

ABSTRAK

Kebutuhan akan hunian sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia mengalami peningkatan seiring bertambahnya jumlah penduduk serta masih tingginya angka backlog perumahan di Indonesia. Kondisi tersebut mendorong pemerintah untuk menyelenggarakan program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam pelaksanaannya, pembangunan perumahan subsidi melibatkan hubungan hukum antara pengembang dan pihak lain melalui perjanjian pemborongan pekerjaan. Salah satu bentuk kerja sama tersebut adalah perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan subsidi antara PT. Agung Griya Mentari dengan perorangan sebagai pelaksana pekerjaan.

Penelitian ini menganalisis pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan antara PT. Agung Griya Mentari dengan pihak perorangan sebagai pelaksana konstruksi, terutama terkait potensi wanprestasi, mekanisme penyelesaiannya, serta pentingnya jaminan kebendaan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembangunan 112 unit rumah tipe-36 berdasarkan Kontrak No. 03/UP/RAP-27/05/24 tidak sepenuhnya sesuai ketentuan kontrak, ditandai dengan terjadinya keterlambatan pekerjaan serta cacat mutu konstruksi berupa atap bocor, kerusakan plafon, dan rembesan pipa. Kondisi tersebut termasuk kategori wanprestasi sebagaimana dikemukakan oleh Subekti. Konsekuensi hukum yang diterapkan meliputi pengenaan denda 0,15% per hari keterlambatan, kewajiban perbaikan tanpa biaya tambahan, serta penahanan dana retensi sebesar 2,5% hingga masa pemeliharaan terpenuhi. Penyelesaian sengketa disepakati melalui musyawarah, BANI, atau Pengadilan Negeri. Selain retensi, penelitian ini menegaskan bahwa perlindungan hukum dapat diperkuat melalui penerapan jaminan kebendaan. Para pihak memiliki kewenangan untuk menetapkan jaminan khusus, antara lain jaminan atas benda bergerak sesuai yang diatur pada Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta jaminan atas benda tidak bergerak melalui lembaga hipotek atau Hak Tanggungan sesuai yang diatur pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Pemberlakuan jaminan tersebut sejalan dengan prinsip jaminan umum sebagaimana tercantum pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta memberikan kepastian hukum bagi pihak yang mengalami kerugian.

Penelitian ini menegaskan bahwa keberhasilan pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan sangat bergantung pada kejelasan kontrak, kepatuhan para pihak, efektivitas pengawasan, serta keberadaan jaminan hukum yang memadai. Oleh karena itu, diperlukan penyusunan kontrak yang lebih detail, penerapan standar mutu konstruksi, dan pengawasan yang ketat untuk mewujudkan kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum dalam pembangunan perumahan subsidi.

Kata Kunci: Perjanjian Pemborongan Pekerjaan; Wanprestasi; Perumahan Subsidi; Jaminan Kebendaan; Hak Tanggungan.

ABSTRACT

The need for housing as one of the basic human needs has increased along with the growing population and the high number of housing backlogs in Indonesia. This condition has prompted the government to organize a subsidized housing program for low-income communities (MBR), as stipulated in Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas. In its implementation, the construction of subsidized housing involves a legal relationship between developers and other parties through a work contract agreement. One form of such cooperation is a work contract agreement for the construction of subsidized housing between PT. Agung Griya Mentari and individuals as the contractors.

This study analyzes the implementation of the work contract agreement between PT. Agung Griya Mentari and individuals as construction contractors, particularly in relation to potential breaches of contract, the mechanism for resolving them, and the importance of collateral as a form of legal protection for the parties. The results of the study show that the construction of 112 type-36 houses based on Contract No. 03/UP/RAP-27/05/24 was not fully in accordance with the contract provisions, as indicated by delays in work and construction quality defects in the form of leaky roofs, damaged ceilings, and pipe leaks. These conditions fall under the category of default as stated by Subekti. The legal consequences imposed include the imposition of a penalty of 0.15% per day of delay, the obligation to make repairs at no additional cost, and the withholding of a retention fund of 2.5% until the maintenance period is fulfilled. Dispute resolution is agreed upon through deliberation, BANI, or the District Court. In addition to retention, this study confirms that legal protection can be strengthened through the application of collateral. The parties have the authority to establish special guarantees, including guarantees on movable objects as stipulated in Article 1150 of the Civil Code, as well as guarantees on immovable objects through mortgage institutions or encumbrances as stipulated in Law Number 4 of 1996. The enforcement of these guarantees is in line with the principle of general guarantees as stated in Articles 1131 and 1132 of the Civil Code, and provides legal certainty for parties who suffer losses.

This study confirms that the successful implementation of a work contract depends heavily on the clarity of the contract, the compliance of the parties, the effectiveness of supervision, and the existence of adequate legal guarantees. Therefore, it is necessary to prepare more detailed contracts, apply construction quality standards, and conduct strict supervision to achieve certainty, fairness, and legal protection in the construction of subsidized housing.

Keywords: *Construction Work Contract; Breach of Contract; Subsidized Housing; Security Rights; Mortgage*