

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berbicara mengenai kehidupan sehari-hari dan kelangsungan hidup setiap orang, perjanjian merupakan hal yang tidak bisa lepas dari setiap individu. Baik perjanjian yang kita sadari maupun yang tanpa kita sadari. Oleh sebab itu setiap individu seharusnya memahami bagaimana suatu perjanjian itu. Baik mengerti bagaimana perjanjian dapat terjadi, syarat sahnya suatu perjanjian, dan semua hal-hal penting dalam perjanjian.¹

Manusia sebagai makhluk hidup tentunya membutuhkan tempat untuk berlindung, tempat menata kehidupan, serta tempat untuk menjalani kehidupannya yang berupa rumah. Rumah merupakan bangunan gedung yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, dan juga aset bagi pemiliknya. Hal ini sesuai dengan yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Bangunan gedung adalah sebuah karya dari manusia yang dibangun untuk menunjang segala kebutuhan manusia, baik untuk tempat tinggal, bekerja, pendidikan, usaha, ataupun sarana lain yang sesuai dengan kebutuhan manusia itu sendiri.² Bangunan gedung ini merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia, yang dimana dapat menjadi

¹ Ahmadi Miru, 2012, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal. 1

² Marihot Pahala Siahian, 2008, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal. 1

tempat manusia melakukan kegiatan guna mencapai berbagai sasaran yang dapat menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional dan mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, merata material, serta spiritual berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 dan Pancasila.³

Disebutkan pula pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa “perumahan merupakan kumpulan dari beberapa rumah, baik pada pedesaan maupun perkotaan yang juga dilengkapi oleh prasarana, sarana, utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

Terkait dalam halnya pembangunan rumah tinggal pada kompleks perumahan ini tentunya terdapat pihak-pihak yang disebut dengan pemilik proyek dan kontraktor pelaksananya. Untuk merencanakan, melaksanakan, serta mengawasi bangunan-bangunan, diperlukan suatu perjanjian tertulis antara pemilik proyek (pengguna jasa) dengan kontraktor pelaksananya (penyedia jasa).⁴

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 yang berbunyi “suatu perjanjian merupakan perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih.”

Dalam hukum islam perjanjian berasal dari kata akad yang artinya “menyimpulkan” atau juga dapat diartikan “mengumpulkan dua ujung tali

³ *Ibid*, hal 2

⁴ Nazarkhan Yasin, 2003, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hal. 1

dan mengikatkan yang satu dengan yang lain sehingga dapat menyambung, dan kemudian keduanya menjadi sepotong benda.”⁵

Adapun syarat sah suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 syarat:”

1. Mereka yang sepakat untuk mengikatkan diri
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan
3. Adanya hal tertentu
4. Karena sebab yang halal

Perjanjian jasa konstruksi merupakan persetujuan dimana pihak pertama, yaitu pengguna jasa mengikatkan diri kepada pihak kedua (pemborong) untuk menyelesaikan sebuah pekerjaan bagi pihak kedua tersebut, dengan syarat harga yang telah disepakati.⁶ Perjanjian konstruksi juga harus dikelola sejak pada perencanaannya, pembentukan, pelaksanaannya, dan sampai kontrak berakhir. Proses penyusunan perjanjian juga harus berdasarkan perundingan kedua pihak, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa.⁷

Dalam proses pembangunan tersebut, tentunya para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi yang dimana telah tercantum dalam perjanjian konstruksi. Hal-hal yang telah menjadi kewajiban para pihak inilah yang disebut dengan tanggungjawab hukum.

⁵ Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum Keperdataan Dalam Prespektif Hukum Nasional KUH Perdata Hukum Islam dan Hukum Adat*, Depok: RajaGrafindo Persada, hal. 55

⁶ *Ibid*, hal. 228

⁷ *Ibid*, hal. 3

Untuk itu, berdasarkan uraian di atas penulis terdorong untuk melakukan penelitian dan menjadikan penelitian ini dalam bentuk skripsi dengan judul “TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL PADA KOMPLEKS PERUMAHAN (STUDI PERUMAHAN CLUSTER DEWINA BANGUNJIWO, BANTUL)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan, yaitu:

1. Bagaimanakah tanggungjawab hukum para pihak terhadap pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah pada kompleks perumahan tersebut?
2. Masalah-masalah apa yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah (jasa konstruksi) di Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, penulis mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tanggungjawab hukum para pihak terhadap pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah pada kompleks perumahan.

2. Untuk memahami masalah-masalah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah (jasa konstruksi) di Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam kaitannya dengan perjanjian pembangunan rumah pada kompleks perumahan.
2. Manfaat praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan serta wawasan bagi pihak terkait dan masyarakat umum.

E. Kerangka Pemikiran

Berdasar Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “suatu perjanjian merupakan perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih.”

Subekti mengatakan bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, yang dimana pihak yang satu berhak untuk menuntut suatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain wajib untuk memenuhi tuntutan tersebut.⁸

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1601 b menyebutkan bahwa “pemborongan pekerjaan merupakan perjanjian yang mana pihak satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu

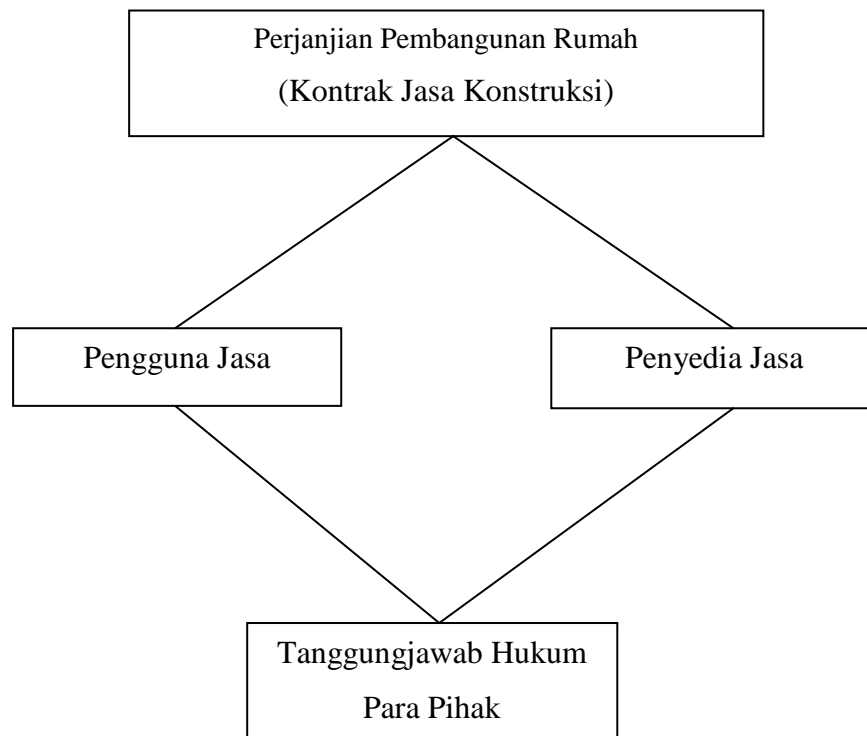
⁸ *Ibid*, hal.59

pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang telah ditentukan”.

Undang-undang nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebutkan pengertian perjanjian jasa konstruksi yang terdapat pada Pasal 1 angka (8) yang berbunyi bahwa “Perjanjian/kontrak Jasa Konstruksi merupakan keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi”.

Dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 80 tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Presiden Republik Indonesia, disebutkan pula pengertian dari perjanjian/kontrak, terdapat pada Pasal 1 angka (17) yang berbunyi “Perjanjian/Kontrak merupakan Perikatan antara pengguna barang/jasa dengan penyedia barang/jasa dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa”.

Seperti halnya perjanjian pada umumnya, perjanjian pembangunan sebuah rumah tinggal (jasa konstruksi), yang dimana pihaknya disebut dengan pengguna jasa (pemilik proyek) dan penyedia jasa (pemberi layanan jasa konstruksi), yang dimana para pihak berkewajiban untuk memenuhi prestasi atas apa yang telah diperjanjikan.



F. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian merupakan bentuk kegiatan ilmiah, yang berdasar pada pemikiran, metode, dan sistematika tertentu, yang tujuannya adalah untuk dapat mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan cara menganalisisnya.⁹ Dalam hal ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif. Karena penelitian ini, akan meneliti tentang kaidah atau norma hukum serta aspek yang terdapat dalam perjanjian. Dalam

⁹ Khudzlifah Dimiyati & Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 3

penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan ini, didasarkan pada data sekunder kemudian dilanjutkan dengan data primer.

2. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif, karena penelitian ini bermaksud untuk menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis tentang perjanjian pembangunan rumah tinggal pada kompleks perumahan.

3. Sumber Data

a. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder disini meliputi buku, jurnal, literature dan yang lainnya yang menyangkut masalah yang diteliti.

b. Bahan Hukum Primer

Yang merupakan bahan hukum primer disini yaitu perjanjian pembangunan rumah tersebut dan hal-hal lain yang menyangkut masalah yang diteliti.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam mempermudah penulis dalam melakukan penyusunan penelitian ini, penulis mendapat sumber data dari:

a. Studi Kepustakaan

Dalam memperoleh sumber data dengan studi kepustakaan ini penulis mengumpulkan data-data primer yang terdapat kaitan dengan masalah yang akan diteliti. Kemudian data-data

tersebut dipelajari, diklasifikasi, serta dianalisis lebih lanjut sesuai dengan tujuan dan permasalahan penelitian.

5. Metode Analisi Data

Metode analisis data yang digunakan penulis yaitu dengan analisis data secara kualitatif. Penulis menggunakan studi kepustakaan berupa ketentuan Undang-Undang ataupun peraturan yang menyangkut penelitian ini kemudian dihubungkan dengan dokumen perjanjian pembangunan rumah pada kompleks perumahan, serta buku kepustakaan yang terdapat hubungan dengan penelitian ini, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dikaji dan dapat ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Skripsi

Untuk bisa memberikan gambaran dan mempermudah dalam melakukan pembahasan, analisis dan juga penjabaran isi dari penelitian, penulis menyusun sistematika skripsi menjadi 4 sub bab yang dimana setiap sub bab memiliki keterkaitan dengan sub bab lain. Sistematika penulisan skripsi yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Skripsi

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

- A. Perjanjian
 - a. Pengertian
 - b. Syarat Sah
 - c. Asas-Asas Perjanjian
 - d. Akibat Adanya Perjanjian
- B. Perjanjian Jasa Konstruksi
 - a. Pengertian
 - b. Para Pihak Dalam Perjanjian Jasa Konstruksi
- C. Tanggungjawab Hukum Para Pihak Perjanjian Jasa Konstruksi
- D. Berakhirnya Perjanjian Konstruksi

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Tanggungjawab hukum para pihak terhadap perjanjian pembangunan rumah (jasa konstruksi) pada kompleks Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul.
- B. Masalah-masalah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah (jasa konstruksi) di Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul.

BAB IV: PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA