

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah atau hunian ialah sebuah keperluan dasar manusia selain pangan serta sandang yang wajib dipenuhi. Setelah kebutuhan primer tersebut terpenuhi, manusia kemudian berupaya memenuhi kebutuhan sekunder dan tersier. Hunian tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung dari pengaruh cuaca, gangguan alam, serta makhluk hidup, tetapi juga berperan sebagai sarana pendidikan dalam keluarga, wadah pembentukan dan pelestarian budaya, serta media peningkatan kualitas generasi suatu bangsa¹. Pemenuhan kebutuhan akan hunian menjadi semakin sulit seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, yang berdampak pada meningkatnya harga tanah. Konsentrasi pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan berpotensi menimbulkan munculnya kawasan permukiman kumuh, baik di sepanjang jalur rel kereta api maupun di daerah bantaran sungai².

Upaya pemenuhan kebutuhan akan hunian dilakukan melalui penyelenggaraan penyediaan perumahan oleh pemerintah maupun pihak swasta. Klasifikasi perumahan didasarkan pada tipe rumah dengan mempertimbangkan derajat keterjangkauan daya beli masyarakat Indonesia, sesuai yang dikelola pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman³. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan tiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir maupun batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik serta sehat⁴. Sesuai dengan amanat tersebut, negara berkewajiban untuk memenuhi hak atas (Indonesia, UUD 1945, Pasal 28H ayat (1), 1945) (Statistik, 2023) (Kompas, 2025) tempat tinggal melalui kebijakan perumahan serta kawasan permukiman.

Kebutuhan akan hunian di Indonesia mengalami peningkatan setiap tahunnya sejalan dengan pertumbuhan jumlah penduduk serta perubahan dalam struktur rumah tangga. Survei Sosial Ekonomi Tahun 2023 menghasilkan data resmi yang dirilis BPS dimana backlog atau kekurangan rumah di Indonesia masih berada pada angka sekitar 9,9 juta rumah tangga, yang menunjukkan masih terdapat sejumlah besar warga yang belum

¹ Sadjijono, *Hukum Perumahan*, LaksBang Justitia, 2018, hlm. 12.

² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, 2019, hlm. 87.

³ UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁴ UUD 1945, Pasal 28H ayat (1).

punya tempat tinggal layak huni.⁵ Bahkan pada tahun 2025, backlog perumahan diperkirakan meningkat hingga mencapai sekitar 15 juta unit akibat pertumbuhan kebutuhan yang tidak sebanding dengan ketersediaan rumah.⁶ Keadaan tersebut mengharuskan adanya peran aktif negara dalam menjamin terpenuhinya hak masyarakat atas hunian yang layak, sesuai yang diperintahkan pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagai wujud pelaksanaan tanggung jawab tersebut, pemerintah melalui regulasi perumahan nasional berupaya menjamin ketersediaan hunian bersubsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kebijakan tersebut memiliki landasan hukum sesuai di Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, pemerintah turut mengusulkan peningkatan kuota rumah subsidi hingga 500.000 unit per tahun guna mengurangi backlog perumahan nasional.⁷

Berkenaan dengan definisi perjanjian, Subekti mengungkapkan, "Suatu perjanjian ialah sebuah peristiwa seorang berjanji pada seorang lain atau ketika dua orang tersebut saling berjanji guna melakukan sesuatu perihal".⁸ Sementara Salim HS mengungkapkan, "Pada Pasal 1313 KUH Perdata hanya menjelaskan perjanjian ialah sebuah perlakuan yang mana seorang maupun lebih mengikatkan dirinya pada seseorang atau lebih".⁹

Merujuk pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), ada sejumlah persyaratan yang wajib dipenuhi supaya sebuah perjanjian bisandianggap sah menurut hukum, yakni sebagai berikut:

1. Sepakat untuk mengikatkan diri.
2. Keahlian guna membuat sebuah perikatan.
3. Sebuah perihal khusus.
4. Sebuah sebab yang halal.

⁵ Badan Pusat Statistik, *Hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS) Tahun 2023*, Jakarta: BPS RI, 2023.

⁶ "Housing Backlog Has Reached 15 Million Units, Local Areas Need to Be Considered," *Kompas.com*, 29 April 2025, diakses pada 17 Januari 2026, <https://www.kompas.id/artikel/en-backlog-rumah-sentuh-15-juta-unit-kelokalan-daerah-perlu-dipertimbangkan>

⁷ Indonesian Minister Seeks 500,000 Subsidized Homes to Ease Backlog," *Antara News*, 9 Agustus 2025, diakses pada 17 Januari 2026, (News, 2025) (Subekti, 2009) (H.S, 2003) (M. N. R. Hamdi, 2024) (Quintarti, 2025) (Hellen S. De Lima, 2024) (Hidayah Nawir, 2023) (Siswanto, 2025)

⁸ Subekti 2009, "*Hukum Perjanjian*", Intermasa, Jakarta, hal.1.

⁹ Salim H.S, *Hukum Kontrak (Teori dan praktik penyusunan kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal.25.

Persyaratan pertama serta kedua dikategorikan sebagai syarat subjektif, sementara persyaratan ketiga serta keempat termasuk dalam syarat objektif. Dengan demikian, keabsahan suatu perjanjian dapat diakui apabila seluruh unsur tersebut terpenuhi. Selain itu, menurut Hamdi dkk., pemahaman syarat sah perjanjian penting guna mencegah terjadinya sengketa kontrak pada kemudian hari.¹⁰

Mengenai wanprestasi, Subekti menjelaskan bahwa wanprestasi bisa berbentuk: (1) tak melaksanakan apa yang dijanjikannya; (2) melaksanakan sesuai yang dijanjikan namun tak sesuai yang diperjanjikan; (3) melaksanakan apa yang dijanjikannya namun terlambat; serta (4) melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tak boleh dilaksanakan. Quintarti menambahkan bahwa wanprestasi dalam praktik kontrak bisnis sering menimbulkan kerugian hukum dan ekonomi yang signifikan, sehingga strategi penyelesaian perlu diperjelas dalam perjanjian itu sendiri.¹¹

Dalam konteks wanprestasi sebagaimana yang berpotensi terjadi dalam perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan subsidi, menjadi jelas bahwa setiap hubungan kontraktual, khususnya dalam bidang jasa konstruksi, membutuhkan adanya jaminan sebagai perangkat hukum yang berfungsi memberi perlindungan serta kepastian bagi para pihak yang ikut serta. Jaminan pada kontrak konstruksi memiliki fungsi sebagai sarana pengamanan guna menjamin bahwa seluruh kewajiban yang bersifat kontraktual dilaksanakan sesuai ketentuan serta kesepakatan yang sudah disepakati para pihak, baik bagi pihak pemberi kerja ataupun pihak pelaksana pekerjaan. Tanpa adanya jaminan, risiko terjadinya penghindaran tanggung jawab oleh salah satu pihak akan semakin besar, terutama apabila terjadi kegagalan pekerjaan, keterlambatan penyelesaian proyek, atau kegagalan pembayaran di tengah pelaksanaan pekerjaan.¹²

Adanya jaminan dalam kontrak, seperti jaminan uang muka (*advance payment bond*), jaminan pelaksanaan (*performance bond*), ataupun jaminan pemeliharaan, ialah bentuk komitmen hukum dari pihak pelaksana pekerjaan terhadap kualitas dan ketepatan waktu penyelesaian proyek konstruksi. Jaminan tersebut juga berfungsi sebagai sarana

¹⁰ M. N. R. Hamdi, dkk., "Upaya Hukum terhadap Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian menurut Perspektif Hukum Perdata", *Syariah: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 1, 2024, hlm. 194–204.

¹¹ M. A. L. Quintarti, "Konsekuensi Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Bisnis menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol. 8 No. 1, 2025.

¹² Hidayah Nawir, Rembrandt, dan M. Hasbi, "Perlindungan Hukum Pengguna Jasa dalam Penyelesaian Pencairan Jaminan Pelaksanaan (*Performance Bond*) Kontrak Kerja Konstruksi Pemerintah," *Unes Journal of Swara Justisia*, Vol. 7 No. 2, 2023, hlm. 215–216.

perlindungan hukum bagi pengguna jasa apabila terjadi wanprestasi, sehingga kerugian yang timbul dapat diminimalisasi melalui mekanisme pencairan jaminan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.¹³

Oleh karena itu, pengaturan mengenai jaminan kontrak menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan, khususnya dalam pembangunan perumahan subsidi yang menyangkut kepentingan masyarakat luas dan kewajiban negara dalam menjamin terpenuhinya hak masyarakat atas hunian yang layak.

Sehingga dari perjanjian kerjasama pembangunan rumah subsidi antara PT. Agung Griya Mentari dengan perorangan, penulis mempunyai ketertarikan guna mengkaji serta menguraikan masalah tersebut pada skripsi yang berjudul **“ANALISIS HUKUM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUBSIDI ANTARA PT. AGUNG GRIYA MENTARI DENGAN PERORANGAN.”**

B. Rumusan Masalah

Sesuai latar belakang yang sudah dipaparkan, rumusan masalah pada penelitian ini disusun yakni:

1. Bagaimana bentuk dan isi perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan subsidi antara PT. Agung Griya Mentari dengan perorangan?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan subsidi tersebut dalam praktiknya?
3. Bagaimana bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut dan bagaimana penyelesaian hukumnya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini sesuai rumusan masalah yang sudah diuraikan ialah:

1. Guna memahami serta menganalisis bentuk serta isi perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan subsidi antara PT. Agung Griya Mentari dengan perorangan berdasarkan ketentuan hukum perdata yang berlaku.

¹³ Ade Hari Siswanto, “Karakteristik Hukum dan Pelaksanaan Bank Garansi dalam Jaminan Kontrak Jasa Konstruksi,” *Lex Jurnalica*, Vol. 22 No. 1, 2025, hlm. 45–47.

2. Guna memahami serta menganalisis pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan subsidi antara PT. Agung Griya Mentari dengan perorangan dalam praktiknya.
3. Guna memahami serta melakukan analisis bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi pada penerapan perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan subsidi serta upaya penyelesaian hukum yang ditempuh berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan kontribusi, secara sisi teoritis ataupun praktis, yakni:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan bisa menyumbangkan gagasan bagi berkembangnya ilmu hukum, terutama pada aspek hukum perjanjian serta hukum jasa konstruksi, terutama yang berkaitan dengan perjanjian pemborongan pekerjaan, wanprestasi, serta peran jaminan kontrak sebagai instrumen perlindungan hukum bagi para pihak. Tak hanya itu, temuan penelitian diharapkan bisa jadi bahan evaluasi sekaligus referensi guna penelitian selanjutnya yang mengkaji masalah yang serupa.

2. Manfaat Praktis Secara praktis, penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat dan masukan bagi masyarakat, para praktisi hukum, serta pemerintah dalam meningkatkan pemahaman dan pengembangan hukum perjanjian kerja sama pemborongan pembangunan hunian subsidi di Indonesia, khususnya dalam rangka mewujudkan keadilan bagi para pihak serta pentingnya jaminan dalam kontrak perjanjian

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini merupakan karya ilmiah yang disusun oleh penulis sesuai temuan penelitian yang dilakukan serta didukung kajian pustaka yang relevan. Berdasarkan penelusuran yang sudah dilakukan, penulis belum menemukan penelitian yang secara khusus meneliti permasalahan **“ANALISIS HUKUM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUBSIDI ANTARA PT. AGUNG GRIYA MENTARI DENGAN PERORANGAN”** khususnya yang dikaitkan dengan pelaksanaan perjanjian, wanprestasi, serta peran jaminan kontrak dalam jasa konstruksi.