

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**



**PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH SEDERHANA BAGI
WARGA KERAPATAN ADAT TERPENCIL 112 UNIT
ANTARA DINAS SOSIAL KEPENDUDUKAN DAN
PENCATATAN SIPIL PROVINSI JAMBI
DENGAN PT. DASOR PAGAR PASOGIT**

SKRIPSI

**Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memenuhi Syarat Untuk Sarjana
Hukum (S.H)**

DODI ASSYDIQI IRMAN

B10016055

**JAMBI
2022**

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulisan saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik sarjana, baik di universitas maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing skripsi.
3. Dalam karya tulisan ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Jambi, 26 Oktober 2022

Yang Membuat Pernyataan

DODI ASSYDIQI IRMAN
B10016055

**PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH SEDERHANA BAGI WARGA
KERATAPATAN ADAT TERPENCIL 112 UNIT ANTARA DINAS
SOSIAL KEPENDUDUKAN DAN PENCATATAN SIPIL
DENGAN PT. DASOR PAGAR PASOGIT**

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan pengerjaan proyek pembangunan rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil dan bagaimana upaya penyelesaian permasalahan dalam proyek pembangunan rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah pelaksanaan pengerjaan proyek pembangunan 112 unit rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit dan bagaimana upaya penyelesaian masalah dalam pembangunan 112 unit rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian ini yaitu terjadinya wanprestasi PT. Dasor Pagar Pasogit tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam perjanjian berakibat pada pemutusan kontrak oleh Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi, kemudian upaya penyelesaian masalah dilakukan secara musyawarah namun tidak mencapai titik temu dan dilanjutkan gugatan ke pengadilan negeri jambi oleh PT. Dasor Pagar Pasogit sampai ke tingkat kasasi dengan hasil ditolaknya gugatan yang dilakukan PT. Dasor Pagar Pasogit alasan penolakan dari hakim yaitu bahwa alasan yang diberikan tidak termasuk force majeure.

Kata Kunci: Pelaksanaan Perjanjian, Pembangunan Rumah Sederhana

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : **DODI ASSYDIQI IRMAN**
Nomor Mahasiswa : **B10016055**
Program Kekhususan : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH SEDERHANA
BAGI WARGA KERAPATAN ADAT TERPENCIL 112
UNIT ANTARA DINAS SOSIAL KEPENDUDUKAN
DAN PENCATATAN SIPIL PROVINSI JAMBI
DENGAN PT. DASOR PAGAR PASOGIT**

Skripsi ini telah disetujui oleh pembimbing untuk dipertahankan dihadapan Tim
Penguji Fakultas Hukum Universitas Jambi

Jambi, 26 Oktober 2022

Pembimbing Utama

Pembimbing Pembantu

SUHERMI, S.H., M.H.
NIP. 196312291990032002

FIRYA OKTAVIARNI, S.H., M.H
NIP. 198010022008122001

**KEMENTRIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**

PENGESAHAN SKRIPSI

**Skripsi ini diajukan oleh :
Nama Mahasiswa : DODI ASSYDIQI IRMAN
Nomor Induk Mahasiswa : B10016055
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH
SEDERHANA BAGI WARGA KERAPATAN ADAT
TERPENCIL 112 UNIT ANTARA DINAS SOSIAL
KEPENDUDUKAN DAN PENCATATAN SIPIL
PROVINSI JAMBI DENGAN PT. DASOR PAGAR
PASOGIT**

**Skripsi Ini Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jambi, pada Tanggal 12 Desember 2022
dan dinyatakan LULUS**

TIM PENGUJI

NAMA	JABATAN	TANDA TANGAN
1. Dr. H. Taufik Yahya, S.H., M.H.	Ketua tim penguji	_____
2. Lili Naili Hidayah, S.H., M.Hum.	Sekretaris	_____
3. Dr. H. Amin Qodri, S.H., LL.M	Penguji Utama	_____
4. Suhermi, S.H., M.H.	Anggota	_____
5. Firya Oktaviarni, S.H., M.H.	Anggota	_____

Mengetahui

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jambi**

**Dr. H. Usman, S.H., M.H.
NIP.196405031990031004**

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “ **Perjanjian Pembangunan Rumah Sederhana Bagi Warga Kerapatan Adat Terpencil antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT Dasor Pagar Pasogit**”

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis yaitu bapak Irman S.T dan ibu penulis Dahnella SP.d yang telah membesarkan dan mendidik penulis serta memberikan bantuan moril dan maretel kepada penulis sehingga penulis bias mengenyam pendidikan sampai ke perguruan tinggi. Penulis Juga mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu Penulis dalam penyelesaian Skripsi ini, yaitu :

1. Bapak Dr. Usman S.H.,M.H. Selaku Dosen dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi, Ibu Dr. Hj. Muskibah S.H.,M.H. Selaku wakil Dekan bidang akademik,kerja sama dan sistem informasi, Bapak Dr. H. Umar Hasan, S.H.,M.H. Selaku wakil Dekan bidang Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. A. Zarkasi, S.H.,M.H. Selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni yang telah memberi kemudahan kepada penulis pada saat mengurus segala keperluan administrasi.

2. Bapak Dr. H. Muhammad Amin Qodri, S.H., LL.M. Selaku ketua bagian hukum perdata yang telah menyetujui pengajuan judul skripsi penulis sehingga menjadi skripsi.
3. Ibu Suhermi S.H.,M.H selaku pembimbing utama dan Ibu Firy Oktaviarni S.H.,M.H selaku pembimbing kedua yang membimbing penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak (Alm) Kabib Nawawi, S.H.,M.H. Selaku dosen pembimbing akademik pertama saya yang telah banyak memberikan bantuan dan bimbingan dalam mengontrak mata kuliah.
5. Bapak Dr. Arfa'I, S.H.,M.H. Selaku Dosen pembimbing akademik pengganti yang telah banyak memberikan masukan dan arahan dalam hal mengontrak mata kuliah.
6. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jambi
7. Bapak Ibu pegawai tata usaha Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah banyak memberikan dan membantu penulis dalam administrasi
8. Adik Laki laki penulis Agung Berlianda Irman , Sigit Aulia Irman dan Fahri Seventino Irman serta abang penulis Iham Kurniawan Dartias S.H.,M.H, yang telah memberikan motivasi dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi.

9. Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dan PT. Dasor Pagar Pasogit serta pihak terkait lainnya yang telah banyak membantu memberikan informasi dalam pengumpulan data untuk pengerjaan skripsi ini.

Akhirnya penulis hanya dapat memohon kepada Allah SWT atas segala limpahan rahmatnya semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Jambi 26 Oktober 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
ABSTRAK.....	iii
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Konseptual	12
F. Landasan Teoretis.....	13
G. Metode Penelitian	17
H. Sistematika Penulisan	21

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PEMBORONGAN

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	23
B. Perjanjian Pemborongan	34

BAB III PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH SEDERHANA BAGI WARGA KERAPATAN ADAT TERPENCIL 112 UNIT ANTARA DINAS SOSIAL KEPENDUDUKAN DAN PENCACATAN SIPIL PROVINSI JAMBI DENGAN PT. DASOR PAGAR PASOGIT

A. Pelaksanaan pengerjaan proyek pembangunanr umah Sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit.....	39
B. Bagaimana upaya penyelesaian masalah dalam pembangunan rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit	49

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	55
B. Saran	56

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Era reformasi merupakan era perubahan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Era reformasi telah dimulai sejak tahun 1998 yang lalu. Latar belakang lahirnya era reformasi adalah tidak bergulirnya roda pemerintahan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, terutama dalam bidang politik, ekonomi, dan hukum. Hukum kontrak kita masih menggunakan peraturan Pemerintah Kolonial Belanda yang terdapat dalam buku III KUH Perdata di samping itu dikenakan untuk membuat kontrak baik yang telah dikenal dalam KUH Perdata maupun di luar KUH Perdata, kontrak yang diatur dalam KUH Perdata salah satu yaitu perikatan yang melahirkan perjanjian.¹

Dapat dipahami bahwa kontrak merupakan suatu kesepakatan yang diperjanjikan antara dua pihak atau lebih yang dapat menimbulkan atau menghilangkan hubungan hukum. Kontrak berasal dari bahasa inggris, *contract* atau “*overeenkomst*” (Belanda) yang di terjemahkan dengan istilah “Perjanjian” dalam pasal 1313 KUH Perdata. Kontrak memiliki dua fungsi yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomi, fungsi yuridis adalah dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, sedangkan fungsi ekonomi adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.²

¹Salim H.S, *Hukum Kontrak* ,Cet 14, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 2.

²Salim HS, Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancang Kontrak&MoU*, Cet I, Sinar Grafika Jakarta, 2007, hlm. 23.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian tetapi sebagaimana sudah dikatakan tadi ada juga sumber sumber lain yang melahirkan perikatan, sumber sumber lain tercakup dengan nama undang undang jadi ada perikatan yang lahir dari perjanjian ada pula yang lain dari undang undang Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah Suatu perbuatan antara sekurangnya dua orang. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan kepada kita semua bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.³

Dari beberpa perjanjian yang ada salah satunya adalah perjanjian pemborongan, perjanjian pemborongan pekerjaan memuat perjanjian antara perusahaan pemberi pekerjaan dengan perusahaan penerima pemborongan

³Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XI, PT Intermasa, Jakarta, 1987 hlm. 2.

yang memuat hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya untuk diserahkan dalam suatu jangka waktu yang ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang sebagai hasil pekerjaan tersebut. Perjanjian pemborongan pekerjaan itu termasuk dalam jenis perjanjian bernama karena diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUHPerdato.⁴

Dalam pasal 1601 b KUH Perdata pekerjaan pemborongan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu si pemborong mengikat diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan dengan pihak yang menerima suatu harga yang ditentukan⁵. Pada suatu perjanjian timbul suatu hal yang wajib dilakukan salah satu pihak didalamnya yang dinamakan dengan prestasi dalam perjanjian pemborongan terdapat salah satu pihak yang memborongkan pekerjaan dengan pihak lain yang berkewajiban memborong pekerjaan (pemborong/kontraktor), dimana pihak pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi pihak pemborong atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga pemborongan

⁴<https://www.hukumonline.com/Klinik/Detail/lt5a97b869d775c/Perbedaan-Pemborongan-Pekerjaan-Dengan-Pengadaan-barang-dan-jasa/> Di Akses Pukul 16:51 Pada Tanggal 3-2-2020.

⁵Siti Afra Afifah, “Analisis Mengenai Perjanjian Pemborongan Pekerjaan antara Biro Perlengkapan Dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu dengan PT. Hari Jadi Sukses (Studi Pada Biro Umum dan Perlengkapan Setdaprovsu)”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018, hal.4

apabila salah satu pihak lalai dengan kewajibanya hal itu sebut dengan Wanprestasi.⁶

Perjanjian ini bersifat konsensual, yang artinya perjanjian kontrak itu lahir atau ada sejak adanya kesepakatan antara kedua pihak dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak perjanjian akan mengikat kedua belah pihak artinya pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tersebut tanpa persetujuan pihak lain, jika perjanjian dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak lainnya dapat menggugatinya.

Hukum kontrak mengenal asas-asas yang merupakan dasar dalam pelaksanaan kontrak tujuannya adalah untuk menjamin kepastian hukum dan membatasi dominasi suatu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam kontrak.⁷ Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian lisan atau dengan kesepakatan diatur dalam pasal 1628 KUH Perdata. Suatu perjanjian pemborongan pekerjaan yang menyangkut harga borongan kecil biasanya dibuat dengan lisan, sedangkan perjanjian pemborongan skala besar dibuat secara tertulis baik dengan akta bawah tangan maupun otentik. Perjanjian pemborongan pekerjaan pada proyek pemerintah biasanya dibuat secara tertulis dan dalam bentuk model model formulir tertentu yang isinya ditentukan oleh pihak pihak yang bersangkutan.

⁶ Farida Azzahra, Retno Kus Setyowati, Asmaniar, “*Pemutusan Perjanjian Pemborongan Bangunan Secara Sepihak Akibat Wanprestasi*,” Jurnal Krisna Law, Volume 1, Nomor 3, 2019, 1-6

⁷ Purwosusilo, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*, Cet I, PT. Fajar Interpretama Mandiri, Jakarta, 2017, Hlm. 68.

Dalam melaksanakan perjanjian/kontrak tidak selalu berjalan mulus tentu saja ada hambatan yang akan ditemui dalam pelaksanaannya, ada beberapa modus yang menyebabkan kontrak bermasalah yaitu.⁸ :

- a. Adanya kesalahan merumuskan kontrak
- b. Adanya deskripsi keliru yang disengaja
- c. Ketidak kritisian dalam perumusan kontrak
- d. Adanya paksaan atau faktor lain yang mempengaruhi terbentuknya kontrak yang berujung pada terjadinya sengketa.

Dalam proses pengadaan barang/jasa pemerintah yang dilaksanakan secara kontraktual, tidak jarang terjadi ketidakpuasan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) atas pelaksanaan kontrak oleh penyedia barang/jasa. Ketidakpuasan tersebut dapat berujung pada pemutusan kontrak secara sepihak oleh Pejabat Pembuat Komitmen yang diikuti dengan tindakan lainnya seperti penagihan pengembalian uang muka secara penuh dan memasukkan penyedia barang/jasa dalam daftar hitam. Sementara pihak penyedia barang/jasa tidak akan menerima begitu saja tindakan pemutusan kontrak oleh PPK. Pihak penyedia barang/jasa akan berusaha untuk mengajukan berbagai alasan dan pembelaan. Dengan demikian pemutusan kontrak dapat menimbulkan sengketa di antara PPK dengan Penyedia Barang/Jasa.⁹

Dalam mewujudkan pemerataan pembangunan di seluruh wilayah Indonesia, salah satu pembangunan yang dilakukan yaitu pembangunan 112 unit rumah bagi warga komunitas adat terpencil. Komunitas adat adalah komunitas

⁸Soedjono Dirdjosisworo, *Misteri dibalik Kontrak Bermasalah*, Cet I, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 2.

⁹ Candra Setyo Perdana Putra, "Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak Oleh Penggunaan Jasa Konstruksi Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Dengan Penyedia Jasa Konstruksi," Jurnal Hukum <http://Studentjournal.ub.ac.id>

yang hidup berdasarkan asal-usul leluhur disuatu wilayah geografis, memiliki kehidupan sosial budaya yang diatur oleh hukum adat serta pengambilan keputusan secara musyawarah, komunitas adat terpencil merupakan bagian dari penduduk Indonesia yang masih dipandang berada di lapisan paling bawah dalam struktur perkembangan penduduk.¹⁰ Salah satu Komunitas Adat Terpencil (KAT) berada di Provinsi Jambi, dimana komunitas terpencil ini masih terjaga keunikan dan kearifan budayanya. Komunitas adat terpencil yang ada di Provinsi Jambi sering disebut dengan Suku Anak Dalam (Orang Rimbo). Berdasarkan survei Komunitas Konservasi Indonesia Warsi (KKI-Warsi) pada tahun 2010, populasi Suku Anak Dalam (Orang Rimba) mencapai sekitar 4.000 lebih jiwa yang menyebar di beberapa lokasi. Populasi terbesar berada di kawasan Taman Nasional Bukit Dua Belas (TNBD) dengan jumlah 2.546 jiwa, sebagian kecil berada di wilayah Taman Nasional Bukit Tiga Puluh (TNBT) sebanyak 474 jiwa, juga berada di hutan-hutan sekunder dan perkebunan kelapa sawit sepanjang jalur lintas tengah Sumatera hingga ke batas Sumatera Selatan, dengan jumlah populasi 1.373 jiwa.

Proyek dilaksanakan di Provinsi Jambi tepatnya di Desa Tanah Garo, Kecamatan Muara Tabir, Kabupaten Tebo dalam hal ini pelaksanaan pembangunan di wakili oleh Dinas Sosial, Kependudukan, dan Pencacatan sipil Provinsi Jambi, untuk merencanakan, melaksanakan pembangunan dan mengawasi bangunan bangunan yang sedang dalam proses pembangunan sampai selesai dibutuhkan perikatan tertulis yang dalam hal ini disebut dengan

¹⁰ Eka Wahyuningsih, "Pemberdayaan Komunitas Adat Terpencil Suku Anak Dalam Melalui Program Pendidikan", Jurnal Elektronik Universtas Padjadjaran, September 2022 Hal. 60

Perjanjian Pemborongan Pekerjaan antara Dinas Sosial, Kependudukan, dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan pihak pemborong (*annemer*).

Dalam menentukan pemenang dalam pelaksanaan proyek pembangunan 112 unit rumah sederhana bagi warga KAT Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi melalui Pokja Pengadaan Barang/Jasa Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi mengadakan pelelangan. Pada hakikatnya lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang.¹¹ Pada pasal 1 ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah yang selanjutnya disebut pengadaan barang dan jasa adalah kegiatan pengadaan barang dan jasa oleh kementrian /lembaga/perangkat daerah yang dibiayai oleh APBN/APBD yang prosesnya sejak identifikasi kebutuhan, sampai dengan serah terima hasil pekerjaan. Tahap-tahap dalam pengadaan barang dan jasa pemerintah diawali dengan diberikan undangan untuk mengikuti lelang kepada perusahaan-perusahaan setempat dimana dilaksanakan lelang tersebut kemudian dijelaskan secara terbuka tentang proyek yang akan dilelang, syarat-syarat dan cara penilaian, tahapan berikutnya pengajuan proposal penawaran lelang oleh perusahaan yang memenuhi syarat pelelangan dan pada tahap terakhir ditetapkan pemenang dengan harga penawaran yang paling bagus.

¹¹Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 24

Lelang pembangunan 112 unit rumah sederhana bagi warga KAT ini dimenangkan oleh PT. Dasor Pagar Pasogit, dinyatakan dalam surat no 1044/Sosdukcapi-4.1/VII/2018 tanggal 31 juli 2018 dengan nilai penawaran setelah dilakukan pelelangan oleh pokja pengadaan barang dan jasa sebesar Rp. 3.986.377.472,- (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh enam juta tiga ratus tujuh puluh tujuh empat ratus tujuh puluh dua rupiah) di tetapkan sebagai pemenang oleh Pokja Pengadaan Barang/Jasa Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil ULP Provinsi Jambi

PT. Dasor Pagar Pasogit sebagai pemenang lelang dan Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi sebagai pelaksana kegiatan menandatangani Surat Perjanjian yang bersifat mengikat, Marisno Kepala Sub Bagian Umum dan Kepegawaian Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi sebagai Pejabat Pembuat Komitmen dan Parulian Pangaribuan sebagai Direktur Utama PT. Dasor Pagar Pasogit dengan dengan nomor : 1484/PKAT/Sosdukcapi-4/VIII/2018 tanggal 14 Agustus 2018 dengan nilai kontrak Rp. 3.986.377.472,- (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh enam juta tiga ratus tujuh puluh tujuh empat ratus tujuh puluh dua rupiah), jangka waktu 130 hari kalender, mulai berlaku tanggal 14 Agustus 2018 sampai dengan 21 Desember 2018, jenis pekerjaan Jasa Konstruksi. Dalam pelaksanaan pengerjaan proyek PPK dibantu oleh konsultan pengawas untuk membantu mengawasi jalan progress pekerjaan proyek agar selesai pada waktu yang telah di tentukan dalam perjanjian dalam pembangunan

rumah sederhana ini PPK menunjuk Pengawas pekerjaan CV. Archigraha Design Center.

Selaku pelaksana seharusnya dapat menyelesaikan paling lambat pada tanggal 21 Desember 2018, ternyata sampai batas waktu yang disepakati pihak perusahaan tidak dapat menyelesaikan pekerjaan tepat waktu dengan progres fisik terakhir tanggal 10 Desember 2018 adalah sebesar 31% dari 100% yang harus diselesaikan secara keseluruhan maka Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) melakukan pemutusan hubungan sepihak.

Di dalam proses pembangunan proyek 112 rumah sederhana bagi warga KAT Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil melakukan evaluasi dan monitoring untuk melihat progres fisik pekerjaan dilapangan, saat peninjauan lapangan oleh PPK, Kuasa Pengguna Anggaran dan Tim pengelolaan Teknis (PHO) Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Jambi bahwa progres fisik pekerjaan dilapangan mengalami ketrambatan dari jadwal waktu yang di tetapkan, hal ini berdasarkan laporan konsultan pengawasan dengan rincian sebagai berikut :

1. Progres fisik pada minggu ke 7 (tanggal 24 September 2018) hanya mencapai 4,96%, sesuai schedule seharusnya bobot rencana sebesar 17,47% atau terjadi deviasi minus sebesar (12,49%) untuk keterlambatan ini telah diberikan teguran tertulis pertama
2. Progres fisik pada tanggal 18 Oktober 2018 hanya mencapai 16,36% sesuai schedule seharusnya bobot rencana sebesar

39,54% atau terjadi deviasi minus sebesar (23,18%) untuk keterlambatan ini telah diberikan teguran tertulis kedua

3. Progres fisik tanggal 8 November 2018 hanya mencapai 28,29% sesuai schedule seharusnya bobot rencana sebesar 68,27% atau terjadi deviasi minus sebesar (39,98%), untuk keterlambatan ini telah diberikan teguran tertulis ketiga

Dengan perincian, hanya rumah nomor 1 sampai dengan rumah nomor 57 yang telah dikerjakan dengan bobot perumah 0,89, rumah nomor 58 sampai dengan rumah nomor 112 belum dikerjakan sama sekali.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas penulis membuat judul “Perjanjian Pembangunan Rumah Sederhana Bagi Warga Kerapatan Adat Terpencil 112 Unit Antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah di paparkan diatas, maka merasa perlu dilakukan pembahasan mengenai permasalahan yang terjadi selama proses pengerjaan proyek, maka penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pengerjaan proyek pembangunan 112 unit rumah sederhana bagi warga Komunitas Adat Terpencil antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit?

2. Bagaimana upaya penyelesaian masalah dalam pembangunan 112 unit rumah sederhana bagi warga Komunitas Adat Terpencil antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan pengerjaan proyek pembangunan rumah sederhana bagi warga komunitas adat terpencil.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana upaya penyelesaian masalah dalam proyek pembangunan rumah sederhana bagi warga komunitas adat terpencil.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang menjadi tujuan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangan pemikiran lebih lanjut dalam bidang hukum perdata pada umumnya, khususnya mengenai perjanjian pembangunan 112 unit rumah bagi warga komunitas adat terpencil.

2. Secara praktis

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan gambaran dengan jelas serta objektif mengenai permasalahan yang terjadi pada saat proses pembangunan 112 unit rumah bagi warga komunitas adat terpencil.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dimaksudkan untuk memberikan penjelasan dari apa yang dibahas dalam skripsi ini. Maka penulis memberikan kerangka konseptual sebagai berikut:

1. Perjanjian

Menurut KMRT Tirtodiningrat memberi definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.¹² Tujuan pemerintah melakukan pembangunan rumah sederhana bagi warga KAT ini untuk menunjang kehidupan mereka di zaman yang sudah berkembang ini agar mereka tidak tinggal dihutan lagi dan memiliki hunian yang layak , tujuan ini sangat diterima oleh Warga KAT dan mengizinkan pembangunan ini

2. Rumah Sederhana

Rumah sederhana adalah rumah tidak susun dengan luas lantai bangunan tidak melebihi 70m² yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling dari 54-200m².¹³

¹²Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cet. 1, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, Hlm. 16.

¹³Keputusan Menteri Keuangan Nomor 393/KMK.04/1996.

3. Warga KAT

Yaitu singkatan dari Kerapatan Adat Terpencil, Komunitas adat terpencil adalah masyarakat yang hidup berdasarkan asal-usul leluhur disuatu wilayah geografis, memiliki kehidupan sosial budaya yang diatur oleh hukum adat serta pengambilan keputusan secara musyawarah, komunitas adat terpencil merupakan bagian dari penduduk Indonesia yang masih dipandang berada di lapisan paling bawah dalam struktur perkembangan penduduk. Lokasi di bangunnya rumah sederhana ini merupakan hibah dari alm. Datuk Sariman pada Februari 2015 , tahan hibah tersebut telah di laksanakan pengkajian kelayakan pada bulan Mei 2016

berdasarkan uraian kerangka konseptual diatas, maka penulis akan membahas dari judul skripsi yaitu Perjanjian Pembangunan Rumah Sederhana Bagi Warga KAT Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit

.

F. Landasan Teoritis

Teori hukum pada dasarnya dibuat untuk menggambarkan suatu keadaan hukum atau mencerahkan mengenai persoalan hukum itu sendiri. Teori-teori tersebut merupakan sebuah pemikiran yang mendalam tentang sebuah hakekat hukum dikarenakan teori hukum biasanya muncul sebagai suatu jawaban yang diberikan terhadap permasalahan hukum, kerangka teori digunakan sebagai dasar memahami dan membahas masalah serta

melaksanakan penelitian sehingga dalam membahas penelitian tersebut akan menuju ke arah tertentu dengan batasan batasan sesuai dengan permasalahan.

1. Teori Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal¹⁴

Dalam pasal 1320 KUHPdata, terdapat empat unsur sebagai syarat sahnya perjanjian sehingga perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak dan sah berdasarkan hukum yaitu :

- a) Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c) Mengenai suatu hal tertentu
- d) Sebab yang hal

Para pihak yang telah sepakat membuat suatu perjanjian, bebas menentukan segala sesuatu hal untuk dicantumkan dalam perjanjian dan kemudian perjanjian yang sah tersebut mengikat para pihak sebagai ketentuan yang harus di taati sampai semua hak dan kewajiban tercpai. Teori ini dapat menjelaskan bahwa hukum perjanjian menganut sistem hukum terbuka, sehingga memberikan kebebasan kepada para pihak dengan tidak melanggar ketentuan ketentuan yang terapkan serta juga berlaku asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, dan asas keseimbangan.

¹⁴ *Op Chit*

2. Teori Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur¹⁵. Apabila debitur tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya, maka ia dikatakan wanprestasi. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji. Atau juga melanggar perjanjian, bila ia melakukan perbuatan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya .

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam yaitu :

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c) Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya¹⁶

Dalam suatu perjanjian tujuan yang di capai adalah terjuwudnya prestasi namun ada kalanya prestasi yang ingin di capai tidak terlaksana yang disebut terjadinya wanprestasi dalam pasal 1238 KUHPdata dijelaskan bahwa “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Pada teori ini dapat lihat bahwa dalam sutau perjanjian semua hak

¹⁵ Salim H.S., S.H., M.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003 hlm 98

¹⁶Prof. Subekti, S.H, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm 45

dan kewajiban yang telah diperjanjikan harus dipenuhi agar tidak terjadinya wanprestasi. Dalam penelitian ini wanprestasi yang terjadi adalah tidak selesaikan pengerjaan proyek pembangunan rumah sederhana sebanyak 112 unit oleh pihak penyedia jasa yaitu PT. Dasor Pagar Pasogit, pihak penyedia jasa melanggar pasal 5 butir 3,4, dan 5 dalam perjanjian. Dan penyelesaian berakhir di pengadilan negeri jambi setelah tidak adanya titik temu dalam musyawarah yang diadakan sebelumnya.

3. Teori Perlindungan Hukum

Satjipto Raharjo menjelaskan, bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.¹⁷ Selanjutnya menurut Setiono, menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentram sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia¹⁸

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaanya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

¹⁷ Satjipto Raharjo, Sisi-Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia, Kompas, Jakarta, 2003, hlm 121

¹⁸ Setinono, Rule of Law Supremasi Hukum, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2004 hlm.3

- a) Perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan kewajiban
- b) Perlindungan hukum represif, merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁹

Sehubungan dengan pokok permasalahan yang di bahas, teori ini dapat menunjukan perlindungan hukum sebagai gambaran berkerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan dari hukum itu sendiri, yaitu keadilan kemanfaatan dan kepastian hukum.

G. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dan di PT. Dasor Pagar Pasogit

2. Tipe Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian hukum yuridis empiris, yang maksudnya ialah mempelajari aturan aturan

¹⁹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.hlm. 14

yang ada melihat penerapan dilapangan apakah telah sesuai dengan aturan yang berlaku atau tidak.²⁰

Menurut Bahder Johan Nasution yuridis empiris adalah:

Penelitian ilmu hukum yang berupaya mengamati fakta-fakta hukum yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, dimana hal ini mengharuskan pengetahuan untuk dapat diamati dan dibuktikan secara terbuka. Titik tolak pengamatan ini terletak pada kenyataan atau fakta-fakta sosial yang ada dan hidup di tengah-tengah masyarakat sebagai budaya hidup masyarakat.²¹

Penelitian yang akan dilakukan mengenai pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah sederhana bagi warga KAT antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencacatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit.

3. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian Deskriptif yaitu memaparkan dan menggambarkan objek yang diteliti secara rinci objek yang diteliti mengenai pemutusan kontrak, hal yang menyebabkan terjadinya pemutusan kontrak dan pihak-pihak yang terlibat dalam pengerjaan proyek in yang terjadi pada proyek pembangunan rumah 112 unit rumah sederhana bagi warga KAT.

4. Sumber Data

a. Data Primer

²⁰Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 2, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 123.

²¹*Ibid*, hlm 125.

Data primer yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya²². Disini peneliti memperoleh salinan perjanjian pembangunan rumah sederhana 112 unit bagi warga KAT untuk dijadikan sebagai bahan dalam penulisan skripsi ini.

b. Data Sekunder

Data yang di peroleh langsung dari bahan penelitian kepustakaan meliputi:

Yaitu bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitanya dengan penulisan skripsi ini, adapun undang-undang yang terkait yaitu:

- a. Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- b. Peraturan Presiden Republik Indonesia No.16 Tahun 2018 tentang Pangadaan Barang dan Jasa
- c. Surat Perjanjian Nomor: 1484/PKAT/sosdukcapi-4/VII/2018 Pembangunan Rumah Sederhana Bagi Warga KAT 112 Unit.

c. Data Tersier

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, terdiri dari literatur-literatur atau bacaan-bacaan ilmiah yang berkaitan dengan skripsi ini.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

²²<https://kbbi.web.id/data>, Di Akses Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 22.20.

Populasi merupakan sekelompok orang-orang yang memenuhi syarat syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian.²³ Populasi dalam penelitian ini adalah Pihak yang terlibat dalam proyek pembangunan 112 unit rumah sederhana bagi warga KAT.

- 1) Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi
- 2) PT. Dasor Pagar Pasogit

b. Sampel

Adapun sampel dalam penelitian ini diambil dari jumlah populasi yang ditentukan dengan menggunakan teknik penarikan sampel *Purposive sample*. Sebagaimana yang dikatakan oleh Bahder Johan Nasution:

Purposivel sample, adalah memilih sample berdasarkan penilaian tertentu karena unsur-unsur atau unit-unit yang dipilih dianggap mewakili populasi.²⁴

Berdasarkan teknik pengambilan sampel tersebut maka tata cara penarikan sampel dalam penelitian ini adalah:

- 1) Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi yaitu Marisno, BBA

²³Ishaq, *Metode Penelitian Hukum Penulisan Skripsi, Thesis, serta Disertasi*, Cet. I, Alfabeta, Bandung, 2017, hlm. 70

²⁴*Loc Cit* Hlm. 159

- 2) Direktur PT. Dasor Pagar Pasogit yaitu Parulian Pangaribuan, SE yang diwakili oleh pengacara Setriansyah S.H.,M.H.,

6. Analisis Data

Dari data yang diperoleh, baik data primer maupun sekunder, dikumpulkan, diseleksi dan dikualifikasikan dalam bentuk yuridis. Selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu penganalisaan yang berbentuk pernyataan-pernyataan yang kemudian dituangkan dalam penulisan skripsi ini.

H. Sistematika Penulisan

Adapun penulisan skripsi ini disusun dengan sistematis bab demi bab, dengan tujuan mendapatkan gambaran singkat materi yang akan dibahas dalam skripsi ini, sistematika penulisan sebagai berikut:

- BAB I Pendahuluan Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.
- BAB II Tinjauan Pustaka Pada bab ini akan menguraikan perjanjian pada umumnya dan perjanjian pemborongan.
- BAB III Pembahasan pada bab ini akan menguraikan mengenai pelaksanaan proyek dan permasalahan yang penyebabnya pemutusan kontrak dan upaya penyelesaian permasalahan proyek pemabangunan 112

unit rumah sederhana bagi warga KAT antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit.

BAB IV Penutup pada bab ini akan memuat kesimpulan apa yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya dan setelah itu dikemukakan pada saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PEMBORONGAN

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Untuk dapat mengetahui pengertian perjanjian ini, penulis mengutip ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan beberapa pendapat dari para pakar yang bisa dijadikan landasan dalam penulisan ini, yakni dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, disebutkan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa diaman seorang berjanjian kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan. Dalam bertuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang menagndung janji janji atau sanggupun yang diucapkan atau ditulis.²⁵

Dalam praktik istilah perjanjian terkadang masih dipahai secara rancu banyak pelaku bisnis mecampuradukan kedua istilah tersebut seolah merupakan pengertian yang berbeda. *Burgerliijk Wetboek* yang disingkat

²⁵Prof. Subekti, S.H, *Hukum Perjanjian*, Cetalan XI, Intermasa Jakarta 1987, Hal. 1

denagn (BW) merupakan istilah *overmatch* dan *contract* untuk pengertian yang sama.²⁶

Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Dalam Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer), harta kekayaan diatur dalam buku III Yang mencakup hubungan antara orang dan benda, hubungan antar orang dan orang. Sedangkan hukum yang mengatur hubungan antara orang dan orang diatur dalam bukum II tentang perikatan.

Berdasarkan penjelsan diatas, dapat disimpulkan bahwa perikatan melahirkan keawajiaban kepada orang perseorangan atau pihak tertentu yang berwujud salah satu dari tiga berikut, yaitu

- a. Berbuat sesuatu
- b. Memberikan sesuatu
- c. Tidak melakukan sesuatu

Perikatan (*verbintenis*) adalah hubungan antara dua pihka didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain (debitur) berkewajiabn memenuhi prestasi itu.Oleh karena itu, dalam setiap perikatan terdapat “hak” disuatu pihak dan “kewajiban” dipihak yang lain.²⁷

Dari mana datangnya orang atau pihak itu terikat satu sama lainnya atas hak dan kewajiabanya disebutkan dan sekaligus sebagai sumber perikatan dalam pasal 1233 KUH Perdata. Bunyi dalam pasal 1233 KUH perdata: “tiap-tiap perikartan dilahirkan baik karena persetujuan baik

²⁶ Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H, *Op Cit*, Hlm 13

²⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika Jakarta 2015, Hal. 1

karena undang-undang”. Berdasarkan persetujuan ini ada dua sumber perikatan yaitu pertama perikatan yang lahir dari persetujuan atau perjanjian, kedua perikatan yang lahir undang-undang.²⁸

2. Jenis Perjanjian

Beberapa jenis perjanjian akan diuraikan berdasarkan kriteria masing masing, Yaitu:

a. Perjanjian Sepihak dan Timbal Balik

Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian yang dinyakan oleh salah satu pihak saja tetapi mempunyai akibat dua pihak, yaitu pihak yang memiliki hak tagih yang dalam bahasa bisnis disebut kreditur dan pihak yang dibebani kewajiban yang disebut debitur contoh perjanjian sepihak yaitu hibah yang diatur dalam 1666 KUHPdata

Mengenai perjanjian timbal balik yaitu perjanjian yang memuat hak hak pada salah satu pihak , dan hak tersebut sekaligus menjadi kewajiban bagi pihak lawannya contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli yang atur dalam 1457 KUHPdata.

b. Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Mengenai kedua jenis perjanjian ini diatur dalam pasal 1319 KUHPdata, Perjanjian bernama, nama itu tidak saja disebutkan dalam KUHperdata, seperti jual beli, sewa menyewa tukar menukar, perjanjian kerja, dan lain sebagainya, Kitab Undang Undang Hukum Dagang (KUHD) juga menyebutkan perjanjian bernama , seperti

²⁸ *Ibid*, Hlm 5

perjanjian wesel, perjanjian asuransi, bahkan ada juga undang undang yang memberikan nama tersendiri.

Mengenai perjanjian tidak bernama (onbenoemde), dalam kehidupan sehari-hari mempunyai sebutan (nama) tertentu yang tidak diatur dalam undang undang, contohnya perjanjian sewa beli

c. Perjanjian Konsensual dan Riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih, dimana mereka telah mencapai persesuaian (persetujuan) kehendak untuk mengadakan perikatan. Berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata perjanjian tersebut sudah mempunyai kekuatan mengikat bagaikan undang-undang bagi mereka

Mengenai perjanjian Riil terjadi sebaliknya yaitu perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya perjanjian penitipan barang yang diatur dalam pasal 1694 KUH perdata.

d. Perjanjian Obligatoir dan Kebendaan

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang hanya menyoalkan kesepakatan para pihak untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Hal ini dianut oleh sistem dalam KUH perdata, misalnya dalam jual beli, walaupun sudah tercapai konsensus antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga barang (uang) belumlah mengakibatkan beralihnya hak milik atas benda tersebut dari tangan penjual ke pembeli.

Untuk itu diperlukan Perjanjian Kebendaan, yaitu suatu perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain, atau suatu perjanjian yang membebaskan kewajiban pihak untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain. Penyerahan itu merupakan perjanjian kebendaan.

e. Perjanjian Formal

Perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang tidak hanya harus memenuhi asas konsensus, tetapi juga harus dituangkan dalam suatu bentuk tertentu atau harus disertai dengan formalitas tertentu. Contohnya perjanjian kuasa pembebanan hak tanggungan, perjanjian ini harus dibuat dalam bentuk autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tana (PPAT) atau Notaris.

f. Perjanjian Liberatoir

Perjanjian liberatoir atau perjanjian yang menghapuskan perikatan adalah perjanjian antara dua belah pihak yang isinya adalah menghapuskan perikatan yang ada diantara mereka. Contohnya disebutkan dalam pasal 1438 KUH perdata dan contoh lainnya diatur dalam 1442 KUH perdata.

3. Pelaksanaan Perjanjian

Suatu perjanjian, merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Menilik macam halnya yang diajanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu :

- a. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

Halnya harus dilaksanakan itu dinamakan prestasi Perjanjian macam pertama, misalnya : jual beli, tukar menukar, pengibahan sewa menyewa dan pinjam pakai.

Perjanjian macam kedua : perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan, perjanjian untuk membuat garasi dan lainnya

Perjanjian macam ketiga : mislanya perjanjian untuk tidak mendirikan tembok, perjanjian tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain dan lain sebagainya.

4. Wanprestasi

Apabila siberutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan dia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa empat macam :

- a) Tidak melakukan apa yang di sanggupi akan dilakukannya
- b) Melaksanakan apa yang diajanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat

- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.²⁹

Untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi selain memenuhi syarat-syarat tersebut diatas (syarat materil) masih diperlukan adanya surat teguran atau peringatan (somasi) yang merupakan syarat formil adanya wanprestasi.

Akibat adanya wanprestasi maka kreditor (yang berhak menuntut prestasi) dapat menuntut kepada debitor (yang wajib memenuhi prestasi) :

- a. Pemenuhan prestasi
- b. Pemenuhan prestasi dengan ganti rugi
- c. Ganti rugi
- d. Pembatalan perjanjian
- e. Pembatalan perjanjian dengan ganti rugi

Didalam praktek apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian pemborongan maka yang memborongkan terlebih dahulu memberi teguran agar pemborongan memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam jangka waktu yang layak. Jika setelah ada teguran diperjanjikan tetap mengabaikan peringatan tersebut maka pemborong dianggap telah melakukan wanprestasi.

Akibat dari wanprestasi tersebut biasanya sebagai berikut :

- a. Apabila pemborong terlambat menyerahkan pekerjaannya, maka pemborong dapat dikenakan denda 1% atau 2 % setiap hari

²⁹ Prof. Subekti, S.H, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, 2005, Hlm 45

keterlambatan dengan jumlah denda setinggi tingginya 5% dari harga borongan atau kontrak

- b. Apabila pemborong menyerahkan pekerjaannya pada pihak lain, atau tidak dapat melaksanakan pekerjaannya atau batas maksimum denda dilampaui, maka perjanjian pemborongan dapat dibatalkan oleh pihak yang memborongkan.³⁰

5. Hapus dan Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya suatu kontrak atau perjanjian merupakan selesainya atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan pihak debitur tentang suatu hal. Pihak kreditur adalah pihak yang berhak atas prestasi, sedangkan pihak debitur adalah pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi. Segala sesuatu disini berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang dapat menyebabkan kontrak atau perjanjian berakhir. Berakhirnya suatu kontrak atau perjanjian diatur dalam Buku Ketiga Bab IV Tentang hapusnya Perikatan dari Pasal 1381-1456 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Berikut adalah uraiannya :

a. Pembayaran

Berakhirnya suatu kontrak atau perjanjian karena pembayaran diatur dalam pasal 1381-1403 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Pembayaran dalam arti sempit adalah pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur.

³⁰ Djumialdji, S.H., *Hukum Bangunan*, PT Rineka Cipta 1996, Hlm 16

- b. Penawaran Pembayaran Tunai, Diikuti Dengan Penyimpanan (Konsignasi)

Konsignasi diatur dalam pasal 1404-1412 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu suatu cara hapusnya perikatan dimana debitur hendak membayar hutangnya namun pembayaran ini ditolak oleh kreditur maka kreditur bias menitipkan pembayaran melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri

- c. Pembaruan Utang (Novasi)

Novasi diatur dalam pasal 1413-1424 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Novasi adalah persetujuan dimana suatu perikatan telah dibatalkan dan sekaligus suatu perikatan lain harus di hidupkan yang ditempatkan ditempat yang asli.

- d. Perjumpaan Utang (Kompensasi)

Kompensasi atau perjumpaan utang diatur dalam pasal 1425-1435 Kitab Undang Undang Hukum Perdat, yang diartikan dengan kompensasi adalah penghapusan masing masing utang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih antara kreditur dan debitur.

- e. Pencampuran Utang (Konfusio)

Pemcampuran utang diatur dalam pasal 1436-1437 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Pencampuran utang adalah pencampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan kreditur menjadi satu.

f. Pembebasan Utang

Pembebasan utang diatur dalam pasal 1438-1443 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Pembebasan utang adalah suatu pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur, bahwa debitur dibebaskan dari perutangan. Ada dua cara terjadinya pembebasan utang yaitu dengan cuma cuma dan debitur.

g. Musnahnya Barang yang Terutang

Musnahnya barang yang tertuang diatur dalam pasal 1444-1445 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Yaitu perikatan hapus dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk debitur untuk menyerahkan kepada debitur.

h. Kebatalan atau Pembatalan

Kebatalan atau pembatalan diatur dalam pasal 1446-1456 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Ada 3 sebab timbulnya pembatalan kontrak yaitu adanya perjanjian yang dibuat oleh orang otang yang belum dewasa dan dibawah pengampuan, tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang syaratkan dalam undang undang, dan adanya cacat kehendak.

i. Berlakunya Suatu Syarat Pembatalan

Syarat batal diatur dalam pasal 1265 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Syarat batal adalah suatu syarat yang bilang dipenuhi akan

menghapus perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, seolah olah tidak ada suatu perjanjian.

j. Lewat waktu

Jangka waktu berakhirnya kontrak tidak ada yang sama antara satu dengan yang lainnya. Ada yang singkat dan ada juga yang lama. Penentuan jangka waktu kontrak ini adalah kesepakatan antara kedua belah pihak.

Selain dari sebab-sebab diatas berakhirnya kontrak atau perjanjian menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata, juga dikenal beberapa sebab yang membuat kontrak atau perjanjian berakhir yaitu :

k. Kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan kedua belah pihak merupakan salah satu sebab kontrak atau perjanjian berakhir, dimana kedua belah pihak menyepakati untuk menghentikan kontrak yang telah ditutup diantara keduanya. Motivasi mereka untuk menghentikan kontrak berbeda-beda, ada yang menyepakati karena nilai kemanusiaan dan ada yang karena bisnis

l. Pemutusan kontrak secara sepihak

Walaupun kontrak harus dilakukan dengan itikad baik dari kedua belah pihak, terkadang juga terjadi pemutusan kontrak secara sepihak, hal ini juga menjadi sebab berakhirnya kontrak. Yang terjadi adalah karena salah satu pihak lalai dalam pemenuhan prestasi, sehingga pihak lain sangat terpaksa memutuskan kontrak secara sepihak.

m. Putusan pengadilan

Penyelesaian sengketa kontrak dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui pengadilan dan diluar pengadilan. Apabila diluar pengadilan (konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian akhir) telah dilakukan oleh para pihak namun belum menemukan titik temu, terutama pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri di tempat kontrak atau objek berada. Pengadilan dapat memutuskan untuk mengakhiri kontrak yang dibuat oleh para pihak, berdasarkan alat bukti yang di sampaikan.³¹

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Pemborongan

1. Pengertian

Perjanjian pemborongan bangunan tergolong dalam perjanjian untuk melakukan pekerjaan sebagaimana diatur dalam pasal 1601 KUH Perdata, ialah : pihak yang satu (sipemborong) mengikatkan diri dengan pihak lain (sipemberi tugas) untuk menghasilkan pekerjaan tertentu dengan harga tertentu kemudian diatur lebih lanjut dalam pasal 1604-1616 KUH Perdata, namun ketentuan pasal 1604 – 1616 hanya sedikit memuat hak hak dan kewajiban dari pada pihak. Perjanjian pemborongan ini mirip dengan perjanjian lain yaitu perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa, yaitu sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui

³¹ <https://psbhfhuila.org/2020/09/23/berakhirnya-suatu-kontrak-atau-perjanjian/>, Diakses Pada Pukul 14 : 53 Tanggal 23 September 2021

melaksanakan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan pembayaran tertentu.³²

Dari definisi tersebut di atas dapat dikatakan :

- a. Bahwa yang membuat perjanjian pemborongan atau dengan kata lain yang terkait dalam perjanjian pemborongan adalah dua pihak saja yaitu : pihak kesatu disebut yang memborongkan/ prinsip/ bouwheer/ aanbestede/ pemberi tugas dan sebagainya. Pihak kedua disebut pemborong/ kontraktor/ rekanan/ annemer/ pelaksana dan sebagainya
- b. Bahwa objek dari perjanjian pemborongan adalah pembuatan suatu karya (*het maken van werk*).

Perjanjian pemborongan selain diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata juga diatur dalam Keputusan Presiden nomor 16 Tahun 1994 tentang pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja Negara (Kepres 16 tahun 1994) dan A.V. 1941 singkatan dari “*Algemene Voorwaarden voorde unitvoering bij aanmending van openbare werken in Indonesia*” yang terjemahannya sebagai berikut: Syarat-syarat untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia.

A.V.1994 adalah peraturan buatan pemerintah Hindia Belanda dan berlakunya berdasarkan Surat Keputusan Pemerintah Hindia Belanda nomor 9 Tanggal 28 Mei 1941 dan dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara (TLN) nomor 14571.

A.V.1941 isinya terdiri atas 3 (tiga) bagian :

³² Prof. Dr. Sri Soedewi Masjchun Sofwan, S.H., *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty Yogyakarta, Tahun 1982, Hlm.52

- a. Bagian kesatu memuat syarat-syarat administrasi
- b. Bagian kedua memuat syarat-syarat bahan
- c. Bagian ketiga memuat syarat-syarat teknik .

Mengenai ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan yang diatur dalam Kepres 16 tahun 1994 berlaku bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah. Bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek swasta tidak menutup kemungkinan untuk memberlakukan ketentuan-ketentuan dari Kepres 16 tahun 1994 sebagai pedoman saja.³³

2. Overmacht

Overmacht/force majeure adalah keadaan diluar kekuasaan manusia mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya. Jadi pada overmacht/force majeure tidak ada kesalahan dari pihak yang tidak memenuhi prestasinya . Akibat dari force majeure adalah adanya masalah resiko artinya siapakah yang menanggung kerugian

Didalam perjanjian pemborongan yang dianggap sebagai overmacht/force majeure adalah :

- a. Bencana alam seperti tanah longsor, gempa bumi, banjir
- b. Kebakaran
- c. Perang, huru hara, pemogokan, epidemic, pemberontakan

Didalam praktek kalau terjadi overmacht/force majeure maka pemborong harus segera memberitahukan kepada yang memborongkan

³³ Djumaldji, S.H., *Hukum Bangunan*, PT Rineka Cipta 1996, Hlm 4

secara tertulis dalam jangka waktu tertentu. Yang memborongkan dapat menyetujui atau menolak adanya *overmacht/force majeure*. Jika pemberitahuan *overmacht/force majeure* disetujui oleh yang memborongkan maka dalam prakteknya pemborong dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu penyerahan atau dapat mengajukan ganti rugi setelah diadakan penelitian akan kebenarannya.³⁴

Sebaliknya apabila pemberitahuan keadaan *overmacht/force majeure* ditolak oleh yang memborongkan, maka pemborong wajib mengganti kerugian atau kerugian ditanggung bersama oleh pemborong dan yang memborongkan.

3. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan

Perjanjian pemborongan dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Perkerjaan telah diselesaikan oleh pemborongan setelah masa pemeliharaan

Selesai atau dengan kata lain pada penyerahan kedua dan harga borongan telah di bayar oleh pihak yang memborongkan.

- b. Pembatalan Perjanjian Pemborongan

Menurut pasal 1611 Kitab Undang Undang Hukum Perdata di sebutkan

Pihak yang memborongkan jika dikehendakinya demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaan telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk

³⁴ *Ibid* Hlm 17

segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terbilang karenanya.

c. Kematian pemborongan

Menurut pasal 1612 Kitab Undang Undang Hukum Perdata bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Disini pihak yang memborongkan harus membayar pekerjaan yang telah di selesaikan, juga bahan-bahan yang telah disediakan. Demikian juga ahli waris pemborong tidak boleh melanjutkan pekerjaan tersebut tanpa seizing yang memborongkan. Sebaliknya dengan meninggalnya pihak yang memborongkan, maka perjanjian pemborongan tidak berakhir. Oleh karena itu ahli waris dari yang memborongkan harus melanjutkan atau membatalkan dengan kata sepakat kedua belah pihak. Pada waktu sekarang pemborong adalah berbentuk badan hukum, maka dengan meninggalnya pemborong, perjanjian pemborongan tidak akan berakhir karena pekerjaan dapat dilanjutkan anggota yang lain dari badan hukum tersebut

4. Pemutusan perjanjian pemborongan

Pemutusan perjanjian pemborongan ini karena adanya wanprestasi. Pemutusan perjanjian pemborongan ini untuk waktu yang akan datang dengan kata lain pekerjaan yang belum dikerjakan yang diputuskan, namun mengenai pekerjaan yang telah dikerjakan akan tetap dibayar ³⁵

³⁵ *Ibid* Hlm 12

BAB III

PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH SEDERHANA BAGI WARGA KERAPATAN ADAT TERPENCIL 112 UNIT ANTARA DINAS SOSIAL KEPENDUDUKAN DAN PENCATATAN SIPILDENGAN PT. DASOR PAGAR PASOGIT

A. Pelaksanaan Pengerjaan Proyek Pembangunan 112 Unit Rumah Sederhana bagi Warga Komunitas Adat Terpencil antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit

Pelaksanaan pengkajian awal dan study kelayakan pemberdayaan kerapatan adat terpencil (KAT) lokasi makekal ilir desa tanah garo kecamatan muara tabir kabupaten muaro tebo dilaksanakan pada tangga 16 sampai dengan tanggal 17 mei 2016 melalui dana APBD pada Dinas Sosnakertrans Provinsi Jambi. Lokasi yang diperuntukan bagi pembangunan rumah bagi warga kerapatan adat terpencil (KAT) seluas kurang lebih 4 Ha merupakan hibah dari kepala Desa Tanah Garo yaitu (alm) Datuk Sariman tertanggal 17 Februari 2015

Ini dilaksanakan untuk mejuwudkan pemerataan pembangunan di seluruh wilayah Indonesia, salah satu pembangunan yang lakukan yaitu pembangunan 112 rumah bagi warga KAT (suku anak dalam) di Provinsi Jambi dalam hal ini pelaksanaan pembangunan di wakili oleh Dinas Sosial, Kependudukan, dan Pencacatan sipil Provinsi Jambi, untuk merencanakan, melaksanakan pembangunan dan mengawasi bangunan bangunan yang sedang dalam proses pembangunan sampai selesai dibutuhkan perikatan tertulis yang dalam hal ini disebut dengan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan antara Dinas Sosial,

Kependudukan, dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dan PT. Dasor Pagar Pasogit

Pada umumnya pemborongan pekerjaan dari sektor pemerintah pemilihan pemborong berdsarkan pasal 35 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 70 tahun 2012 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Dalam proses pelaksanaan pekerjaan proyek pembangun 112 unit rumah sederhana, dilakukan pelelangan umum. Pelelangan umum adalah metode pemilihan Penyedia Barang/Perkerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya untuk semua pekerjaan yang dapat diikuti oleh semua Penyedia Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya yang memenuhi syarat.

PT. Dasor Pasogit telah memenuhi tata cara dalam pelelangan umum tersebut, setelah proses pelelangan selesai, ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan dikeluarkannya surat nomor 1044/Sosdukcapi-4.1/VII/218 perihal penunjukan penyedia barang dan jasa untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik. Dalam perihal tentang perumusan pekerjaan yang akan memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja hingga pengakhiran kontrak telah tertuang pada Perjanjian Nomor : 1484/PKAT/Sosdukcapi-4/VII/2018 Tanggal 14 Agustus 2018.

Dalam peraturan presiden Nomor 70 tahun 2012 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, disebutkan bahwa perjanjian barang dan jasa pemerintah dengan penyediaanya sebalambat lambatnya 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterbitkannya Surat Penunjukan dan Ditanda tangani oleh direksi atau pihak yang sah berdasarkan akta pendirian badan usaha

untuk menandatangani perjanjian pengadaan barang/jasa. Perjanjian ini merupakan perjanjian kerja konstruksi yang dibuat oleh instansi pemerintah selaku pengguna jasa dengan kontraktor selaku pelaksana jasa konstruksi. Pekerjaan yang dimaksud diperjanjian ini adalah pengadaan pekerjaan konstruksi untuk melaksanakan pekerjaan berupa “Pembangunan Rumah Sederhana Bagi Warga Kerapatan Adat Terpencil (KAT)” dalam surat perjanjian antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasaor Pagar Pasogit yang berlokasi di Makekal Ilir, Desa Tanah Garo, Kecamatan Muara Tabir, Kabupaten Tebo, Provinsi Jambi.

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Dasaor Pagar Pasogit yang berkedudukan di Perumahan Pesona Jambi Blok X No. 23 RT.23 Kel. Mayang Mangurai Kecamatan Kota Baru Jambi selanjutnya disebut penyedia dan Marisno, BBA, selaku Pejabat Pembuat Komitmen pada Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Jambi yang selanjutnya disebut PKK atau Pengguna Jasa.

Surat perjanjian pemborongan dibuat 2(dua) rangkap dengan isi dan ketentuan hukum yang sama serta diberi materai yang cukup, kemudian ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

Pejabat pembuat komitmen (PPK) dan Penyedia dengan ini menyetujui hal-hal berikut :

1. Total harga kontrak adalah sebesar Rp. 3.986.377.472. (Tiga Milyar Sembilan Ratus Delapan Puluh Enam Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Ribu Empat Ratus Tujuh Puluh Dua Rupiah)
2. Peristilahan dan ungkapan dalam surat perjanjian ini memiliki arti dan makna yang sama seperti yang tercantum dalam lampiran surat
3. Dokumen dokumen berikut merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari kontrak ini:
 - a. Addendum surat perjanjian (jika ada)
 - b. Pokok perjanjian, syarat-syarat khusus kontrak, syarat umum kontrak,
 - c. Surat penawaran; serta penawaran harga
 - d. Spesifikasi teknis
 - e. Gambar-gambar
 - f. Daftar kuantitas harga
4. Dokumen kontrak dibuat untuk saling menjelaskan satu sama lain dan jika terjadi pertentangan antara ketentuan dalam suatu dokumen dengan ketentuan dalam dokumen yang lain maka yang berlaku adalah ketentuan dalam dokumen yang lebih tinggi berdasarkan urutan hirarki angka 3 diatas.

Setelah penandatanganan kontrak, maka Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) selaku pengguna jasa menyerahkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) kepada PT. Dasor Pagar Pasogit selaku penyedia jasa. Dalam surat perintah

mulai kerja ditentukan waktu pelaksanaan pengerjaan proyek pembangunan rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil terhitung dari sejak keluarnya surat perintah mulai kerja yaitu tanggal 15 Agustus 2018 sampai dengan tanggal 10 Desember 2018 133 hari kalender. Sedangkan masa pemeliharaan berlaku selama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender setelah penyerahan proyek jika semuanya selesai dikerjakan dengan tepat waktu sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan didalam perjanjian.

Setelah berjalannya proyek selama tujuh minggu, pihak pengawas melakukan evaluasi untuk melihat berapa banyak bobot yang sudah tercapai oleh penyedia pada tanggal 24 September 2018 seharusnya pihak penyedia sudah mencapai bobot pengerjaan 17,41% namun fakta di lapangan yang ditemukan bobot baru mencapai 4,96% maka disini terjadi deviasi (-12,50%) maka pihak pengawas memberikan surat teguran pertama dan mengingatkan bahwa pihak penyedia agar melaksanakan sesuai dengan perjanjian kontrak yang telah ditandatangani bersama PPK dan pihak pengawas juga menekankan pada penyedia untuk mempercepat pekerjaan dilapangan dengan menambah tenaga kerja keahlian sesuai dengan kebutuhan pekerjaan, menyediakan material yang dibutuhkan, dan menambah jam kerja.

Pada minggu ke 10 tanggal 18 oktober 2018 pihak pengawas kembali melakukan evaluasi untuk memastikan pihak penyedia jasa menjalankan apa yang tertuang pada kontrak dan surat teguran pertama , dilihat dari bobot pengerjaan proyek yang dicapai pada minggu ini pihak pengawas tidak melihat progress penambahan bobot pekerjaan, bobot pekerjaan yang seharusnya

tercapai pada minggu ini adalah 39,5% sedangkan bobot yang di kerjakan oleh pihak penyedia hanya mencapai 16,36% maka terjadi deviasi (-23,18%), pihak pengawas dengan tegas memberikan surat teguran ke 2 kepada pihak penyedia dan menekankan kembali bahwa pekerjaan harus sesuai dengan tenggat waktu pada perjanjian, pihak penyedia juga diminta menambah pekerja, menyediakan bahan bahan seperti seng,kayu, dan material lainya serta menambahkan jam kerja.

Kemudian pada minggu ke 11 tanggal 28 Oktober 2018 pihak pengawas kembali melakukan peninjau lapangan untuk melihat progres bobot pekerjaan yang dilaksanakan pihak penyedia namun tidak ada progres yang dilakukan pihak penyedia pada minggu ini bobot pekerjaan seharusnya sudah mencapai 48,75% namun bobot yang dicapai penyedia tidak berubah dari minggu sebelumnya pengawas kembali memberikan surat teguran ke 3, pada minggu ke 14 tanggal 8 November 2018 pengawas kembali meninjau progress dari bobot pekerjaan, di minggu ini bobot pekerjaan harusnya sudah mencapai 68,2% namun pihak penyedia baru menyelesaikan bobot 28,29% deviasi bobot semakin menjadi besar yaitu (-39,29%), pada minggu ke 11 ini saat peninjau ke lapangan pengawas hanya menemukan 5 orang tukang yang bekerja tentu saja dengan jumlah tukang yang bekerja hanya sejumlah 5 orang proses pengerjaan proyek pembangunan rumah tentu tidak akan selesai tepat waktu . Pada minggu terakhir tim pengawas kembali meninjau lokasi untuk memastikan progress pekerjaan diselesaikan atau tidak namun fakta di lapangan pada minggu

terakhir ini bobot pekerjaan seharusnya sudah mencapai 99,99% namun bobot pekerjaan baru mencapai 32,78%.

Selaku pelaksana seharusnya PT. Dasor Pagar Pasogit dapat menyelesaikan pekerjaan pada tanggal 28 Desember 2018 dan melakukan penyerahan pekerjaan sehari sesudahnya ternyata sampai batas waktu yang disepakati tersebut pihak penyedia tidak menyelesaikan pekerjaan tersebut, pekerjaan yang diselesaikan hanya 32% dari yang seharusnya sudah 100% dengan keadaan fisik rumah :

- baru di pondasi berjumlah 7 unit
- pondasi dan tiang rangka berjumlah 8 unit
- sudah pondasi dan dinding batu bata 1 m, dinding papan dan rangka berjumlah 20 unit
- sudah pondasi dinding batu bata 1m, dinding papan dan rangka dan terpasang seng berjumlah 26 unit

Pihak penyedia yaitu PT. Dasor Pagar Pasogit meminta untuk permohonan perpanjangan waktu kepada pihak PPK dengan surat yang dikirimkan pada tanggal 07 Desember 2018, PT. Dasor Pagar Pasogit menjelaskan kendala-kendala yang dihadapi dilapangan terdapatnya pada pelaksanaan seperti faktor cuaca yang tidak mendukung dengan curah hujan sangat tinggi pada bulan september sampai bulan oktober sehingga pihak PT. Dasor Pagar Pasogit tidak dapat mendatangkan bahan material untuk pengerjaan proyek yang menghambat proses pekerjaan serta rusaknya jalan

akibat cuaca buruk sepanjang kurang lebih 15 Km yang menghambat pelangsiran bahan material untuk pengerjaan proyek.

Menurut Sertiansyah, SH selaku pengacara PT. Dasor Pagar Pasogit, menerangkan bahwa:

PT. Dasor Pagar Pasogit memang dinyatakan layak dan memenuhi syarat dalam pengerjaan proyek ini namun keadaan dilapangan bahwa lokasi proyek berada di daerah terpencil, akses jalan yang sulit, dan curah hujan yang tinggi sehingga mobil untuk mengangkut bahan material sulit untuk masuk dan menyebabkan terhambatnya pengerjaan proyek ini, pihak kami sudah meminta perpanjangan waktu untuk menyelesaikan proyek namun ditolak oleh PPK³⁶

Permohonan perpanjangan waktu yang sampaikan PT. Dasor Pagar Pasogit kepada Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi pada tanggal 07 Desember 2018 ditolak oleh pihak Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan beberapa pertimbangan diantaranya pihak penyedia jasa tidak proaktif hanya satu kali saat bertemu di lapangan, perwakilan PT. Dasor Pagar Pasogit tidak menunjukan sikap kooperatif dalam merespon keterlambatan pekerjaan dilapangan hal ini dilihat dengan tidak adanya kemajuan progress fisik dilapangan yang signifikan, PT. Dasor Pagar Pasogit sulit ditemui untuk melakukan komunikasi, berdiskusi langsung untuk memecahkan permasalahan yang terjadi dan tidak hadir dalam rapat pembahasan pekerjaan baru hadir setelah surat teguran ke tiga, PT. Dasor Pagar Pasogit selaku penyedia jasa dinilai cidera janji dalam melaksanakan pekerjaan dan tidak

³⁶Wawancara dengan Setriansyah Selaku Pengacara PT. Dasor Pagar Pasogit, tanggal 21 November 2021.

memperbaiki kelalaian dalam jangka waktu yang telah ditetapkan yaitu 133 hari kalender yang tertian dalam surat perjanjian, hasil pengawasan dilapangan target mingguan dan bulanan tidak tercapai sesuai target dalam kontrak kerja, pihak PT. Dasor Pagar Pasogit tidak mencermati kondisi alam dan situasi geografis dilapangan sehingga waktu-waktu efektif tidak termanfaatkan dengan baik.

Mengacu pada isi surat perjanjian, yaitu Surat Perjanjian Kerja No.1484/PKAT/Sosdukcapi-4/VII/2018 tanggal 14 Agustus 2018 pada angka 5 butir 3,4 dan 5, yaitu

- tidak melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada PPK,
- tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan yang telah ditetapkan didalam kontrak,
- tidak melaksanakan pekerjaan dengan cermat, akurat dan penuh tanggung jawab

dengan jelas pihak penyedia PT. Dasor Pagar Pasogit, tidak melaksanakan kewajiban yang telah di sepakati sehingga PPK berkeyakinan bahwa pemutusan kontrak secara sepihak adalah sebuah keharusan yang dilakukan dengan dasar hukum Peraturan Presiden Republik Indonesia No.54 Tahun 2010 yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir diterbitkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No.16 Tahun 2018 tentang Pangadaan Barang dan Jasa, bahwa pemutusan kontrak sepihak telah diatur pada pasal 93 ayat 1 huruf b. yang berbunyi PPK dapat memutuskan kontrak secara sepihak apabila Penyedia Barang/Jasa lalai/cidera janji dalam melaksanakan

kewajibannya dan tidak memperbaiki kelalaiannya dalam waktu yang telah diterapkan.

Berdasarkan wawancara dengan Marisno selaku pejabat pembuat komitmen (PPK) :

Bahwa benar kami putus kontrak mereka secara sepihak karena sampai pada saat waktu yang ditentukan di dalam perjanjian kontrak yaitu selama dari 15 Agustus 2018 sampai 10 Desember 2018 (113) hari kalender mereka juga tidak menunjukkan progress yang mempunyai dan kita juga berupaya menyelamatkan uang negara karena saat pada mulai pekerjaan pihak penyedia jasa sudah meminjam uang muka 30% dan jaminan-jaminan di bank dan juga kami tidak memberikan perpanjangan waktu karena alasan mereka tidak disertai bukti yang konkret.³⁷

Dalam suatu perjanjian tujuan yang di capai adalah terjuwudnya prestasi namun ada kalanya prestasi yang ingin di capai tidak terlaksana yang disebut terjadinya wanprestasi dalam pasal 1238 KUHPdata dijelaskan bahwa “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Dalam perjanjian pembangunan rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil antara dinas sosial kependudukan dan pencatatan sipil provinsi jambi dengan pt. dasor pagar pasogit salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi yang harus di capai.

³⁷ Wawancara dengan Marisno, BBA selaku Pejabat Pembuat Komitmen Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi, Tanggal 15 November 2021

B. Upaya Penyelesaian Masalah Dalam Perjanjian Pembangunan Rumah Sederhana Bagi Warga Ketarapatan Adat Terpencil (KAT) Antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit

Dengan diputusnya kontrak oleh pejabat pembuat komitmen maka secara otomatis pekerjaan pyoyek pembangunan rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil dihentikan pengerjaanya. Dalam proses pemutusan kontrak oleh pejabat pembuat komitmen ada beberapa tahap yang di laksanakan sebelum adanya pemutusan kontrak, yaitu diadakan rapat pada tanggal 7 Desember 2018 yang dihadiri oleh pihak petugas kementrian sosial, tim pengelola teknis, konsultas pengawas dan pihak penyedia jasa namun pihak penyedia meninggal rapat sebelum selesai rapat dengan alasan sakit. berkaca dari proses pengerjaan proyek yang tidak sesuai dengan waktu yang di sepakati di dalam perjanjian pejabat pembuat komitmen bersama tim pengawas telah memberikan 3 kali surat teguran tertulis kepada PT. Dasor Pagar Pasogit.

Teguran pertama di berikan oleh Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi pada tanggal 27 september 2018 dengan surat PPK No. 1369/Sosdukcapil-4.2/IX/2018 yang berisi tentang tindak lanjut hasil pengawasan lapangan yang dilakukan dimana pekerjaan tidak mencapai target dan terdapat keterlambatan dalam pelaksanaan pengerjaan proyek pembangunan rumah sederhana dan dalam teguran ini PT. Dasor Pagar Pasogit ditekankan untuk segera mempercepat proses pekerjaan sesuai target fisik.

Kemudian pada teguran ke dua yang diberikan Dinas Sosial Kependudukan dan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi pada tanggal 28 Oktober

2018 dengan surat PKK No.1498/Sosdukcapi-4.2/X/2018 berisikan anjuran kepada PT. Dasor Pagar Pasogit untuk kembali mengejar target fisik dan mempercepat proses pembangunan sesuai dengan surat perjanjian.

Selanjutnya pada teguran ketiga yang diberikan Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi pada tanggal 12 November 2018 dengan surat No.1611/Sosdukcapi-4.2/XI/2018, dimana waktu pengerjaan proyek hanya tinggal sekitar satu bulan sesuai dengan perjanjian awal namun tim pengawas Dinas Sosial Provinsi Jambi masih menemukan masalah di lapangan di antaranya pekerja tidak memadai, bahan-bahan material yang tidak memadai, sistem kerja tidak tergoganisir dan pihak PT. Dasor Pagar Pasogit tidak merespon dan kurang komunikatif dalam menyikapi teguran I dan teguran II yang telah disampaikan.

Menurut Sertiansyah, SH selaku pengacara PT. Dasor Pagar Pasogit, menerangkan bahwa:

Benar adanya bahwa kontrak yang dibuat untuk pengerjaan proyek ini diputus oleh pihak PPK tentu kami merasa dirugikan, karena beberapa bangunan sudah kami kerjakan beberapa persen dari target dan biaya juga sudah kami keluarkan tidak dapat dicairkan karna adanya pemutusan kontak ini, langkah seperti permintaan perpanjangan waktu, musyawarah, somasi tidak mencapai titik temu maka dari itu kami mengambil langkah terakhir dengan menggugat PPK ke pengadilan.³⁸

PT. Dasor Pagar Pasogit selaku pihak penyedia mengetahui adanya pemutusan kontrak dari pejabat pembuat komitmen membuat mengajukan somasi, somasi diajukan sebelum mengarah kepada gugatan, kepada pejabat

³⁸ Wawancara dengan Setriansyah Selaku Pengacara PT. Dasor Pagar Pasogit, tanggal 21 November 2021.

pembuat komitmen (PPK) karena PT. Dasor Pagar Pasogit merasa dirugikan dengan adanya keputusan ini, penyedia beralasan faktor cuaca pada saat pelaksanaan pekerjaan proyek pembangunan rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil diantaranya yaitu akses jalan yang rusak dan tidak bisa dilewati sejauh kurang lebih 15 Km dan curah hujan yang sangat tinggi pada bulan November sampai dengan bulan Desember 2018 sehingga bahan-bahan kebutuhan seperti material dan logistik tidak dapat di distribusikan dan juga menjelaskan bahwa mereka sudah menyediakan tukang-tukang sesuai keahlian dibidang masing-masing sehingga pihak PPK tidak harus melakukan keputusan kontrak.

PPK selaku pihak yang memutuskan kontrak menanggapi somasi yang dilayangkan oleh pihak penyedia dengan menyebut alasan-alasan dari pihak penyedia tidak beralasan karena tidak ada bukti yang kuat yang menyatakan bahwa saat pengerjaan proyek terjadi cuaca ekstrem, PPK memiliki alasan yang kuat dalam melakukan keputusan kontrak lihat dari progress-progres yang ditinjau di lapangan yang dilakukan PPK bersama pengawas pada saat pengerjaan berlangsung.

Berdasarkan wawancara dengan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK)

Marisno :

PT. Dasor Pagar Pasogit selaku penyedia jasa tidak menepati janji sesuai apa yang tercantum di dalam kontrak, tidak mematuhi jadwal sesuai kontak dan tidak memahami teknis-teknis dalam pekerjaan contohnya dalam membangun 112 unit rumah PT.Dasor Pagar Pasogit tidak menyediakan tukang yang memadai kemudian bahan-bahan yang disediakan juga tidak mencukupi dan akibat nya mereka tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal. Dan sudah diberikan 3 kali surat teguran agar menyelesaikan pekerjaan sesuai

kontak, namun tidak ada itikad baik dari mereka dan akhirnya selaku PPK saya putus kontrak berdasarkan alasan diatas.³⁹

Setelah mencermati/mengevaluasi/melihat dan menerima laporan laporan dan dokumen dokumen yang disampaikan oleh pengawas pekerjaan serta perkembangan/kemajuan proses fisik dilapangan, bahwa PT. Dasor Pagar Pasogit telah melakukan cidera janji dan tidak memenuhi kewajiban selaku penyedia antara lain, tidak melaksanakan pekerjaan sesuai kontrak kerja dan schedule perencanaan kerja dan tidak bisa menyelesaikan pekerjaan dengan cermat, akurat dan penuh tanggung jawab, menyediakan tenaga kerja, bahan-bahan peralatan dan angkutan.

Setelah pihak penyedia melakukan somasi kepada pihak pejabat pembuat komitmen (PPK) tidak ada kata sepakat yang di capai dikedua belah pihak dan kasus ini dilanjutkan dengan pihak penyedia melakukan gugutan perdata kepengadilan negeri jambi pada tanggal 10 Januari 2019 dengan rincian gugutan , pemutusan kontrak yang dilakukan PPK menimbulkan kerugian terhadap penggugat yakni tidak dibayarnya pekerjaan yang diselesaikan sebanyak 54% dari 100% dan perusahaan tidak dapat mengikuti proses lelang selama 2 tahun karena di blacklist dan total kerugian yang di tanggung perusahaan sebanyak Rp.4.031.899.860.

Sebagaimana yang dijelaskan pihak kuasa hukum dari Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil yaitu

Iham Kurniawan Dartias SH. :

³⁹ Wawancara dengan Marisno, BBA selaku Pejabat Pembuat Komitmen Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi, Tanggal 15 November 2021

Dari PPK sudah melakukan musyawarah dengan pihak Pemborong namun tidak ada tanggapan dan upaya kemudian diberikan 3 kali teguran tertulis untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai waktu Dalam kontrak yang telah disepakati, tetap tidak ada upaya penyelesaian Langkah terakhir dilaksanakan pemutusan kontrak sepihak oleh pihak PPK. Pihak Pemborong yang merasa mereka dirugikan menggugat dan masalah ini diselesaikan di pengadilan negeri jambi.⁴⁰

Permasalahan diselesaikan di Pengadilan Negeri Jambi dengan nomor perkara 11/Pdt.G/2019/PN Jmb. Pengadilan negeri jambi telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan Hakim pada Pengadilan Negeri Jambi, sebagai Mediator. Berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Pebruari 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil. Pada putusan Nomor 11/Pdt.G/2019/PN.Jmb dinyatakan bahwa alasan alasan yang disampaikan oleh PT. Dasor Pagar Pasogit tidak dapat dibuktikan sehingga gugatan PT. Dasor Pagar Pasogit ditolak oleh hakim pengadilan negeri jambi. PT. Dasor Pagar Pasogit mengajukan banding ke pengadilan tinggi jambi, banding yang diajukan oleh PT. Dasor Pagar Pasogit juga ditolak di pengadilan tinggi jambi, pengadilan tinggi jambi mempertahankan putusan 11/Pdt.G/2019/PN.Jmb dan menguatkan putusan tersebut. Kasasi yang di mohonkan PT. Dasor Pagar Pasogit juga ditolak oleh Mahkamah Agung dengan pendapat bahwa pemutusan perjanjian oleh Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dapat dibenarkan karena hingga tanggal 10 Desember 2018 progres pekerjaan mencapai 29,87% dan

⁴⁰ Wawancara dengan Ilham Kurniawan Dartias Selaku Pengacara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi, Tanggal 15 November 2021

waktu yang tersisa bagi PT. Dasor Pagar Pasogit untuk menyelesaikan pekerjaan hanyalah 11 hari sehingga tidak mungkin pekerjaan dapat diselesaikan dan alasan PT. Dasor Pagar Pasogit yang menyatakan akses jalan masuk ke proyek yang sulit dan musim hujan tidak dapat dibenarkan sebab tidak masuk force majeure. Force majeure artinya keadaan diluar kemampuan manusia dan tidak dapat dihindarkan, jadi alasan alasan yang di berikan oleh PT. Dasor Pagar Pasogit selaku penggugat bukan termasuk force majeure karena alasan-alasan tersebut berkaitan dengan teknis pengelolaan yang gagal diatasi oleh PT. Dasor Pagar Pasogit selaku penyedia jasa konstruksi sehingga terjadinya keterlambatan dalam menyelesaikan pekerjaan proyek pembangunan rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan Pemaparan diatas penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil (KAT) antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit terjadi wanprestasi yaitu keterlambatan pekerjaan yang tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan berakibat diputus kontraknya oleh pihak Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi, alasan bahwa PT. Dasor Pagar Pasogit tidak memenuhi hal hal bersifat teknis seperti tenaga kerja yang tidak memadai dilapangan, sistem kerja yang tidak terencana dengan baik, bahan material tidak mencukupi dilapangan, pihak PT. Dasor Pagar Pasogit tidak merespon dan kurang komunikatif dalam menanggapi surat teguran yang di berikan.
2. Upaya penyelesaian masalah antara Dinas Sosial Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan PT. Dasor Pagar Pasogit yaitu dengan musyawarah tiga kali surat teguran dilanjutkan gugatan yang diajukan PT. Dasor Pagar Pasogit ke Pengadilan Negeri Jambi , seluruh gugatan PT. dasor Pagar Pasogit baik di tingkat pertama , tingkat banding , dan tingkat kasasi ditolak karena alasan PT. Dasor Pagar Pasogit tidak termasuk force majeure.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka penulis menyarankan hal-hal berikut :

1. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian yang telah di sepakati pihak penyedia jasa konstruksi hendaknya menaati hak dan kewajiban yang telah disepakati di awal dan menyiasati hal hal yang akan terjadi seperti keadaan geografis lokasi sehingga tidak menjadi alasan untuk memperpanjang waktu dalam proses pengerjaan proyek konstruksi sehingga pekerjaan selesai dengan tepat waktu.
2. Bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian pembangunan rumah sederhana bagi warga kerapatan adat terpencil (KAT) ada baiknya masalah yang timbul dalam perjanjian diselesaikan dengan musyawarah dan mufakat, jika penyelesaian masalah dilakukan sampai ke tingkat pengadilan tentu biaya yang dikeluarkan akan bertambah dan menimbulkan kerugian pada kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Dirdjosisworo, Seodjono. *Misiteri dibalik Kontrak bermasalah*. Cetakan Pertama. Mandar Maju, Bandung, 2002
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*. Cetakan Keempat. Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2010
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Cetakan kedua. Mandar Maju, Bandung, 2008
- Purwosulisilo. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. Cetakan Pertama. Kencana, Jakarta, 2014
- Salim H.S. *Hukum Kontrak*. Cetakan Keempat Belas. Sinar Grafika, Jakarta, 2019
- Salim H.S, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. *Perancangan Kontrak & MoU*. Cetakan Pertama. Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cetakan Kedelapan. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cetakan Kesembilan. PT. Intermasa, Jakarta, 1987
- Sutedi. Adrian. *Aspek Hukum Pengadaan Barang & Jasa dan Berbagai Permasalahannya*. Cetakan Pertama. Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Cetakan Pertama. Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- I Ketut Oka Setiawan. *Hukum Perikatan*. Cetakan Pertama. Sinar Grafikas, Jakarta, 2015
- Djumaldi. *Hukum Bangunan*. Cetakan Pertama. PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1996
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*. Cetakan Pertama, Magister Hukum Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003

Satjipto Raharjo. *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*. Kompas, Jakarta, 2003

Setiono. *Rule of Law Supremasi Hukum*. Cetakan Pertama, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004

Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Cetakan Pertama, Liberty Yogyakarta, 1982

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cetakan Ke Duapuluh Satu. PT. Intermasa, Jakarta, 2005

B. Peraturan Perundang-Undangan

- a. Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- b. Peraturan Presiden
Republik Indonesia. *Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*, Nomor 54 Tahun 2010
- c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum
Republik Indonesia, *Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konstruksi*, Nomor 07/PRT/M/201

C. Jurnal/Majalah Ilmiah

Afifah, Siti Afra. "Analisis Mengenai Perjanjian Pemborongan Pekerjaan antara Biro Perlengkapan Dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu dengan PT. Hari Jadi Sukses (Studi Pada Biro Umum dan Perlengkapan Setdaprovsu)", Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018, hal.4

Azzahra Farida, Retno Kus Setyowati, Asmaniar, "Pemutusan Perjanjian Pemborongan Bangunan Secara Sepihak Akibat Wanprestasi," *Jurnal Krisna Law*, Volume 1, Nomor 3, 2019, 1-6

Putra Perdata, Candra Setyo, "Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak Oleh Penggunaan Jasa Konstruksi Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Dengan Penyedia Jasa Konstruksi," *Jurnal Hukum* <http://Studentjournal.ub.ac.id>

D. Internet

<https://www.hukumonline.com/Klinik/Detail/lt5a97b869dc/PerbedaanPemborongan-Pekerjaan-Dengan-Pengadaan-barang-dan-jasa/> Di Akses Pada Tanggal 3-2-2020 Pukul 16:51 WIB

<https://kbbi.web.id/data>, Di Akses Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 22.20 WIB

<https://psbhfhunila.org/2020/09/23/berakhirnya-suatu-kontrak-atau-perjanjian/>, Diakses Pada Pukul 14 : 53 Tanggal 23 September 2021