

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG PARKIR DI
KOTA BUKITTINGGI ANTARA DINAS PEKERJAAN UMUM (PU) KOTA
BUKITTINGGI DENGAN PT. LINCE ROMAULI RAYA**

SKRIPSI

Digunakan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan

Guna Mencapai Gelar Sarjana



OLEH:

DINI TRISYA PUTRI

1410012111061

BAGIAN HUKUM PERDATA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BUNG HATTA PADANG

2018NO REG : 282/PDT/02/VIII/2018

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PERSETUJUAN SKRIPSI

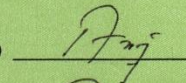
No. Reg : 282/PDT-02/VIII-2018

Nama : Dini Trisya Putri
NPM : 1410012111061
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Gedung
Parkir Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU)
Kota Bukittinggi Dengan PT. Lince Romauli
Raya

Telah disetujui pada hari **Jumat** tanggal **Tujuh Belas** Bulan **Agustus** Tahun **Dua Ribu Delapan Belas** dan dinyatakan **LULUS**.

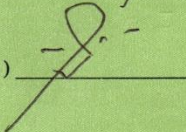
1. As Suhaiti Arief, S.H.,M.H

(Pembimbing I)



2. Adri, S.H., M.H

(Pembimbing II)



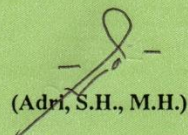
Mengetahui :

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**



(Dwi Astuti Palupi, S.H., M.H.)

**Ketua Bagian
Hukum Perdata**



(Adri, S.H., M.H.)

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

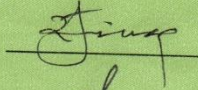
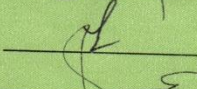
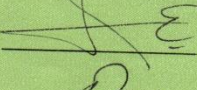
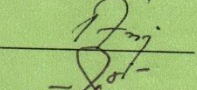
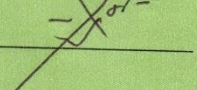
PENGESAHAN SKRIPSI

No. Reg : 282/PDT-02/VIII-2018

Nama : Dini Trisya Putri
NPM : 1410012111061
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Gedung Parkir di Kota Bukittinggi Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi Dengan PT. Lince Romauli Raya

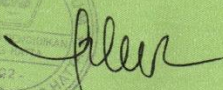
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada Bagian Hukum Perdata pada hari Jumat tanggal Tujuh Belas Bulan Agustus Tahun Dua Ribu Delapan Belas dan dinyatakan **LULUS**.

SUSUNAN TIM PENGUJI :

- | | | |
|-----------------------------------|--------------|--|
| 1. Dr. Zarfinal, S.H., M.H | (Ketua) |  |
| 2. Syafril, S.H., M.Hum. | (Sekretaris) |  |
| 3. Yansalzisatry, S.H., M.Hum. | (Anggota) |  |
| 4. As Suhaiti Arief, S.H., M.Hum. | (Anggota) |  |
| 5. Adri, S.H., M.H. | (Anggota) |  |

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**




(Dwi Astuti Palupi, S.H., M.H.)

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN GEDUNG
PARKIR REPRESENTATIF DI KOTA BUKITTINGGI ANTARA DINAS
PEKERJAAN UMUM (PU) KOTA BUKITTINGGI DENGAN PT. LINCE
ROMAULI RAYA**

Dini¹, As Suhaiti Arief¹, Adri¹

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta

Email: trisyadini10@gmail.com

ABSTRAK

Perjanjian pembangunan gedung parkir antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) kota Bukittinggi dengan PT. Lince Romauli Raya, dalam pelaksanaannya PT. Lince Romauli Raya tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Gedung Parkir di Kota Bukittinggi Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi Dengan PT. Lince Romauli Raya? 2) Apa sajakah kendala-kendala yang ditemui dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Gedung Parkir di Kota Bukittinggi Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi Dengan PT. Lince Romauli Raya? Penelitian ini adalah penelitian yuridis sosiologis, sumber data adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui wawancara dan studi dokumen, analisis data menggunakan metode kualitatif. Kesimpulan penelitian ini : 1) PT. Lince Romauli Raya tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan isi perjanjian, walaupun sudah diberi perpanjangan waktu PT. Lince Romauli Raya hanya bisa menyelesaikan 70% pekerjaannya, PT. Lince Romauli Raya memberikan bahan bangunan berkualitas rendah yang mengakibatkan kerusakan pondasi bangunan, dan pengerjaan pembangunan yang tidak sesuai dengan desain gambar. 2) kendala yang dialami pada saat berjalannya proses pembangunan, PT. Lince Romauli Raya dihadapkan pada kenaikan harga barang bangunan yang menyebabkan PT. Lince Romauli Raya kesulitan dalam pengeluaran pembelanjaan.

Kata Kunci: Perjanjian, Pemborongan, Wanprestasi

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya dengan judul Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Gedung Parkir Representatif di Kota Bukittinggi Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi Dengan PT. Lince Romauli Raya. Adapun tujuan dari penulisan ini adalah sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar sarjana Hukum di Universitas Bung Hatta. Dalam penulisan skripsi ini telah banyak mendapatkan bantuan, bimbingan dan arahan dari ibu, As Suhaiti Arief S.H, M.H, selaku Pembimbing I dan Bapak Adri, S.H., M.H, selaku Pembimbing II, kemudian ucapan terimakasih yang ditujukan kepada pihak-pihak yang membantu menyelesaikan skripsi ini kepada:

1. Ibu Dwi Astuti Palupi, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.
2. Bapak Dr. Zarfinal, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.
3. Bapak Adri, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta
4. Karyawan-karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.
5. Bapak Ir. Zet Buyuang di kantor Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bukittinggi tempat saya melakukan penelitian yang telah memberi saya kesempatan untuk melakukan wawancara.
6. Deswita Rosra, S.H., M.H sebagai Pembimbing Akademik saya dari semester 1 sampai semester 8.

7. Semua pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Padang, 7 Agustus 2018

Wassalam
Penulis

Dini Trisya Putri
1410012111061

Halaman Persembahan

Yang utama dari segalanya, sembah sujud serta syukur kepada Allah SWT. Taburan cinta dan kasih sayang-MU telah memberikanku kekuatan dan membekaliku dengan ilmu. Atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya skripsi yang sederhana ini dapat terselesaikan. Sholawat dan salam selalu terlimpah keharibaan

Rasullah Muhammad SAW.

Kupersembahkan tulisan ku yang sederhana ini kepada Ayah dan Ibu ku, yang selalu senantiasa mendo'akan dan memberikan ku semangat disaat aku ingin menyerah.

Terimakasih sudah menjadi sosok orang tua yang sangat bijaksana, terimakasih atas kasih sayang yang tidak akan dapat terbalas dengan cara apapun.

Terimakasih kepada Ibu dan Bapak Dosen Pembimbing, penguji dan pengajar, yang selama ini tulus ikhlas meluangkan waktu, memberikan bimbingan dan pelajaran yang tidak ternilai harganya, agar penulis menjadi manusia yang lebih baik

Terimakasih kepada para sahabatku Ayuk, Brian, Chira, Landa, Icha, Rida, Owi, Corby, Gembs, terimakasih atas canda tawa, tangis yang kita lalui bersama, terimakasih atas dukungan yang selalu kalian berikan. Terimakasih atas bantuan kalian skripsi ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu Dn untuk teman-teman angkatan 2014 yang sama berjuang dalam menyelesaikan skripsi.

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	1
KATA PENGANTAR	1
DAFTAR ISI.....	1
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Metode Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian.....	8
2. Asas-asas Perjanjian	9
3. Unsur-unsur Perjanjian	11
4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	14
5. Jenis Perjanjian.....	16
6. Berakhirnya Perjanjian	19
7. Keadaan Memaksa	20
B. Tinjauan Perjanjian Pemorongan	
1. Pengertian Perjanjian Borongan	21
2. Jenis-jenis Perjanjian Pemborongan	22
3. Pihak-pihak Dalam Perjanjian Pemborongan	23
4. Kewajiban Para Pihak.....	25
5. Isi Perjanjian.....	26
6. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan	27

C. Tinjauan Tentang Wanprestasi	
1. Pengertian Wanprestasi	27
2. Bentuk Wanprestasi.....	27
3. Akibat Wanprestasi	28
4. Sanksi Bagi Debitur Yang Wanprestasi.....	29
5. Ganti Rugi	30
6. Tuntutan Atas Dasar Wanprestasi.....	31
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Gedung Parkir Representatif di Kota Bukittinggi Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi Dengan Pt. Lince Romauli Raya	33
B. Kendala-kendala yang ditemui dan upaya untuk menanggulangnya Pada Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Gedung Parkir Representatif di Kota Bukittinggi Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi Dengan Pt. Lince Romauli Raya	37
BAB IV PENUTUP	
A. SIMPULAN.....	41
B. SARAN.....	42

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Untuk meningkatkan pelayanan publik, pemerintah melaksanakan pembangunan sarana dan prasarana diantaranya adalah rehabilitasi jalan, jembatan, perkantoran, perumahan rakyat dan gedung parkir. Dalam pelaksanaan pembangunan ini melibatkan berbagai pihak seperti pemberi tugas (*bouwheer*), pemborong, arsitek dan Pemerintah Daerah (PEMDA).

Kota Bukittinggi memiliki banyak wilayah potensial yang menjadi daya tarik wisatawan lokal, maupun mancanegara untuk berkunjung dan menjadikan kota Bukittinggi menjadi kota wisata yang ramai dikunjungi. Dengan banyaknya pengunjung yang datang ke kota Bukittinggi, membuat suatu dampak terhadap tempat parkir yaitu banyaknya parkir liar yang menjamur di kota Bukittinggi, kebanyakan dari parkir liar tersebut menggunakan badan jalan untuk dijadikan sebuah lahan parkir, hal tersebut membuat dampak baru yaitu kemacetan di sejumlah titik di pusat Kota Bukittinggi, oleh karena itu pemerintah kota Bukittinggi memutuskan untuk membangun sebuah gedung parkir yang dapat menampung kendaraan yang datang untuk aspek kenyamanan kota. Berkenaan dengan hal tersebut, pemerintah kota Bukittinggi mengalokasikan dana sebesar Rp.9.944.053.000 ,-(sembilan milyar sembilan ratus empat puluh empat juta lima puluh tiga ribu rupiah) untuk menunjang pengadaan gedung parkir tersebut.

Pembangunan gedung parkir tersebut akan dikerjakan oleh pemenang tender yang terpilih untuk melaksanakan pembangunan tersebut. Tender adalah suatu kontrak

bisnis oleh *supplier* atau kontraktor untuk memborong (memasok) barang atau jasa tertentu yang biasanya dilakukan lewat mekanisme *open bid tender* (yaitu penawaran dimana peserta tender bisa bersaing dalam menurunkan harga) dan *sealed bid tender* (penawaran bermaterai yang mana peserta tidak bisa menurunkan harga)¹.

Untuk menentukan pemenang tender pembangunan gedung parkir, Dinas Pekerjaan Umum (PU) telah melaksanakan seleksi pemenang sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah mengenai pengadaan barang dan jasa, dan sesuai prosedur yang telah ditentukan dalam undang-undang, dimulai dengan mengumumkan melalui surat kabar dan undangan kepada kontraktor, selanjutnya akan dijelaskan tentang proyek yang akan dilaksanakan. Setelah itu kontraktor memasukan dokumen pra kualifikasi, selanjutnya panitia lelang mengumumkan kontraktor yang lolos dalam tahap pra kualifikasi, kemudian kontraktor memasukan dokumen penawaran atau dokumen tender dan pembuatan risalah rapat untuk klarifikasi / negosiasi. Setelah dilakukan penilaian oleh panitia maka akan diumumkan pemenang tender tersebut. Pemenang tidak hanya dilihat dari penawaran terendah saja, namun perlu diperhatikan juga yang mampu melaksanakan pekerjaan sesuai persyaratan yang ditentukan dengan harga yang wajar, dan dapat dipertanggungjawabkan baik dari segi mutu maupun waktu pelaksanaannya. Dalam penawaran pelelangan proyek, segala sesuatunya harus nampak jelas dan rasional.

Dari beberapa perusahaan yang telah mengikuti proses seleksi, pelaksanaan pembangunan gedung parkir ini dimenangkan oleh PT.Lince Romauli Raya, selanjutnya

¹Alfian Malik, 2010, *tender*, <http://www.defenisimenurutparaahli.com/pengertian-tender-proyek/> diakses pada 7 Mei 2018

dibuatlah suatu perjanjian pemborongan pekerjaan antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) dengan PT.Lince Romauli Raya yang dituangkan dalam kontrak Nomor:01/ SPK-Pemb/DPU/V-2012.

Pasal 1601b KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian pemborongan kerja ialah suatu persetujuan bahwa pihak kesatu, yaitu pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak lain, yaitu pemberi tugas, dengan harga yang telah ditentukan.

Dalam melaksanakan perjanjian pemborongan pekerjaan, dapat ditemui kemungkinan timbulnya suatu wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Dalam keadaan demikian, berlakulah ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi yang timbul akibat wanprestasi, yaitu kemungkinan pemutusan perjanjian, penggantian kerugian, atau pemenuhan².

Pasal 1234 KUHPerdara, menyatakan bahwa“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Dalam perjanjian pekerjaan pemborongan pembangunan gedung parkir antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) kota Bukittinggi dengan PT.Lince Romauli Raya, terdapat permasalahan yang menyebabkan terjadinya suatu wanprestasi.Dinas Pekerjaan Umum (PU) kota Bukittinggi menyatakan bahwa, PT. Lince Romauli Raya tidak melaksanakan

²Sri Soedewi Masjchun Sofyan, 1982, *Hukum Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, hlm 82

kewajiban sebagaimana yang telah disepakati didalam kontrak, sehingga Dinas Pekerjaan Umum (PU) memberikan teguran beberapa kali kepada PT. Lince Romauli Raya, setelah diberikan teguran ternyata PT.Lince Romauli Raya tetap tidak melakukan kewajibannya untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan gedung parkir. Oleh karena itu Dinas Pekerjaan Umum (PU) mengadakan musyawarah dengan CV.Arce selaku pengawas pembangunan gedung parkir. Dari hasil musyawarah, ditetapkanlah keputusan untuk menghentikan kontrak kerja dengan pihak PT.Lince Romauli Raya dengan alasan “wanprestasi”, sehingga PT.Lince Romauli Raya diberikan sanksi akhir yaitu *blacklist* oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas bahwasanya hal tersebut membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Gedung Parkir Representatif di Kota Bukittinggi Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi Dengan PT. Lince Romauli Raya”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas permasalahan yang dapat dirumuskan untuk selanjutnya diteliti dan dibahas dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Gedung Parkir Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi Dengan PT. Lince Romauli Raya?

2. Apa sajakah kendala-kendala yang ditemui Pada Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Gedung Parkir Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi Dengan PT. Lince Romauli Raya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Gedung Parkir di Kota Bukittinggi Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi Dengan Pt. Lince Romauli Raya.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang ditemui dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Gedung Parkir di Kota Bukittinggi Antara Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Bukittinggi Dengan Pt. Lince Romauli Raya.

D. Metode penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya³.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis sosiologis, dengan cara melihat norma hukum yang ada dengan efektifitas pelaksanaan dibandingkan norma hukum tersebut di lapangan. Penelitian ini menitik beratkan pada pengumpulan data di lapangan untuk mendapatkan data primer di samping itu juga dilakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder.

2. Sumber Data

³Bambang Sunggono, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, ed 1, cet xv, Rajawali, Jakarta, hlm38

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan melalui wawancara, dengan responden yaitu, Bapak Oki Satri sebagai pengelola teknis kegiatan, Bapak Ir. H. Zet Buyung sebagai kepala Dinas Pekerjaan Umum (PU), Bapak Taufik sebagai direktur CV. Arce dan Bapak Usman Hasan sebagai Kepala Cabang PT. Lince Romauli Raya.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan hukum, berupa :

1) Bahan Hukum Primer

- a) Undang-undang No.2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- c) Peraturan Presiden No.54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang dan Jasa.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, terdiri dari, kontrak kerja, buku-buku, hasil-hasil penelitian, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan data yang ada di Kantor Dinas Pekerjaan Umum (PU) yang ada kaitannya dengan permasalahan.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dengan tanya jawab secara lisan dengan responden. Wawancara ini dilakukan secara semi terstruktur yaitu terlebih dahulu penulis menyiapkan pertanyaan yang akan diajukan kepada responden dan dapat dikembangkan sewaktu melakukan wawancara sesuai dengan permasalahan.

b. Studi dokumen

Studi dokumen adalah teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari bahan kepustakaan atau literatur-literatur yang ada, terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, dokumen-dokumen, yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

4. Teknik Analisa Data

Berdasarkan data yang diperoleh, baik data primer maupun data sekunder, dilakukan analisis terhadap data tersebut dengan menggunakan metode kualitatif yaitu dengan mengelompokkan data sesuai dengan aspek yang diteliti, diolah, sehingga diperoleh kesimpulan yang diuraikan dalam bentuk kalimat sesuai dengan masalah yang telah dirumuskan