

BAB I

PENDAHULUAN

Perjanjian pemborongan pekerjaan di dalam Pasal 1601 b KUHPerduta menyatakan bahwa : “Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan”. Perjanjian pemborongan pekerjaan adalah suatu perjanjian antara seorang yang bertindak sebagai pihak yang memberikan pekerjaan dengan pihak lain yang memborongkan pekerjaan, dimana pihak pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan dengan membayar suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan dengan membayar suatu uang tertentu sebagai harga pemborongan. Bagaimana pemborong mengerjakannya tidaklah penting bagi pihak pertama tersebut, karena yang dikehendaki adalah hasilnya, yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik, dalam suatu jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.¹

Terlaksananya ketentuan-ketentuan yang ada dalam suatu perjanjian merupakan tujuan yang diharapkan sehingga pihak yang satu dapat menikmati suatu prestasi dari pihak lawannya demikian pula sebaliknya. Namun dalam pelaksanaannya kadangkala terjadi hal-hal yang tidak diinginkan , baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian (*wanprestasi*) dari salah satu pihak

¹ R. Soebekti, 1984, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Intermedia, hlm. 57-58.

dalam melaksanakan kewajibannya, akibatnya perjanjian tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya dan sudah tidak dipungkiri lagi, untuk setiap perjanjian tidak terkecuali perjanjian pemborongan pada pembangunan perumahan, bahwa perjanjian tersebut tidak terlaksana/tidak dilaksanakan dengan semestinya seringkali terjadi. Untuk tidak terlaksananya suatu perjanjian tersebut, mempunyai graduasi yang berbeda-beda diantaranya adalah :²

1. Tidak terlaksana pada tingkat yang sangat ringan, sehingga tidak perlu diperbaiki sama sekali oleh pihak kontraktor.
2. Tidak terlaksana ringan, sehingga perlu diperbaiki pada saat serah terima atau pada masa perawatan oleh pihak kontraktor.
3. Tidak terlaksana yang agak berat, sehingga perlu diperbaiki pada saat akan berlangsungnya pembangunan tanpa harus mengubah perjanjian.
4. Tidak terlaksana yang agak berat, sehingga perlu diperbaiki pada saat sedang berlangsungnya pembangunan dengan dilakukannya penyesuaian/perubahan perjanjian.
5. Tidak terlaksana yang berat sehingga pelaksanaan perjanjian harus ditunda.
6. Tidak terlaksana yang sangat berat, sehingga kontrak boleh diputus.

Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta adalah wilayah yang memiliki tingkat penduduk yang cukup padat. Terlebih daerah yang di juluki kota pelajar ini banyak menyimpan kekayaan budaya yang banyak menyedot

² Munir Fuady, 1998, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Bandung, , PT. Aditya Bakti, hlm. 195

wisatawan, baik wisatawan asing maupun wisatawan lokal untuk dapat mengunjungi bahkan bertempat tinggal secara berjangka. Oleh sebab itu, tempat tinggal menjadi pilihan yang utama dalam melangsungkan hidup di suatu lingkungan tertentu. Contohnya saja tempat tinggal dalam lingkup perumahan yang kini banyak diminati masyarakat.

Dalam setiap pembangunan perumahan, khususnya di Kabupaten Sleman, tentunya harus diserahkan pada pihak-pihak yang mengerti betul dalam hal jasa konstruksi dan harus didasari pula dengan dokumen-dokumen perjanjian. Sebab tanpa adanya hal-hal tersebut akan banyak menghambat hasil yang diinginkan nantinya. Karena tak sedikit kasus wanprestasi yang dilakukan dari salah satu pihak, baik dari pihak pemberi pekerjaan maupun pihak pelaksana pekerjaan yang sering terjadi di lapangan. Namun terkadang atas dasar kepercayaan semata para pihak terkadang enggan untuk meneliti kembali isi dalam perjanjian yang telah mereka buat sebelumnya, sehingga masih banyak kekeliruan pemahaman yang menimbulkan hilangnya kepercayaan pada salah satu pihak. Bukan hanya itu, terkadang salah satu pihak tidak mengerti betul pekerjaan yang sedang diembannya sehingga menimbulkan kecurangan yang pada akhirnya hasil tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas maka betapa pentingnya perjanjian pemborongan sejalan dengan meningkatnya pembangunan khususnya pembangunan Perumahan. Wajarlah kiranya untuk mengetahui

tentang studi kasus pelaksanaan perjanjian pemborongan rumah tinggal di Perumahan Citra Kedaton dalam prakteknya.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk menulis penulisan hukum dengan judul "Studi Kasus Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Antara Pihak Kontraktor Dengan Pihak Pemilik Rumah Tinggal Di Perumahan Citra Kedaton Di Kabupaten Sleman".

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut "Bagaimana penyelesaian dalam hal terjadinya keterlambatan pembangunan rumah tinggal di perumahan Citra Kedaton?"

Adapun tujuan dari penelitian yang akan dilakukan meliputi dua hal yaitu:

1. Tujuan Obyektif.

Untuk mengetahui penyelesaian dalam hal terjadinya keterlambatan pembangunan rumah tinggal di perumahan Citra Kedaton.

2. Tujuan Subyektif

Untuk memperoleh data kongkret yang berhubungan dengan objek yang diteliti guna menyusun penulisan hukum sebagai syarat dalam memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.