

# **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 berkenaan 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.<sup>1</sup>

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

---

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

para pihak, sedangkan fungsi ekonomi adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.<sup>2</sup>

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

---

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

dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.<sup>3</sup>

Dari beberapa perjanjian yang ada salah satunya adalah perjanjian pemborongan, perjanjian pemborongan pekerjaan memuat perjanjian antara perusahaan pemberi pekerjaan dengan perusahaan penerima pemborongan 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.<sup>4</sup>

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 ditentukan<sup>5</sup>. 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

---

<sup>3</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XI, PT Intermasa, Jakarta, 1987 hlm. 2.

<sup>4</sup><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.

<sup>5</sup>Siti 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

pekerjaan (pemborong/kontraktor), dimana pihak pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi pihak pemborong atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga pemborongan apabila salah satu pihak lalai dengan kewajibanya hal itu sebut dengan Wanprestasi.<sup>6</sup>

Perjanjian ini bersifat konsensuil, 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 menggugatny.

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 kontak.<sup>7</sup> 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

---

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

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

pada proyek pemerintah biasanya dibuat secara tertulis dan dalam bentuk model model formulir tertentu yang isinya ditentukan oleh pihak pihak yang bersangkutan.

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.<sup>8</sup> :

- 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.<sup>9</sup>

---

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

<sup>9</sup> 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>

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 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.<sup>10</sup> 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.

---

<sup>10</sup> Eka Wahyuningsih, "Pemberdayaan Komunitas Adat Terpencil Suku Anak Dalam Melalui Program Pendidikan", Jurnal Elektronik Universitas Padjadjaran, September 2022 Hal. 60

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 Perjanjian Pendorongan Pekerjaan antara Dinas Sosial, Kependudukan, dan Pencatatan Sipil Provinsi Jambi dengan pihak pendorong (*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.<sup>11</sup> 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 kementerian /lembaga/perangkat daerah yang dibiayai oleh APBN/APBD yang prosesnya sejak identifikasi kebutuhan, sampai

---

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

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.

Lelang pembangunan 112 unit rumah sederhana bagi warga KAT ini dimenangkan oleh PT. Dasor Pagar Pasogit, dinyatakan dalam surat no 1044/Sosdukcapil-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 milyar 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/Sosdukcapil-4/VIII/2018 tanggal 14 Agustus 2018 dengan nilai

kontrak Rp. 3.986.377.472,- (tiga milyar 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.<sup>12</sup> 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

---

<sup>12</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cet. 1, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, Hlm. 16.

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 70m<sup>2</sup> yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling dari 54-200m<sup>2</sup>.<sup>13</sup>

## 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

---

<sup>13</sup>Keputusan Menteri Keuangan Nomor 393/KMK.04/1996.

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 hal<sup>14</sup>

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

---

<sup>14</sup> *Op Chit*

- 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 tercapai. 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.

## 2. Teori Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur<sup>15</sup>. 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

---

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

- b) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c) Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya<sup>16</sup>

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 KUHPerdara 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 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.<sup>17</sup> Selanjutnya

---

<sup>16</sup>Prof. Subekti, S.H, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm 45

<sup>17</sup> Satjipto Raharjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hlm 121

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 manusia<sup>18</sup>

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

- 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.<sup>19</sup>

Sehubungan dengan pokok permasalahan yang di bahas, teori ini dapat menunjukkan perlindungan hukum sebagai gambaran berkerjanya fungsi hukum

---

<sup>18</sup> Setiono, Rule of Law Supremasi Hukum, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2004 hlm.3

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

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 yang ada melihat penerapan dilapangan apakah telah sesuai dengan aturan yang berlaku atau tidak.<sup>20</sup>

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.<sup>21</sup>

Penelitian yang akan dilakukan mengenai pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah sederhana bagi warga KAT antara Dinas Sosial

---

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

<sup>21</sup>*Ibid*, hlm 125.

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

Data primer yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya<sup>22</sup>. 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:

---

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

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

Populasi merupakan sekelompok orang-orang yang memenuhi syarat syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian.<sup>23</sup> 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

---

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

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.<sup>24</sup>

Berdasarkan tehnik 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
- 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

---

<sup>24</sup>*Loc Cit* Hlm. 159

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.

