

N0	Jawaban Responden	Jumlah
1	Sudah dijalankan dengan baik	10
2	Belum dijalankan dengan baik	-
Jumlah		10

Berdasarkan Tabel diatas kita jumpai jawaban dari Responden bahwa Kebenaran dengan adanya pembangunan Perumahan Leandra Permai, Desa Suligi, Kecamatan Pendalian IV Koto, Kabupaten Rokan Hulu benar adanya.

Tabel III.3

Pembeli sudah melakukan perjanjian terlebih dahulu dengan developer Perumahan Leandra Permai

N0	Jawaban Responden	Jumlah
1	Sudah dijalankan dengan baik	10
2	Belum dijalankan dengan baik	-
Jumlah		10

Dari tabel diatas kita jumpai jawaban bahwa Apakah pembeli sudah melakukan perjanjian terlebih dahulu dengan developer Perumahan Leandra Permai memang telah melakukan perjanjian sewaktu akan membelinya.

Tabel III.4

Benarkah terjadi adanya kegagalan pemborongan perumahan Perumahan Leandra Permai

N0	Jawaban Responden	Jumlah
1	Sudah dijalankan dengan baik	-
2	Belum dijalankan dengan baik	10
Jumlah		10

Dari tabel diatas kita jumpai jawaban bahwa Benarkah terjadi adanya kegagalan pemborongan perumahan Perumahan Leandra Permai memang telah terjadi kegagalan karena kita dapat dari kesaksian semua responden melalui kuesioner.

Tabel III.5

Adakah pertanggungjawaban pemborong terhadap pembeli atas kegagalan pembangunan perumahan?

N0	Jawaban Responden	Jumlah
1	Sudah dijalankan dengan baik	-
2	Belum dijalankan dengan baik	10
Jumlah		10

Dari tabel diatas dapat kita lihat bahwa Adakah pertanggungjawaban pemborong terhadap pembeli atas kegagalan pembangunan perumahan, memang tidak ada tanggung jawabnya dari pihak kontraktor.

Selanjutnya penulis juga faktor penghambat bangunan tersebut disebabkan oleh hal apa saja, dan responden menjawab bermacam-macam, mulai dari :

1. Listrik belum masuk karena kurangnya dana anggaran
2. Lampu pln belum masuk, tidak ada saluran air bersih, saluran air kotor belum ada
3. Naiknya harga bahan baku bangunan, sehingga kurangnya dana anggaran
4. Listrik pln tidak dapat masuk, fasilitas penunjang belum terpenuhi
5. Naiknya harga bahan bangunan, sehingga kurangnya anggaran dan tidak dapat masuk listrik Pln

Disini dapat kita perhatikan bahwa perumahan Leandra Permai didirikan pada tanggal 10 juni 2016. Untuk mengerjakan satu couple rumah, waktu yang dibutuhkan adalah 1 bulan. Pemasangan listrik, pembuatan saluran air bersih dan kotor ini termasuk pengerjaan pemborong. Dalam pembangunan perumahan Leandra Permai ini tidak menggunakan jasa pengawas, tidak ada arsitek, dan tidak ada desainer. Perumahan tersebut belum dapat dihuni karena fasilitas penunjang yang dijanjikan belum terpenuhi. Faktor yang menjadi penghambat pemborong dalam pembangunan perumahan adalah kurangnya anggaran dan naiknya harga bahan bangunan. Tidak ada pertanggungjawaban pemborong terhadap developer selaku pemberi kerja. Dan tidak ada kelanjutan pembangunan perumahan.

Jika dikaji menurut Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman pasal 1 ayat 1 maka seharusnya perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Disini dapat kita perhatikan bahwa benar adanya pembangunan perumahan Leandra permai di Desa Suligi Kecamatan Pendalian IV Koto Kabupaten Rokan Hulu. Benar adanya 10 orang pembeli . Seluruh pihak pembeli sudah melakukan perjanjian terlebih dahulu dengan developer. Seluruh pihak pembeli sudah menyerahkan berupa uang DP untuk kesepakatan perjanjian antara developer dan pembeli. Seluruh pembeli perumahan mengakui benar terjadi adanya kegagalan pemborongan perumahan. Tidak seluruhnya pembeli mengetahui faktor penghambat bangunan perumahan tersebut tidak terselesaikan. Sebagian pembeli menyebutkan faktor penghambat bangunan tersebut disebabkan oleh kurangnya dana anggaran, sebagian pembeli juga menyebutkan faktor penghambat bangunan tersebut karena belum bisa masuknya listrik. Seluruh pembeli menyebutkan bahwa tidak ada pertanggungjawaban pemborong terhadap pembeli perumahan atas gagalnya pembangunan perumahan.

Pekerjaan kegiatan pembangunan perumahan Leandra Permai Desa Suligi, Kecamatan Pendalian IV Koto Kab. Rokan Hulu Tahun 2016 dan bila dikemudian hari dilakukan pemeriksaan eksternal maupun internal terhadap kualitas dan kuantitas hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan ketentuan Dokumen Kontrak Kegiatan Pembangunan Perumahan Leandra Permai Desa Suligi , Kec.Pendalian IV Koto , Kab.Rokan Hulu Tahun Anggaran 2016 yang menyebabkan kerugian pihak pembeli perumahan, maka Penyedia bersedia tanpa syarat untuk mengembalikan kerugian berupa DP kepada para pembeli perumahan.

Hal ini juga dapat dikatakan sebagai suatu tindakan yang tergolong wanprestasi yang dalam hukum perikatan memiliki defenisi sebagai suatu tindakan lalai atau ingkar terhadap janji. Perbuatan wanprestasi ini terbagi lagi

menjadi tidak melaksanakan prestasi tetapi hanya sebagian, melaksanakan prestasi tetapi terlambat, melaksanakan prestasi namun tidak sebagaimana semestinya (Abd Thalib, 2005, hal:115)

Pada kenyataannya yang penulis temukan dilapangan bahwa perumahan Leandra Permai benar tidak layak huni, dan setelah penulis melakukan wawancara kepada salah satu pihak pembeli yaitu ibu Sunarti bahwa tiada perkembangan pembangunan setelah empat tahun lalu dari pihak penyedia yang apabila kita mengacu pada kontrak yang tertera jelas pada Pasal 2 ayat 3 tentang hak dan kewajiban para pihak, bahwa pihak pemborong memiliki tanggung jawab penuh atas segala biaya-biaya yang timbul dalam pembangunan perumahan tersebut diatas, baik itu fisik maupun perizinan, sepenuhnya adalah tanggung jawab pihak kedua yaitu pemborong dan tidak boleh dicampuri oleh pihak pertama, akan tetapi tidak dilakukan sebagaimana mestinya. (Sunarti, Wawancara, 22 November 2020).

Dalam permasalahan ini penulis berpendapat bahwa pihak penyedia yaitu developer dan pemborong melakukan tindakan pembiaran dan tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana mestinya tertera dan diatur dengan jelas pada kontrak perjanjian. Tindakan pembiaran tersebut akan menyebabkan kerusakan yang dialami oleh perumahan semakin tingginya rumput hingga menjadi pohon yang meluas dan menutupi permukaan rumah . Bukan tidak mungkin kerusakan akan menyebabkan perumahan tersebut retak dinding serta lantainya akibat akar yang sudah di dalam tanah perumahan yang berakibat semakin kecilnya harapan pihak pembeli ingin menempati perumahan tersebut. Tentu saja ini hal ini bertentangan dengan yang tertera pada kontrak yang telah disepakati, dan hal ini

juga menyalahi aturan yang ada pada kontrak yang menuntut pihak penyedia bertanggung jawab penuh atas perumahan tersebut yaitu perumahan Leandra Permai.

Dari hasil survey lokasi yang penulis lakukan ke lokasi bahwa benar kurangnya fasilitas seperti listrik, saluran air bersih dan saluran air kotor yang belum tersedia. Lalu penulis juga mengamati bahwa adanya kerusakan berupa keretakan di permukaan dinding dan lantai. Tentu saja hal ini juga merupakan dampak dari kelalaian dan kurangnya rasa tanggung jawab terhadap perumahan dan pihak pembeli perumahan.

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan pihak pembeli perumahan bahwa pihak pemborong sudah ditagih dan diminta pertanggungjawaban terhadap kerusakan yang terjadi di perumahan tersebut, namun tidak adanya itikad baik dari pihak penyedia yaitu pemborong untuk mengindahkan dan melanjutkan prosesi lanjutan pembangunan kewajibannya tersebut, jadi dapat penulis simpulkan bahwa terjadinya pemberian janji-janji untuk dilakukannya pembangunan hingga serah terima kunci, akan tetapi realitanya dilapangan adalah nihil, atau tidak ada proses kelanjutan yang dilakukan sama sekali oleh pihak penyedia yaitu pihak pemborong (Sunarti, Wawancara, 22 November 2020).

Dari keterangan ibu Sunarti tersebut juga penulis dapat simpulkan bahwa pemborong tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tertera dengan jelas pada kontrak perjanjian yang sudah disepakati sebagaimana mestinya di awal mula perencanaan untuk membangun Perumahan di Desa Suligi tersebut. Pihak

penyedia melakukan tindakan pembiaran dan tidak menepati janji-janji yang telah disepakati sesuai dengan apa yang menjadi permintaan pembeli perumahan dan juga yang ada pada kontrak perjanjian tersebut untuk dapat melakukan tindakan lanjutan pembangunan pada perumahan. Hal ini sangat diharapkan oleh pihak pembeli karena pihak pembeli sudah menyerahkan DP sebagai syarat pembelian rumah tersebut dan tentu saja demi kelangsungan hidup dari perumahan tersebut. Tidak dapat dipungkiri bahwa perumahan tersebut menjadi kebutuhan pokok setiap orang sebagaimana mestinya.

Perjanjian pemborongan yang dimaksudkan dalam skripsi ini adalah apabila salah satu pihak yang diketahui sebagai perintah memberikan suatu pekerjaan maka merupakan pihak yang memborongkan kepada pihak lain yang merupakan pemborong atau kontraktor yang dalam konteks ini merupakan pihak swasta. Defenisi mengenai perjanjian pemborongan pekerjaan juga diatur dalam ketentuan Pasal 1601b KUHPerdara yang menegaskan bahwa perjanjian pemborongan kerja merupakan suatu persetujuan bahwa pihak kedua yaitu pemborong. Mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak lain, yaitu pemberi tugas, dengan harga yang telah ditentukan.

Dasar hukum yang menjadi landasan bagi perjanjian pemborongan juga terdapat dalam keputusan presiden Nomor 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan barang/jasa pemerintah. R.Subekti mengatakan bahwa pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya untuk diserahkan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang dari hasil pekeerjaannya.

Perjanjian ini juga terdapat kemungkinan adanya wanprestasi yang disebabkan adanya unsur kelalaian dan juga ketidakberhasilan para pemborong dalam menepati janji dan kesepakatan untuk melakukan kewajiban kontrak perjanjian pemborong yang merupakan hambatan terhadap waktu penyelesaian dan timbulnya menyebabkan kerugian, atau yang menjadi penyebab lain yaitu keadaan memaksa yang diluar kekuasaan dari manusia itu sendiri, yang mengakibatkan salah satu pihak tidak dapat menepati janji dan prestasinya seperti adanya bencana alam. Situasi seperti inilah yang menyebabkan timbulnya permasalahan resiko yaitu merupakan suatu kewajiban untuk menerima kerugian yang telah terjadi dan dialami.

2. Tanggung Jawab Pemborong Terhadap Pembeli Perumahan Leandra Permai

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwasannya yang berperan sebagai pengguna perumahan yang telah dibangun tersebut adalah para pembeli perumahan. Hasil wawancara yang telah penulis lakukan dengan pihak pemilik tanah menyatakan bahwa pada saat proses pembangunan dan pembuatan perumahan tersebut, pihak pemborong yaitu yaitu bapak jono telah melakukan kinerja dengan memenuhi standar operasional dan sesuai dengan standar keamanan yang sebagaimana mestinya harus diikuti dan dijadikan acuan (Nur Isnainiah, Wawancara, 21 Oktober 2020)

Apabila dilihat dari segi pertanggungjawaban pada kelanjutan dan kerusakan dari perumahan tersebut, bahwasannya berdasarkan hasil survey yang penulis lakukan sendiri dan dari keterangan-keterangan yang penulis dapatkan

dari hasil wawancara dengan para pembeli perumahan bahwa mereka menyatakan tidak adanya upaya dan itikad baik dari pihak pemborong yaitu bapak jono untuk melakukan pemeriksaan terhadap belum selesainya dan kerusakan yang terjadi pada perumahan tersebut, apabila kegiatan pemeriksaan saja tidak dilakukan dan dilaksanakan sebagaimana mestinya, tentu saja kegiatan lanjutan ataupun perbaikan juga tidak dilakukan. Menurut pihak depveloper dan pemilik tanah yang menyatakan bahwa kegiatan pemeriksaan juga merupakan tanggung jawab dari pihak pemborong karena merekalah yang mengetahui seluk beluk dari perumahan tersebut hal ini juga dikarenakan merekalah yang membangun perumahan tersebut dari awal hingga berdiri saat ini. Hal ini juga sesuai dengan apa yang penulis dapatkan dilapangan bahwa benar adanya belum selesainya dan kerusakan yang terdapat pada perumahan tersebut, dan tidak adanya tanda-tanda kelanjutan dan perbaikan yang dilakukan baik dari pihak pemborong, depveloper ataupun pemilik tanah.

Persoalan yang lebih besar dan lebih sulit diselesaikan adalah dalam kaitannya dengan pandangan yang disampaikan oleh dua tokoh antropologi dan budaya Indonesia tentang karakter masyarakat di tanah air. Ditinjau dari aspek antropologi, koentjaraningrat menyebutkan bahwa manusia Indonesia memiliki peradaban dalam bentuk “mental menerabas” sikap mental seperti ini menyebabkan sifat menolak kerja keras, hidup hemat, kejujuran, dan lebih mengutamakan hubungan kekerabatan daripada hubungan fungsional (Abd Thalib, 2018, hlm: 2)

Kedadaan ini terlihat dari tidak lengkapnya dan kerusakan berupa keretakan yang terdapat pada perumahan tersebut. Hal ini sangat bertentangan dengan apa

yang penulis dapatkan dalam kuesioner yang penulis berikan kepada depveloper dan pemilik tanah mengenai pertanyaan tentang kelanjutan dan kerusakan perumahan dan juga memelihara perumahan Leandra Permai tersebut dimana kebanyakan dari mereka merespon dengan jawaban semua baik-baik saja. Kenyataan dilapangan yang penulis dapatkan ternyata berbeda dan berbanding terbalik dengan hasil kuesioner tersebut, mereka juga menyatakan bahwa tanggung jawab untuk memelihara dan menjaga juga ikut diberikan dan diberatkan kepada pemborong bangunan tersebut, karena dalam perjanjian jelas diatur fisik, maupun perizinan, sepenuhnya adalah tanggung jawab pihak pemborong. Apapun yang terjadi pada perumahan Leandra Permai tersebut tentu saja yang paling utama yang bertanggung jawab adalah pemborong.

Jadi dapat penulis simpulkan bahwa pihak pemborong tidak memenuhi tanggung jawabnya secara keseluruhan dan seutuhnya terhadap pihak perumahan sebagaimana sesuai dengan isi kontrak perjanjian kerja yang disepakati semua pihak tersebut. Pihak pemborong harus bertanggungjawab sesuai isi kontrak yang sudah tertera didalamnya, karena dilapangan sendiri belum ada tindakan yang dilakukan pemborong tersebut dan apabila kejadian ini belum tau tidak ditindak secepatnya

B. Faktor Penghambat Pemborong Dalam Pembangunan di Perumahan Leandra Permai

Kata penghambat yang terdapat didalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki terjemahan dan artian sebagai berikut, yaitu keadaan, hal, dan juga sebab lain yang mengakibatkan terjadinya suatu hambatan baik itu berupa rintangan,

menahan, dan juga halangan. Defenisi dari hambatan sendiri adalah sesuatu yang menghalangi proses kemajuan atau proses penyelesaian dan juga pencapaian terhadap suatu target. Pada skripsi ini faktor penghambat proses pelaksanaan pertanggungjawaban dibagi menjadi beberapa bagian yaitu antara lain keadaan yang dapat memberikan suatu rintangan, keadaan yang menahan dan suatu penghalang terhadap proses pelaksanaan dari pertanggungjawaban tersebut.

Hambatan lebih sering memiliki sifat kearah yang negative karena memberikan gangguan pada kelangsungan suatu hal yang dikerjakan oleh seseorang. Hambatan ini seringkali muncul sebagai penghalang tercapainya tujuan, baik itu hambatan dalam pelaksanaan program maupun dalam hal pengembangannya (KBBI, 2002, hlm: 59)

Secara umum dan biasanya proses pengerjaan proyek kontruksi terbagi menjadi dua tahapan yang dimulai dari tahap persiapan hingga tahap pelaksanaan pembangunan. Apabila terdapat kendala dalam perencanaan dan juga pada koordinasi maka proses pembangunan jembatan akan mengalami gangguan beserta juga dengan hambatan dalam hal pembangunan objeknya hingga selesai dan dapat dipergunakan. Dalam hal dan juga upaya untuk mendapatkan suatu hasil yang memuaskan dan sesuai dengan yang diinginkan dan tergolong efektif, maka diperlukan adanya sebuah komunikasi yang baik dari semua pihak yang terlibat dan juga adanya tanggung jawab yang bersifat vertical dan juga tanggung jawab yang bersifat horizontal.

Dalam hal sebuah kegiatan kontruksi merupakan suatu kegiatan yang memiliki proses dan juga waktu yang panjang dan lama yang harus diselesaikan

sesuai dengan target yang hendak dicapai dan juga hendak didapatkan. Hal ini tentu saja terdapatnya sebuah permasalahan dan juga hambatan didalamnya yang harus diselesaikan dan dicari jalan keluarnya. Ditambah dengan banyaknya pihak-pihak yang terlibat dalam kegiatan dan juga suatu proyek yang dalam penelitian ini adalah perumahan Leandra Permai yaitu adanya pihak pembeli perumahan, depveloper dan pemilik tanah, dan juga pihak pemborong, maka presentasi untuk dapat terjadinya dan pecahnya suatu konflik dan juga permasalahan akan semakin tinggi dan juga besar peluangnya. Dapat disimpulkan bahwa sebuah proyek konstruksi adalah suatu proyek yang memiliki intensitas konflik yang sangat tinggi, ditambah dengan apabila semakin banyak pihak yang terlibat makanya peluang terjadinya konflik akan semakin besar terjadinya. Hal ini sesuai dengan pernyataan dari Ervianto yang beliau tulis dan kutip dalam bukunya (Ervianto, 2002, hlm:19)

Secara teoritis yang dipercaya dan beredar dalam lapangan bahwa pengendalian adalah suatu hal yang sangat memiliki peranan yang dapat dikatakan penting. Tapi dalam kenyataannya yang terjadi dalam lapangan yaitu dalam proses pelaksanaan dari kegiatan pelaksanaan tersebut kerap kali kenyataan bertolak belakang dengan ekspektasi yang berharap bahwa kegiatan pengendalian tersebut dapat berjalan dengan lancar tanpa adanya hambatan dan halangan akan tetapi pada kenyataan yang terjadi dilapangan pengendalian tersebut tidak dapat berjalan sesuai dengan ekspektasi dari yang diharapkan sebelumnya. Dalam hal objek dan juga tender yang dapat dikategorikan sebagai tender yang besar, yang didalamnya akan melibatkan beberapa pihak yang terdapat didalam kontrak perjanjian yang sudah tertera dan disepakati oleh seluruh pihak tanpa adanya

paksaan dan juga hasutan dan pengaruh dari pihak-pihak lain manapun. Dalam proyek perumahan ini dikarenakan banyaknya pihak yang terlibat maka akan menimbulkan terjadi dan terciptanya suatu permasalahan dalam hal pertanggungjawaban yang secara umumnya terjadi dilapangan akan terjadinya dan timbulnya suatu permasalahan dalam hak sulitnya untuk berkoordinasi dan komunikasi bagi suatu pihak kepada pihak lain. (Ervianto, 2004, hlm: 22)

Setiap tidak berjalannya suatu proses pertanggungjawaban tentu saja terdapat suatu hambatan-hambatan didalam proses pelaksanaan pertanggungjawaban tersebut. Dalam hal ini yang terjadi dengan Perumahan Leandra Permai yang menjadi pihak penyedia sekaligus yang bertanggungjawab adalah pemborong yang merupakan suatu badan hukum yang tidak tergolong besar. Hal inilah yang menjadi salah satu hambatan dari pelaksanaan pertanggungjawaban terhadap jembatan tersebut, dikarenakan bahwa mereka kekurangan dalam bidang pendanaan atau keuangan (Nur Isnainiah, Wawancara, 2020)

Keadaan ini tentu saja sangat bertentangan dengan teori tanggung jawab dari Hans Kelsen yang menyatakan bahwa seseorang tersebut memiliki tanggung jawab atas suatu hukuman dalam hal tindakan, tindakan yang dimaksud disini tentu saja kegiatan pemeriksaan , dan pengecekan secara berkala sesuai dengan apa yang disepakati dalam kontrak, yang apabila tidak sesuai dengan hukum dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, yang dimaksudkan dengan tidak sesuai disini adalah tindakan tersebut tidak dilakukan dan dikerjakan, terjadinya pembiaran dan penelantaran yang pada skripsi ini yaitu tidak adanya dilakukan tindakan pemeriksaan Perumahan Leandra Permai tindakan pengecekan terhadap

kondisi Perumahan dan tindakan perbaikan terhadap kerusakan-kerusakan yang dialami oleh Perumahan Leandra Permai tersebut.

Perjanjian yang dibuat dan memenuhi unsur sah suatu perjanjian pada umumnya, memiliki pemberlakuan sebagai suatu undang-undang yang mengikat, asas ini berdampingan dan memiliki tujuan yang sama dengan tujuan dari hukum itu sendiri yaitu memberikan suatu kepastian hukum. Kontrak yang telah dibuat oleh masing-masing pihak yang terlibat menjadi suatu hal yang harus dihormati, dipatuhi oleh para pihak yang bersepakat dan juga berlaku kepada pihak-pihak lainnya yang ikut melibatkan diri kedalam kontrak tersebut, seperti pihak ketiga, hukum yang tidak memiliki izin untuk melaksanakannya suatu intervensi terhadap suatu substansi kontrak yang telah disepakati oleh semua pihak yang terlibat (Abd Thalib, 2016, hlm: 27)

Hal inilah yang tidak dilakukan oleh pemborong terhadap perumahan Leandra Permai. Seharusnya itu merupakan suatu kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pemborong, karena sebelum dibangunnya perumahan tersebut sudah disepakati didalam kontrak yang ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat.

Selain itu pemborong berdomisili di yang jaraknya jauh dari desa Suligi. Hal ini juga lah yang menjadi permasalahan selanjutnya yaitu jarak yang jauh dan juga kendala terhadap transportasi dari pemborong ke Desa Suligi. Jarak yang jauh tentu saja membutuhkan transportasi berupa mobil, bus, ataupun kapal. Tentu saja selain alat transportasi tersebut mereka juga akan mengirimkan dan juga mengutus tim yang terdiri dari beberapa orang yang memang memiliki

kompetensi dibidangnya yaitu mengenai kontruksi dan juga mengenai jembatan untuk dapat pergi dan melaksanakan tugas yang diberikan tersebut, hal ini juga akan membutuhkan anggaran dana dan juga biaya. Menurut penulis hal inilah yang dihindari oleh pemborong yang bertujuan juga untuk menghemat dan memangkas adanya anggaran untuk keluar.

Penulis berpendapat seperti itu dikarenakan yang menjadi kendala utama menurut penulis adalah kurangnya anggaran dari pihak depveloper dan pemborong itu sendiri. Kejadian ini yang menjadikan proses pembangunan berhenti total dan tidak dapat memasukkan listrik di kawasan perumahan. Dengan secara sengaja dan mengetahui dan tidak melaksanakan kewajiban dan tanggung jawab sesuai yang tertera pada kontrak perjanjian. Selama pembangunan berlangsung tidak ada petugas pemeriksaan untuk meningkatkan ketertiban dalam penyelenggaraan dan peningkatan keamanan perumahan. Kegiatan pemeriksaan adalah pemeriksaan yang dilakukan untuk mendaftarkan semua detail fisik perumahan, pemeriksaan rutin adalah pemeriksaan yang dilakukan untuk mengetahui kondisi perumahan serta elemennya guna mempersiapkan strategi penanganan untuk setiap individual perumahan. Dan pemeriksaan khusus adalah pemeriksaan yang dilakukan bilamana pemeriksaan detail tidak yakin atas masalahnya atau tidak dapat menganalisa kerusakan secara tepat dan pelaksanaannya menggunakan alat bantu tertentu.

Selain kegiatan pemeriksaan juga ada kegiatan pemeliharaan yaitu : pemeliharaan rutin adalah kegiatan merawat serta memperbaiki kerusakan-kerusakan kecil/ sederhana yang terjadi pada struktur perumahan agar didapat kondisi yang mantap demi kepuasan hati pembeli perumahan tersebut.

Pemeliharaan berkala adalah kegiatan penanganan terhadap setiap kerusakan yang diperhitungkan dalam desain agar penurunan kondisi perumahan dapat dikembalikan pada kondisi kemantapan sesuai dengan rencana.

Menurut penulis tidak juga harus semua dari tingkatan kegiatan pemeriksaan dan juga kegiatan pemeliharaan tersebut harus dilaksanakan oleh pemborong, apabila memiliki kemauan dan juga keinginan untuk dapat menyanggupi salah satu dari kegiatan pemeriksaan pada perumahan tersebut, dan selanjutnya kemauan untuk menyanggupi terlaksananya kegiatan pemeliharaan terhadap perumahan maka kecil kemungkinan terjadinya kerusakan pada perumahan. Namun, kegiatan ini haruslah dilaksanakan dan juga dilakukan dengan secara terus menerus dan memiliki kesinambungan, dengan kata lain kegiatan pemeriksaan dan juga pemeliharaan tersebut dilaksanakan dengan rutin diwaktu tertentu sesuai dengan waktu yang ditetapkan. Dengan adanya kegiatan pemeriksaan dan juga pemeliharaan secara rutin dan juga terus menerus, tentu saja hal ini akan menekan kemungkinan meningkatnya berhentinya serta kerusakan yang terjadi pada pembangunan perumahan Leandra Permai.

Apabila kegiatannya dapat dipertahankan intensitasnya maka bukan tidak mungkin akan menghilangkan kemungkinan-kemungkinan hal buruk yang terjadi pada perumahan tersebut. Dengan adanya kegiatan pemeriksaan dan pemeliharaan tentu saja akan memperpanjang umur dan daya tahan dari perumahan tersebut. Segala sesuatu yang mendapatkan perawatan secara rutin akan bertahan lebih lama. Terutama pada rumah yang kita ketahui akan menjadi tempat tinggal yang setiap harinya. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial kemasyarakatan yang terjadi di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga,

hidup, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain. Karena memang fungsi dari dibangunannya perumahan tersebut adalah sebagai sarana untuk menikmati kehidupan yang nyaman, tempat untuk beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga, dan tempat untuk menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat.

Semuanya tergantung kepada niat dan kemauan dari seseorang ataupun pemborong. Apabila mereka memang berkemauan dan ada inisiatif untuk melaksanakan kegiatan inspektif, pemeriksaan, peremajaan, dan perbaikan apabila ada dan terbukti terdapat kerusakan pasti kegiatan tersebut akan terlaksana. Tentu saja apabila adanya dilakukan inspeksi dan pemeriksaan terhadap perumahan tersebut akan meminimalisir terjadinya kerusakan yang timbul karena adanya proses pemantauan terhadap perumahan tersebut. Apabila sudah terlanjur terjadinya suatu pemberhentian terhadap bangunan, kerusakan, maka perbaikan dan kelanjutan pembangunan atau pengembalian uang DP yang menjadi penyelesaian dari permasalahan tersebut. Akan tetapi hal ini tidak terjadi sama sekali pada perumahan Leandra Permai. Berdasarkan hasil kuesioner yang penulis juga berikan kepada pihak developer dan pemilik tanah pada pernyataan mengenai kondisi dari perumahan bahwa respon dan jawaban dari pihak tersebut menyatakan bahwa tidak adanya dilakukan pengecekan berkala yang secara rutin, karena tanggung jawab tersebut lebih diberatkan kepada pihak penyedia sesuai dalam kontrak perjanjian kerja.

Menurut penulis apabila semua hal diatas tersebut dilaksanakan maka tidak akan terjadinya pemberhentian total proses pembangunan pada perumahan tersebut. Dan apabila adanya anggaran yang cukup untuk mengelola pembangunan terhadap perumahan tersebut maka besar kemungkinan perumahan

sudah selesai proses pembangunan lengkap beserta listrik dan layak untuk dihuni. Kelestarian dari perumahan tersebut akan terjaga dan kelangsungan dari perumahan tersebut. Tentu saja hal ini akan menjadi manfaat dan juga dampak positif bagi pembeli perumahan yang akan menempati perumahan tersebut. Hal ini sesuai dengan apa yang telah penulis tanyakan dalam bentuk kuesioner yang diberikan kepada pihak pembeli perumahan yang menyatakan bahwa manfaat dari perumahan tersebut sangat terasa bagi pihak pembeli perumahan untuk sarana tempat tinggal bagi karyawan yang sudah pensiun dari pekerjaan di suatu PT. (Wawancara,)

Pihak pemborong juga berpendapat bahwa salah satu tujuan utama dari pembangunan perumahan adalah untuk memudahkan masyarakat membangun rumah, dan agar manfaat dari dibangunnya perumahan tersebut dapat dirasakan baik bagi pembeli perumahan (Wawancara)

Penulis juga berharap bahwa perumahan Leandra Permai bisa melanjutkan proses pembangunan yang sudah lama berhenti. Agar dapat pemanfaatan perumahan tersebut cepat berlangsung. Dalam hal ini secara tidak langsung juga dapat mengangkat derajat dari pihak penyedia yaitu depveloper, pemilik tanah dan juga pemborong bangunan perumahan dengan berkembangnya bisnis dan juga usaha yang mereka lakukan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pemborong tidak memenuhi tanggung jawabnya secara keseluruhan pembangunan perumahan terhadap pembeli perumahan yaitu belum siapnya proses pembangunan dengan tidak adanya melakukan kegiatan kelanjutan, pemeriksaan, perbaikan dari kerusakan yang berupa keretakan. Namun menurut UU No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 24 Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni. Yang seharusnya mereka lakukan adalah merencanakan dan membangun perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah, Sebab jika tidak dilakukan maka tidak mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah sehingga rumah tak layak huni.
2. Hambatan dalam melaksanakan tanggungjawab bagi pihak pemborong adalah naiknya bahan baku pokok bangunan sehingga kurangnya dana anggaran, kurangnya itikad baik, dan inisiatif dari pihak pemborong untuk bertanggungjawab dalam melanjutkan proses pembangunan dan memperbaiki kerusakan berupa keretakan. Namun menurut UU No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman pada Pasal 118 ayat 1 “pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan pedesaan”. yang

seharusnya mereka lakukan adalah pemanfaatan sumber biaya dengan sebaik-baiknya, pemanfaatan sumber biaya digunakan untuk pembiayaan konstruksi, perolehan rumah, pembangunan rumah, peningkatan kualitas perumahan, sebab jika tidak dilakukan maka pemanfaatan perumahan tidak digunakan sebagai fungsi hunian.

B. Saran

1. Penulis berharap bahwa kedepannya depveloper lebih meningkatkan standarisasi yang ditujukan kepada pihak pemborong dalam pembangunan properti.
2. Penulis berharap kepada pihak pemborong dapat memenuhi tanggungjawabnya sebagaimana yang tertera dalam kontrak yang telah disepakati.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

Abdul Kadir Muhammad (2010). *Hukum Perikatan* . Bandung: Citra Aditya Bakti.

Abd Thalib, *Perkembangan Hukum Kontrak Modern*, UIR Pres, Pekanbaru, 2016.

Abd Thalib dan Admiral, *Arbitrase dan Hukum Bisnis*, Pekanbaru, 2005.

Abd Thalib dan Muchlisin, *Hak Atas Kekayaan Intelektual Indonesia*, Rajagrafindo, Depok, 2018.

Andika Wijaya & Wida Peace Ananta. (2017). *Hukum Bisnis Property di Indonesia*. Surabaya: PT. GRASINDO

Celine Tri Siwi Kristanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Djumialdji. (2002). *Hukum Bangunan*. Jakarta: Rineka Citra.

Djohari, Santoso, et.al, (2007). *Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Bagian penerbit Fakultas Hukum UII

Ervianto, W.I, *Manajemen Proyek Kontruksi edisi revisi*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2004.

Fuady, M. (1998). *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

J. Satrio, (1999). *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumny)* . Bandung: Alumni.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2002.

Mariam Darus Baderul Zaman.(1994).*Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.

Muhammad, A. (2001). *Hukum Perdata Indonesi*. Bandung: Alumni.

Muhammad, a. k. (1990). *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2020

Purwahid Patrik, (2006). *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*. Semarang: Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

projudikoro, w. (1981). *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan tertentu*. Bandung: sumur.

R. Setiawan. (2018). *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.

sejasa. (n.d.). Retrieved from <https://www.sejasa.com/blog/perbedaan-jasa-kontraktor-dengan-pemborong/?hvid=2NtAHA>

Sofyan, S. S. (1982). *Hukum Bangunan, Perjanjian pemborongan Bangunan*. Yogyakarta: Liberty.

Subekti, R. (1976). *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni.

Subekti, R. (2010). *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Bandung: PT. Intermasa.

Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.

Sudikno Mertokusumo. (2002). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty

Thalib, A. (April 2017). peran dewan perwakilan daerah terhadap gagasan amandemen UUD RI tahun 1945. *volume 01, nomor 01*, 13.

Widjaja, H. (2003). *Pemerintahan Desa Marga*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.

Zulkifli dan Jimmy. (2012). *Kamus Hukum (Dictionary of Law)*. Surabaya: Gramedia Press.

b. Artikel dan Jurnal

Admiral, *Kebebasan Berkontrak Yang Berorientasi Pada Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Jurnal Hukum, Tahun 2018

Lumban Gaol, *Tinjauan Yuridis Mengenai Pertanggungjawaban Para Pihak dalam Kontrak Kerja Kontruksi Menurut Undang-Undang No 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Kontruksi*, Jurnal Hukum, Tahun 2018.

Martin Putri Nur Jannah, Dewi Nurul Musjtar. *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Kontruksi Bangunan*, Vol 3, No 2 (2019): UIR Law Review

Thalib, A. (April 2017). Peran dewan perwakilan daerah terhadap gagasan amandemen UUD RI tahun 1945, *Volume 01, nomor 01*, 13.

Yudha Marthindra, *Wanprestasi Pemborong Kerja Dalam Pembangunan Rumah Tinggal Di Kecamatan Pontianak Selatan*, Vol 2, No 1 (2013)

c. Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Kontruksi Mengenai Tanggung Jawab Para Pihak.

Keputusan Presiden No 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan barang/jasa pemerintah

d. Internet

google. (2019, Maret 24). Retrieved Maret 24, 2019, from <https://sites.google.com/site/penganggaranperusahaan/pengertian-definisi-manfaat-tujuan-anggaran>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian>.

[https://sites .google.com/site/penganggaranperusahaan/pengertian-definisi-manfaat-tujuan-anggaran](https://sites.google.com/site/penganggaranperusahaan/pengertian-definisi-manfaat-tujuan-anggaran).

wikipedia. (2019, maret 24). Retrieved from wikipedia:

<https://id.wikipedia.org/wiki/perjanjian>

wikipedia. (2019, Maret 24). Retrieved from

https://id.wikipedia.org/wiki/pemerintahan_daerah_di_indonesia