

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Seiring dengan kemajuan bangsa dimana manusia sangat berharap dapat hidup layak sesuai dengan kebutuhannya. Untuk dapat memenuhinya manusia berusaha menciptakan suatu usaha. Usaha ini nanti diharapkan dapat meneruskan kehidupan perekonomian sampai pada taraf yang layak bagi kehidupan. Tetapi karena keterbatasan manusia dalam menciptakan suatu usaha maka perlu manusia lain untuk membantunya. Dimana usaha ini membutuhkan tempat agar usaha yang dilakukan dapat berjalan dengan lancar.

Tempat yang dibutuhkan untuk usaha sekarang ini telah berkembang pesat dimana yang dulunya hanya toko-toko kecil sekarang telah berkembang dengan adanya pertokoan yang megah seperti *supermarket* dan *mall-mall*. Disamping pertokoan yang megah tersebut sekarang telah bermunculan Ruko dengan fasilitas rumah yang sekaligus menjadi toko atau tempat usaha, juga dapat digunakan sebagai tempat hunian.

Merebaknya ruko-ruko yang menjamur di segala penjuru perkotaan dan diimbangi permintaan dari konsumen yang besar ternyata menarik minat *investor* untuk membangun ruko sebagai investasi dalam mencari keuntungan. Dalam pembangunan ruko

tersebut, pihak investor tidak membuat sendiri bangunan tersebut, tetapi bekerja sama dengan pihak lain yang disebut pihak *kontraktor*, mulai dari perencanaan, perancangan bentuk bangunan hingga penyelesaian akhir bangunan.

Dalam bekerja sama, tentu akan muncul berbagai masalah / konflik yang timbul akibat dari ketidak sepahaman antara pihak *investor* dengan pihak *kontraktor*. Untuk mengatasi masalah itu, sebelum dimulainya pekerjaan, pihak investor dengan pihak kontraktor terlebih dahulu membuat sebuah perjanjian yang berisi klausul-klausul yang mengatur tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban *kontraktor/pemborong* dan *investor/ pemberi borongan*.

Terkait dengan masalah diatas, maka penulis berkeinginan untuk meneliti tentang perjanjian antara Investor dengan kontraktor yang berhubungan erat dengan ruang lingkup Hukum Perdata yaitu tentang perjanjian. Dalam penelitian ini, topik yang akan dibahas adalah tentang praktek perjanjian pemborongan ruko yang dilakukan oleh *investor* dengan *kontraktor*.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian pemborongan diatur dalam Pasal 1601 b, Pasal 1604 s/d Pasal 1615. Adapun pengertian perjanjian pemborongan sebagaimana disebut dalam Pasal 1601 b KUH Perdata adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang

memborongkan, dengan menerima suatu harga yang telah ditentukan. Selain dalam KUH Perdata perjanjian pemborongan, diatur pula dalam AV 1941 (*Algemene voorwaarden voor de uitvoering bij aanneming van openbare werken in Indonesia*, yang artinya syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia) ditetapkan dengan surat keputusan Pemerintah Hindia Belanda tanggal 28 Mei 1941 No. 9.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan dikenal adanya klasifikasi jenis-jenis pemborongan bangunan yaitu golongan A1 untuk pekerjaan ringan, misalkan pembangunan rumah, kemudian golongan A2 untuk pekerjaan sedang, misalnya gedung dan jalan, kemudian golongan A3 untuk pekerjaan berat, misalnya jembatan dan lain sebagainya.

B. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini penulis membatasi permasalahan yang akan dibahas yaitu tentang hal-hal yang berhubungan dengan praktek perjanjian pemborongan Bangunan Ruko yang dalam hal ini dilaksanakan pembangunannya oleh PT. Ferdian Java Mulia Semarang.

Dengan pembatasan yang demikian dimaksudkan agar ruang lingkup uraian dalam penelitian ini terbatas pada hal-hal yang ada

hubungannya dengan masalah penyelenggaraan perjanjian pemborongan ruko tersebut.

C. Perumusan Masalah

Dari uraian diatas, ada beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, yaitu :

1. Bagaimana praktek penyelenggaraan perjanjian pemborongan ruko Semarang Indah oleh PT. Ferdian Java Mulia Semarang?
2. Apa yang menjadi isi perjanjian antara PT. Semarang Indah dengan PT. Ferdian Java Mulia Semarang?
3. Apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan Ruko Semarang Indah pada PT. Ferdian Java Mulia Semarang, dan bagaimana cara penyelesaiannya?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam Penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui praktek penyelenggaraan perjanjian pemborongan bangunan ruko Semarang Indah oleh PT. Ferdian Java Mulia di Semarang.
2. Untuk mengetahui isi perjanjian antara PT. Semarang indah dengan PT. Ferdian Java Mulia Semarang.

3. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan Ruko Semarang Indah oleh PT. Ferdian Java Mulia Semarang dan cara penyelesaiannya.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Kegunaan teoritis

Sebagai hasil perbandingan teori dan praktek diharapkan dapat memberikan sumbangan dalam pengembangan ilmu hukum Perdata secara umum dan khususnya dalam kaitannya dengan hukum perjanjian pemborongan bangunan.

2. Kegunaan praktis

Untuk memahami lebih banyak tentang pelaksanaan peraturan perundang-undangan khususnya yang berhubungan dengan praktek penyelenggaraan perjanjian pemborongan bangunan.

F. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian adalah usaha untuk menemukan, menyumbangkan dan menguji suatu kebenaran ilmu pengetahuan yang dilakukan dengan metode ilmiah.

Dalam menyusun skripsi ini penulis menggunakan metode sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan ¹⁾

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis Normatif* atau penelitian hukum *doctrinal*, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dengan menelaah beberapa peraturan-peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian pemborongan bangunan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam skripsi ini adalah deskriptif, yaitu menggambarkan tentang praktek penyelenggaraan perjanjian pemborongan bangunan yang dikaitkan dengan teori-teori hukum positif.

3. Populasi dan *sampling*

Populasi atau *universe* adalah keseluruhan obyek atau gejala atau seluruh unit yang menjadi sasaran penelitian. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak memungkinkan untuk meneliti seluruh obyek, gejala, individu, kejadian atau unit tersebut untuk dapat memberi gambaran yang tepat dan benar mengenai keadaan populasi tersebut, tetapi cukup diambil sebagian saja sebagai *sample*. Dalam tulisan ini, penelitian

1) Ronny Hatinijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, hal. 9

hanya dilakukan di PT.. Ferdian Java Mulia Semarang dengan mewawancarai Ibu Betty Sulihyandari, Bagian Administrasi, Teknik dan Keuangan PT.. Ferdian Java Mulia Semarang. Penelitian tidak dilakukan pada PT. Semarang Indah mengingat keterbatasan waktu dari penulis.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan melalui :

a. Studi Kepustakaan

Yaitu mencari data dengan mempelajari konsep-konsep, teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan, misalnya Peraturan Perundang-undangan, Karya ilmiah para sarjana berupa hasil penelitian dan makalah-makalah. Data yang diperoleh melalui studi kepustakaan disebut sebagai data sekunder.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah cara memperoleh data langsung dari narasumber, yang dilakukan dengan cara mengadakan tanya jawab (wawancara) dengan pihak yang terkait dalam praktek penyelenggaraan pemborongan bangunan. Data yang diperoleh melalui studi lapangan disebut sebagai data primer.

5. Metode Analisa Data

Dari data-data yang diperoleh dikumpulkan kemudian disusun secara sistematis dan dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas, kemudian disajikan dalam bentuk uraian dan hasilnya ditulis dalam bentuk skripsi.

G. Sistematika Skripsi

Dalam penulisan skripsi ini perlu adanya sistematika yang dapat dipergunakan sebagai kerangka berpikir untuk memudahkan dalam penyusunannya. Adapun sistematika dalam skripsi ini adalah :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan latar belakang penelitian, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metodologi penelitian, sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dibahas tentang perjanjian pada umumnya, yang terdiri dari : Pengertian perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, berakhirnya perjanjian, wanprestasi, risiko dan *overmacht* ; serta perjanjian pemborongan yang terdiri dari pengertian perjanjian pemborongan, peserta dalam perjanjian pemborongan, hak dan kewajiban peserta dalam perjanjian

pemborongan bangunan, bentuk dan isi perjanjian pemborongan bangunan serta jenis-jenis perjanjian pemborongan bangunan

BAB III : PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang Sejarah singkat berdirinya PT.. Ferdian Java Mulia, pemborongan ruko Semarang Indah oleh PT. Ferdian Java Mulia Semarang, isi perjanjian antara PT. Semarang Indah dengan PT. Ferdian Java Mulia Semarang dan hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan ruko Semarang Indah oleh PT. Ferdian Java Mulia Semarang dan cara penyelesaiannya.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran-saran.

