

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KERJA KONSTRUKSI SEBAGAI  
JAMINAN KREDIT DI PT. BANK LAMPUNG**

**(Skripsi)**

**Oleh**

**Achmad Syahputra**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2022**

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KERJA KONSTRUKSI SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI PT. BANK LAMPUNG**

**Oleh**

**Achmad Syahputra**

Pertumbuhan perekonomian nasional serta pembangunan di bidang ekonomi, termasuk dunia usaha di bidang jasa konstruksi mengalami peningkatan yang sangat pesat. Pelaku usaha di bidang jasa konstruksi memerlukan modal yang sangat besar guna mengembangkan usahanya sesuai dengan tuntutan pembangunan di bidang konstruksi yang serba modern dan canggih. Sumber dana sebagai permodalan bisa didapatkan dari berbagai sumber, salah satunya dari fasilitas pembiayaan kredit dari PT. Bank Lampung. Permasalahan pada riset ini ialah bagaimanakah syarat serta prosedur perjanjian kredit di PT. Bank Lampung dan bagaimanakah proses perjanjian kerja konstruksi sebagai jaminan kredit di PT. Bank Lampung.

Jenis riset yang diterapkan pada riset ini ialah bersifat normatif, dengan tipe deskriptif. Pendekatan masalah pada riset ini ialah pendekatan yuridis normatif. Data serta sumber data didapatkan dari data kepustakaan, dokumen, serta wawancara. Metode pengumpulan data melalui studi pustaka serta wawancara. Metode pengolahan data melalui beberapa tahapan, yakni pemeriksaan data, seleksi data, klasifikasi data, serta sistematisasi data, yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

Temuan riset serta pembahasan memperlihatkan perjanjian kredit konstruksi di PT. Bank Lampung dengan jaminan berupa Perjanjian Kerja Konstruksi ditinjau dari aspek yuridis memiliki syarat dan prosedur yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi kredit, lalu proses pengikatan perjanjian ini harus menggunakan akta autentik dimana akta ini dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang seperti notaris, tetapi apabila pinjaman kredit di atas Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) maka proses pengikatannya tidak menggunakan akta autentik tetapi menggunakan notariil akta. Selanjutnya ada beberapa alasan mengapa Perjanjian Kredit Konstruksi dapat menjadi jaminan

utama di PT. Bank Lampung seperti Perjanjian Kerja Konstruksi yang dikeluarkan oleh Pemerintah tersebut

***Achmad Syahputra***

memiliki sumber dana yang jelas dan Perjanjian Kerja Konstruksi tersebut mencantumkan secara jelas dan rinci nilai perjanjian dan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Selain itu pihak PT. Bank Lampung juga akan melakukan pemblokiran terhadap Rekening Giro Perusahaan dengan persetujuan Debitur/Kontraktor sehingga pada saat pihak Kontraktor telah menyelesaikan pekerjaan konstruksi dan menerima pembayaran dari Pemberi Kerja/Pemerintah, maka PT. Bank Lampung dapat secara langsung melakukan pemotongan dana sebesar sisa pokok ditambah bunga yang telah disepakati sebelumnya pada saat akad kredit.

**Kata Kunci: Perjanjian Kerja Konstruksi, Jaminan Kredit, PT. Bank Lampung**

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KERJA KONSTRUKSI SEBAGAI  
JAMINAN KREDIT DI PT. BANK LAMPUNG**

**Oleh**

**Achmad Syahputra**

**Skripsi**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar  
**SARJANA HUKUM**

Pada

Bagian Hukum Keperdataan  
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2022**

Judul Skripsi

: **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KERJA  
KONSTRUKSI SEBAGAI JAMINAN KREDIT  
DI PT. BANK LAMPUNG**

Nama Mahasiswa

: **Achmad Syahputra**

Nomor Pokok Mahasiswa

: **1612011229**

Bagian

: **Hukum Keperdataan**

Fakultas

: **Hukum**



1. Komisi Pembimbing

**Depri Liber Sonata, S.H., M.H.**  
NIP. 198010162008011001

**Siti Nurhasanah, S.H., M.H.**  
NIP. 197102111998021001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

**Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196012281989031001



## MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua

: **Depri Liber Sonata, S.H., M.H.**

Sekretaris/Anggota : **Siti Nurhasanah, S.H., M.H.**

Penguji

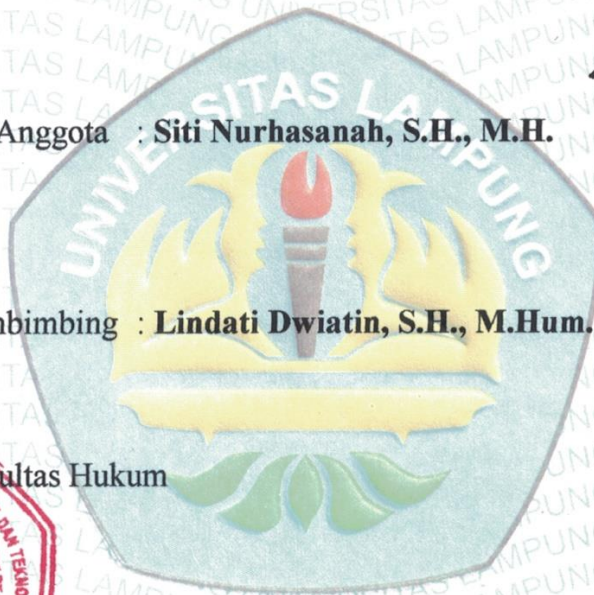
Bukan Pembimbing : **Lindati Dwiatin, S.H., M.Hum.**

2. Dekan Fakultas Hukum

**Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.**

NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: **27 Juni 2022**



## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Achmad Syahputra  
NPM : 1612011229  
Bagian : Hukum Keperdataan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “**Analisis Yuridis Perjanjian Kerja Konstruksi Sebagai Jaminan Kredit Di PT. Bank Lampung**” benar-benar hasil karya bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.



andar Lampung, Juni 2022

**Achmad Syahputra**  
NPM. 1612011229

## **RIWAYAT HIDUP**



Penulis bernama lengkap Achmad Syahputra, dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 17 September 1998. Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara, pasangan Bapak Hi. Deny Irawansyah dan Hj. Ahdesyu, S.T.P.

Penulis menyelesaikan pendidikan di SDN 2 Beringin Raya Kemiling Bandar Lampung pada tahun 2010, Penulis melanjutkan Sekolah Menengah Pertama di SMP IT Global Surya Bandar Lampung dan menyelesaikannya pada tahun 2013, selanjutnya penulis melanjutkan Sekolah Menengah Atas ke SMA Negeri 10 Bandar Lampung dan Lulus pada tahun 2016. Penulis diterima sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2016 melalui jalur SBMPTN. Penulis telah mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I tahun 2019 selama 40 hari di Desa Tembelang, Kecamatan Bandar Negeri Suoh, Kabupaten Lampung Barat. Penulis menyelesaikan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.



## MOTO

أَلَمْ يَعْلَم بِأَنَّ اللَّهَ يَرَىٰ

“ Tidakkah dia mengetahui bahwa Allah melihat segala perbuatannya”.

- (QS. Alaq ayat 14)

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

- (QS. Al-Insyirah ayat 5)

“Jika Anda takut gagal, Anda tidak pantas untuk sukses!”

- **Charles Barkley**

## PERSEMBAHAN



Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, rezeki, serta kesabaran dan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi sumber inspirasi dalam segala tindakan dan langkah hidupku, sehingga penulis dapat belajar dan bekerja keras untuk menyelesaikan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati, saya persembahkan skripsi ini kepada:

Ayah tercinta Hi. Deny Irawansyah dan Ibu tersayang Hj. Ahdesyu, S.T.P.

Orang tua yang selama ini telah mendidik dengan penuh kasih sayang, melindungiku dan merawatku dengan setulus hati serta memberiku motivasi dan do'a luar biasa untuk menjadi anak yang dapat mewujudkan impian dan membanggakan orang tua dalam kondisi sesulit apapun.

## SANWACANA

Dengan mengucapkan Alhamdulillahirrabbi'l'amin, Segala puji bagi Allah Subhanahu wa ta'ala (SWT), Rabb semesta alam, yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Shalawat serta salam senantiasa terlimpahkan kepada Baginda Rasulullah Muhammad, Shalallahu Alaihi Wassalam (SAW), keluarga, sahabat, dan seluruh pengikutnya yang senantiasa mengikuti jalan petunjuk-Nya. Aamiin. Hanya dengan kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Perjanjian Kerja Konstruksi Sebagai Jaminan Kredit Di PT. Bank Lampung”**, yang diajukan untuk memenuhi syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Dalam penyelesaian skripsi ini penulis telah mendapatkan banyak bantuan, bimbingan, dan saran dari berbagai pihak yang sangat berharga bagi penulis baik secara langsung maupun secara tidak langsung dalam penyelesaian skripsi ini. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung;

3. Dewi Septiana, S.H., M.H., selaku Sekertaris Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Depri Liber Sonata, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I, terima kasih atas waktu yang telah diluangkan untuk memberikan bimbingan, saran, masukan, dan bantuan yang sangat berarti, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
5. Siti Nurhasanah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik sekaligus Pembimbing II, terima kasih atas waktu yang telah diluangkan untuk memberikan bimbingan, saran, masukan, dan bantuan yang sangat berarti, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
6. Lindati Dwiatin, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas I terima kasih atas waktu, kritik, dan saran yang telah diberikan dalam seminar I dan II guna kesempurnaan skripsi ini;
7. Nenny Dwi Ariani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II terima kasih atas waktu, kritik, dan saran yang telah diberikan dalam seminar I dan II guna kesempurnaan skripsi ini;
8. Seluruh dosen beserta staf dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah banyak memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menyelesaikan studi;
9. Muhammad Redi, S.E., selaku salah satu Karyawan PT. Bank Lampung, terima kasih atas segala bantuan, pengetahuan dan informasi yang diberikan demi kelancaran dan kesempurnaan skripsi ini;



10. Teristimewa untuk Ayah dan Ibu yang telah menjadi Orang Tua terhebat yang tanpa henti memberikan kasih sayang, semangat dan doa yang tidak pernah putus untuk kebahagiaan dan kesuksesanku. Terima kasih atas segalanya semoga kelak dapat membahagiakan dan membanggakan;
11. Adikku tersayang, Iqlima Dita Azzahra terima kasih untuk memberikan perhatian dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
12. Abang Yubhi, Abang Tasa, Abang Osep terima kasih atas dukungan, motivasi, semangat, dan menemani penulis pada saat melakukan penelitian guna penyelesaian skripsi ini. Serta seluruh keluarga besarku terima kasih atas dukungan dan doa yang selama ini diberikan;
13. Teman-teman penulis di kampus, Rakha Vardian, Ahmad Jamaluddin, Ismi Ramadhoni, serta Grup “Uhuy” terima kasih telah menjadi teman yang baik untuk penulis dari awal perkuliahan sampai saat ini. Semoga kita semua sukses seperti yang selalu kita impikan;
14. Teman-teman seperjuangan skripsi, Billy Ray, Muhammad Denis Wiliyatma, Ivan Azmi Fauzan, dan Dwiki Priambodo terima kasih telah saling memotivasi dan memberikan semangat selama penyelesaian skripsi ini;
15. Teman-teman KKN, Ihza, Komang Dendi, Dian, Elfrida, Febia, Linda, dan Bapak Suratman beserta seluruh aparaturnya Perangkat Desa Tembelang, Kec. Bandar Negeri Suoh, Kab. Lampung Barat;
16. Teman-teman UKM Bulutangkis Unila yang telah memberikan pengalaman, pembelajaran serta kekeluargaan yang baik;
17. Almamaterku tercinta beserta seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2016;

18. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya.

Semoga Allah SWT membalas jasa dan kebaikan kalian yang telah diberikan kepada saya dan juga senantiasa memberikan perlindungan bagi kita semua. Akhir kata Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan dan pengetahuan yang penulis miliki, maka dari itu kritik, saran, dan masukan yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Bandar Lampung, Juni 2022  
Penulis

Achmad Syahputra

## DAFTAR ISI

|                                                     | Halaman     |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| <b>ABSTRAK .....</b>                                | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                          | <b>iii</b>  |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>                     | <b>iv</b>   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>                     | <b>v</b>    |
| <b>PERNYATAAN.....</b>                              | <b>vi</b>   |
| <b>RIWAYAT HIDUP .....</b>                          | <b>vii</b>  |
| <b>MOTO .....</b>                                   | <b>viii</b> |
| <b>PERSEMBAHAN.....</b>                             | <b>ix</b>   |
| <b>SANWACANA .....</b>                              | <b>x</b>    |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                              | <b>xiv</b>  |
| <br>                                                |             |
| <b>I. PENDAHULUAN .....</b>                         | <b>1</b>    |
| A. Latar Belakang .....                             | 1           |
| B. Rumusan Masalah .....                            | 2           |
| C. Ruang Lingkup Penelitian.....                    | 3           |
| D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....               | 3           |
| 1. Tujuan Penelitian.....                           | 3           |
| 2. Manfaat Penelitian.....                          | 3           |
| <br>                                                |             |
| <b>II. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>                    | <b>5</b>    |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....           | 5           |
| 1. Pengertian Perjanjian.....                       | 5           |
| 2. Unsur-Unsur Perjanjian .....                     | 7           |
| 3. Asas-Asas Perjanjian .....                       | 10          |
| 4. Bentuk Perjanjian .....                          | 11          |
| 5. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian .....            | 13          |
| 6. Akibat Perjanjian .....                          | 16          |
| B. Pengertian Perjanjian Kerja Konstruksi .....     | 17          |
| C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan .....              | 20          |
| 1. Pengertian Hukum Jaminan.....                    | 20          |
| 2. Tempat dan Sumber Pengaturan Hukum Jaminan ..... | 21          |
| 3. Kegunaan Jaminan.....                            | 23          |
| D. Jasa Konstruksi.....                             | 24          |
| 1. Pengertian Jasa Konstruksi .....                 | 24          |
| 2. Jenis Usaha Jasa Konstruksi .....                | 25          |
| 3. Legalitas Usaha Jasa Konstruksi .....            | 27          |

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4. Kontrak Kerja Konstruksi.....                                                                   | 29        |
| E. Perjanjian Kredit Perbankan.....                                                                | 31        |
| 1. Pengertian Kredit.....                                                                          | 31        |
| 2. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit Perbankan.....                                                    | 32        |
| 3. Wanprestasi dalam Perjanjian Perbankan.....                                                     | 33        |
| F. Kerangka Berpikir.....                                                                          | 34        |
| <b>III. METODE PENELITIAN.....</b>                                                                 | <b>35</b> |
| A. Jenis Penelitian.....                                                                           | 35        |
| B. Tipe Penelitian.....                                                                            | 36        |
| C. Pendekatan Masalah.....                                                                         | 36        |
| D. Sumber dan Jenis Data.....                                                                      | 36        |
| E. Prosedur Pengumpulan Data.....                                                                  | 38        |
| F. Metode Pengolahan Data.....                                                                     | 38        |
| G. Analisis Data.....                                                                              | 39        |
| <b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>                                                    | <b>40</b> |
| A. Syarat dan Prosedur Pengajuan Kredit Konstruksi di PT. Bank<br>Lampung.....                     | 40        |
| 1. Tata Cara Pengajuan Kredit Konstruksi.....                                                      | 40        |
| 2. Syarat Disetujuinya Kredit Konstruksi oleh PT. Bank Lampung.....                                | 41        |
| 3. Prosedur Perjanjian Kredit Konstruksi di PT. Bank Lampung.....                                  | 42        |
| 4. Proses Pengikatan Perjanjian Kredit Konstruksi di PT.<br>Bank Lampung.....                      | 44        |
| B. Proses Perjanjian Kerja Konstruksi Dapat Menjadi Jaminan Kredit<br>di PT. Bank Lampung.....     | 45        |
| 1. Jaminan Utama Kredit Konstruksi di PT. Bank Lampung.....                                        | 46        |
| 2. Alasan Surat Perjanjian Kerja (SPK)/Perjanjian Kerja Konstruksi<br>Dapat Dijadikan Jaminan..... | 46        |
| <b>V. PENUTUP.....</b>                                                                             | <b>50</b> |
| A. Kesimpulan.....                                                                                 | 50        |

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pertumbuhan perekonomian nasional serta pembangunan di bidang ekonomi yang pada dunia usaha termasuk di bidang jasa konstruksi laju pertumbuhannya berkembang semakin cepat. Para pelaku ekonomi, termasuk pemerintah serta masyarakat sebagai perseorangan serta badan hukum, membutuhkan dana yang sangat besar guna mengembangkan perekonomian serta pembangunan ekonomi. Permodalan, keuangan usaha, akumulasi modal, serta pemanfaatan fasilitas ialah tantangan yang umum terjadi.

Modal dapat bersumber dari bank atau badan keuangan bukan bank melalui pinjaman atau kredit. Fasilitas kredit berkorelasi dengan adanya jaminan guna menjamin pembayaran kredit.

Industri jasa konstruksi merupakan salah satu dunia usaha yang memerlukan penggunaan modal dalam pelaksanaan proyek-proyek yang sedang dikerjakan. Pada tahun 1997-2002, industri jasa konstruksi mengalami goncangan yang sangat hebat, berbagai proyek diberhentikan mendadak akibat Pengguna Jasa tidak mampu mendanai Penyedia Jasa akibat krisis moneter yang melanda sebagian besar negara-negara di dunia termasuk Indonesia. Akibat krisis tersebut, pada tahun 1999 Pemerintah membuat peraturan perundang-undangan mengenai

industri jasa konstruksi, yakni UU No. 18 Tahun 1999 mengenai Jasa Konstruksi serta diikuti dengan peraturan pelaksanaannya, yakni PP No. 28, 29, serta 30 Tahun 2000.

Di Lampung sendiri industri jasa konstruksi sudah semakin berkembang. Para kontraktor juga sudah semakin banyak. Saat para kontraktor mendapat pekerjaan jasa konstruksi banyak dari mereka terutama kontraktor kecil yang tidak memiliki modal kerja untuk melaksanakan pekerjaan yang diberikan. Perbankan sebagai sarana permodalan memberikan sarana kepada kontraktor melalui sarana jasa konstruksi dimana para kontraktor dapat menggunakan sarana ini untuk modal kerjanya dengan jaminan hanya berupa Perjanjian Kerja Konstruksi.

PT. Bank Lampung merupakan salah satu perbankan yang menawarkan program produk unggulan di segmen produktif berupa kredit modal kerja konstruksi, yang memberikan fasilitas bagi para kontraktor atau konsultan bagi pembuatan atau penyelesaian atas pengadaan barang serta layanan atas suatu aktivitas konstruksi dari suatu proyek bangunan fisik serta non fisik dengan jaminan berupa Perjanjian Kerja Konstruksi.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, Penulis mengungkapkan melalui karya tulis yang berbentuk skripsi ini, yang berjudul **“Analisis Yuridis Perjanjian Kerja Konstruksi Sebagai Jaminan Kredit di PT. Bank Lampung”**

## **B. Rumusan Masalah**



Berlandaskan pemaparan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah pada riset ini ialah :

1. Bagaimanakah syarat dan prosedur pengajuan kredit konstruksi di PT. Bank Lampung ?
2. Bagaimanakah proses perjanjian kerja konstruksi dapat menjadi jaminan kredit di PT. Bank Lampung ?

### **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Terdiri atas lingkup bidang ilmu serta lingkup kajian. Lingkup bidang ilmu pada riset ini ialah hukum keperdataan, terutama Hukum Jaminan. Sedangkan lingkup kajian riset ini ialah fungsi kontrak kerja konstruksi sebagai jaminan dalam perjanjian kredit perbankan berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998 mengenai Perbankan serta UU No. 18 Tahun 1999 mengenai Jasa Konstruksi yang diubah menjadi UU No. 2 Tahun 2017 mengenai Jasa Konstruksi.

### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari riset ini ialah :

- a. Mengetahui syarat serta prosedur perjanjian kredit di PT. Bank Lampung.
- b. Mengetahui proses Perjanjian Kerja Konstruksi sebagai jaminan kredit di PT. Bank Lampung.

#### **2. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari riset ini ialah :

- a. Manfaat bagi peneliti, temuan riset diharapkan mampu menjadi sarana penerapan teori yang didapatkan perkuliahan pada dunia kerja serta guna melihat tantangan serta kesulitan yang terdapat di dunia kerja.
- b. Manfaat bagi pembaca, temuan riset diharapkan mampu menjadi acuan serta referensi dalam pengembangan atau penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan Perjanjian Kerja Konstruksi sebagai jaminan dalam kredit dan fungsi Perjanjian Kerja Konstruksi sebagai jaminan kredit.

## **II. TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

#### **1. Pengertian Perjanjian**

Pakar hukum mempunyai pandangan yang beragam mengenai kontrak serta perjanjian. Para ahli hukum masih membedakan kontrak serta perjanjian, tetapi ada pula yang mengemukakan bahwa keduanya sama. Subekti mengemukakan “istilah kontrak lebih memiliki makna yang sempit daripada perjanjian. Subekti lebih condong menyamakan istilah perjanjian dengan persetujuan, ditegaskan sebagai berikut: Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan”. Perjanjian ialah sumber perikatan di sampingnya berbagai sumber lain. Dua pihak yang sepakat melaksanakan sesuatu disebut suatu perjanjian sebagai persetujuan. Perjanjian serta persetujuan ialah sama definisinya. Kontrak pada arti sempit ialah perjanjian atau persetujuan tertulis.<sup>1</sup>

Ida Bagus Wyasa Putra mengemukakan “perjanjian dan kontrak merupakan istilah yang sama”. Wyasa menegaskan “istilah kontrak merupakan istilah serapan yang diserap dari bahasa inggris, contract, yaitu istilah yang menunjuk pada kesepakatan tertulis (written agreement) ataupun kesepakatan tidak tertulis (oral agreement), yang dibuat oleh dua orang atau lebih untuk mengatur ikatan dan

---

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hlm. 1.

materi ikatan komersial diantara mereka”.<sup>2</sup> Istilah perjanjian ialah istilah asli Indonesia, diterapkan sebagai padanan istilah perikatan (*verbintenissen*, Bahasa Belanda) yang lahir dari persetujuan (*overenkomst*).<sup>3</sup> Lebih lanjut, beliau mengemukakan “perbedaan istilah perjanjian dan istilah kontrak adalah anggapan yang tidak benar karena baik dalam tradisi hukum Eropa Kontinental (*Civil Law Tradition*) atau Anglo Saxon (*Common Law Tradition*), sama-sama mengenal dan mengakui perjanjian tertulis dan tidak tertulis”. Beliau mengemukakan “Tradisi *Common Law* mengklasifikasikan kontrak atas kontrak lisan (*oral agreement*) dan kontrak tertulis (*written agreement*). Demikian juga tradisi *Civil Law*, mengklasifikasi perjanjian atas perjanjian tertulis dan tidak tertulis”.<sup>4</sup>

Perjanjian ialah penting sebab melibatkan kepentingan para pihak. Guna memastikan kejelasan hukum, setiap perjanjian harus dibuat secara tertulis. Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>5</sup> Berlandaskan pendapat R. Setiawan, “rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan ‘perbuatan’ tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut:

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;

---

<sup>2</sup> Ida Bagus Wyasa Putra, *Hukum Kontrak Internasional The Law Of International Contract*, cet.I, (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 1.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 2.

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 3.

<sup>5</sup> Pasal 1313 KUH Perdata.

- b. Menambahkan perkataan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUH Perdata sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih”.<sup>6</sup>

Para Sarjana Hukum Perdata, menganggap konsep perjanjian berlandaskan Pasal 1313 KUH Perdata tidak memadai serta luas. Suatu perjanjian ialah ketika satu orang berjanji kepada orang lain guna melaksanakan sesuatu, yang menciptakan suatu perikatan.<sup>7</sup> Hal ini diperkuat dengan adanya Pasal 1320 KUH Perdata Tentang Berbagai Syarat Sahnya Perjanjian yakni:<sup>8</sup>

- a. “Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab (*causa*) yang halal”.

## 2. Unsur-Unsur Perjanjian

J. Satrio juga mengemukakan “suatu perjanjian apabila diamati secara saksama, maka di dalamnya dapat ditarik beberapa unsur yang ada di dalamnya yaitu; unsur *essensialia*, *naturalia*, dan *accidentalia*, dengan penjelasan sebagai berikut”:<sup>9</sup>

- a. Unsur *Essensialia*

Didefinisikan unsur perjanjian yang diharuskan selalu terdapat pada suatu perjanjian. Seperti “suatu hal tertentu” serta “suatu sebab (*causa*) yang halal”

---

<sup>6</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, cet. IV, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 9-11.

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, ctk. Keempat, (Jakarta: PT. Intermasa, 1979), hlm. 6.

<sup>8</sup> Pasal 1320 KUH Perdata Tentang Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.

<sup>9</sup> Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Makassar: Indonesia Prime, 2017), hlm. 169-174.

ialah *essensialia* adanya perjanjian. Jika tidak terdapat kedua unsur tersebut, maka perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* dalam perjanjian diatur/ditambahkan, sehingga dapat diubah oleh para pihak. Pasal 1476 KUHPdata mewajibkan penjual untuk membayar ongkos kirim pembeli, meskipun kedua belah pihak mungkin sepakat bahwa pembeli akan mendanai pengambilan objek perjanjian. Atas dasar tersebut, pembebanan kewajiban proses penyerahan objek perjanjian dari pihak penjual beralih kepada pembeli dibenarkan sebab hukumnya bersifat mengatur.

c. Unsur *Accidentalia*

Didefinisikan unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, sebab tidak ditetapkan undang-undang tetapi disepakati pihak yang mengadakan perjanjian. Contohnya, perjanjian jual beli sepeda motor, yang dijadikan objek perjanjian jual beli sebagai syarat “suatu hal tertentu” adalah motornya, sedangkan jaket dan helmnya bertuliskan dan bermerk (Yamaha, Suzuki, Honda, serta Kawasaki misalnya) hanyalah merupakan pelengkap dari sepeda motor tersebut, sehingga benda-benda pelengkap ini dapat diadakan atau ditiadakan dan keberadaannya tidak mempengaruhi secara signifikan terhadap standar harga sepeda motor yang bersangkutan.

Abdulkadir Muhammad memberikan beberapa unsur perjanjian yakni:

a. “Ada pihak-pihak (subjek), sedikitnya dua pihak;

Subjek perjanjian adalah orang dan/atau badan hukum, yang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap;

Persetujuan dalam suatu perjanjian haruslah bersifat tetap dan bukan sekedar berunding. Penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran adalah salah satu bentuk dari persetujuan. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya. Persetujuan timbul apabila masing-masing pihak setuju tentang syarat dan objek perjanjian, yang mana persetujuan ini merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian.

- c. Adanya tujuan yang akan dicapai, yaitu untuk memenuhi kebutuhan para pihak;

Sifat dari tujuan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang – undang. Tujuan utama mengadakan perjanjian sudah barang tentu untuk memenuhi kebutuhan para pihak. Kebutuhan hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain.

- d. Ada prestasi yang dilaksanakan;

Syarat-syarat yang harus dipenuhi merupakan prestasi dan wajib dipenuhi oleh para pihak. Dengan adanya persetujuan, maka timbulah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi (consideration menurut hukum Anglo Saxon).

- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan;

Pentingnya bentuk perjanjian tersebut ditentukan karena ketentuan undang-undang menentukan hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti.

- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Syarat-syarat tertentu dari perjanjian ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat inilah dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak”.<sup>10</sup>

### 3. Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal berbagai asas penting sebagai landasan kehendak para pihak guna memenuhi tujuan. Berbagai asa tersebut ialah:<sup>11</sup>

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang berhak membentuk perjanjian apapun bahkan yang belum tercantum pada UU sekalipun. Kebebasan ini dibatasi oleh tiga hal yakni tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, serta kesusilaan.

- b. Asas Pelengkap

Asas ini memperlihatkan bahwa para pihak dapat menyimpang dari hukum jika mereka menginginkannya. Kecuali jika disepakati lain, maka hukum akan berlaku. Asas ini menghormati rumusan hak serta kewajiban para pihak.

- c. Asas Konsensual

Asas ini mengatakan kesepakatan dimulai ketika para pihak mendapatkan kebulatan suara mengenai pokok perjanjian. Akibatnya, perjanjian ini sekarang mengikat secara hukum. Berlandaskan asas ini, perjanjian yang dibuat sebatas lisan saja, sebagai penjelmaan dari asas “manusia itu dapat dipegang mulutnya”, yakni ucapannya dapat dipercaya.

---

<sup>10</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Internasional*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 222.

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 295-296.



Perjanjian perdamaian, hibah, serta pertanggungan (asuransi) ialah perjanjian tertulis yang disebut perjanjian formal.

a. Asas Obligator

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

#### 4. Bentuk Perjanjian

Ketut Artadi serta I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra mengemukakan “klasifikasi bentuk perjanjian, diantaranya:<sup>12</sup>

a. Perjanjian

Perjanjian adalah perjanjian yang sepenuhnya tunduk kepada ketentuan 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Para pihak dalam membuat perjanjian mempunyai kedudukan yang sama dan atas kehendak bebas membuat perjanjian dan apa yang dikehendaki secara sama dan secara terang diketahui oleh kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa, dan lain-lain.

b. Perjanjian Baku

Abdulkadir Muhammad berpandangan bahwa istilah perjanjian baku dialih bahasakan dari istilah yang dikenal bahasa belanda yaitu standart contract.

---

<sup>12</sup> I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, (Denpasar: Udayana University Press, 2014), hlm. 36.

Kata baku atau standar artinya tolak ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha, yang dilakukan dalam perjanjian baku ialah meliputi model, rumusan, dan ukuran. Perjanjian yang klausul-klausulnya telah ditetapkan atau dirancang oleh salah satu pihak disebut sebagai perjanjian baku. Kontrak baku adalah sebutan yang tepat bagi perjanjian baku sebab dibuat secara tertulis, disiapkan seragam untuk banyak orang dan hanya untuk satu objek perjanjian dan prestasi. Kontrak baku lazimnya disiapkan oleh kreditur selaku pihak yang paling kuat. Kreditur menyiapkan format dan isi kontrak terlebih dahulu, pihak lain menyepakati atau prestasi yang ditawarkan tersebut. Pihak lain yakni debitur, biasanya disebut Adherent, tidak ikut dalam penyusunan kontrak dan tidak mempunyai pilihan. Kreditur mempunyai kedudukan monopoli dalam menyusun kontrak. Mau diikuti atau ditolak itu terserah. Penyusun kontrak bebas membuat redaksinya, sehingga pihak lawan berada dalam keadaan di bawah kekuasaannya.

c. Perjanjian Tersamar (Perjanjian Kuasi)

Perjanjian kuasi atau kuasi Kontrak (implied contract, quasicontract) adalah suatu perjanjian di mana karena sifat peristiwanya para pihak dianggap patut mengetahui oleh hukum bahwa sudah terikat pada suatu perjanjian. Bentuk perjanjian tersamar ini secara tidak langsung diatur di dalam Pasal 1339 KUH Perdata berbunyi: suatu perjanjian tidak saja mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, akan tetapi untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan dan kebiasaan atau undang-undang. Perjanjian tersamar sering terjadi pada pelayanan umum,

misalnya di rumah sakit, pasien kecelakaan berat, diantar ke ruang gawat darurat, dan dokter langsung memberikan pertolongan untuk menyelamatkan nyawa pasien, (karena sifat peristiwa, sesuai kebiasaan dan kepatutan) para pihak itu (dokter dan keluarga pasien) dianggap mengetahui oleh hukum bahwa mereka sudah terikat kepada suatu perjanjian (yaitu dokter harus bersungguh-sungguh memberikan pertolongan tanpa menunggu kesepakatan pasien, dan pasien ditolong juga wajib membayar jasa dokter walaupun tidak terdapat kesepakatan yang jelas).

d. Perjanjian Simulasi

Perjanjian simulasi adalah perjanjian di mana para pihak menyatakan keadaan yang berbeda dengan perjanjian yang diadakan sebelumnya”.

## 5. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian dianggap sah jika memenuhi persyaratan sebuah perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 KUH Perdata, diantaranya:

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Hukum perjanjian mengharuskan para pihak untuk setuju untuk mengikat diri mereka sendiri atau orang lain melalui asas konsensual. Pasal 1320 KUHP mendefinisikan konsensualisme sebagai “kemauan dari para pihak untuk saling mengikatkan diri”. Kesepakatan di sini ialah pertemuan penawaran serta permintaan.<sup>13</sup> Sepakat berarti bahwa dua subjek hukum yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian harus menyepakati syarat-syarat pokok perjanjian itu. Kedua belah pihak pasti menginginkan hal yang sama yakni

---

<sup>13</sup> Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, cet. III, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008), hlm. 68.

menuntut adanya timbal balik.<sup>14</sup> Awal mula terjadi perjanjian ialah adanya kesepakatan, sehingga kesepakatan penting untuk diketahui.

b. Kecakapan Untuk Melakukan Perbuatan Hukum

Para pihak yang bersepakat harus menempuh jalur hukum. Setiap orang dewasa yang tidak berada pada pengampunan telah memenuhi kriteria cakap. Untuk memperoleh akibat hukum yang sempurna, individu yang bertindak harus memiliki kedewasaan intelektual yang normal, artinya ia sadar akan tindakannya serta akibat-akibatnya. Setiap orang mempunyai kecakapan guna membentuk perjanjian, kecuali oleh UU telah ditentukan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata menentukan berbagai kriteria orang tak cakap melaksanakan perjanjian, yakni:

1) Orang-orang yang belum dewasa

Pada prinsipnya, Pasal 330 KUH Perdata mengemukakan “dapat dikatakan dewasa apabila telah genap berumur 21 (dua puluh satu) tahun dan telah kawin”. Namun, pada dasarnya, Orang dewasa dapat secara sah menuntut dengan hasil yang sempurna. Itu tidak dapat bertindak dengan akibat hukum sempurna. Pada keadaan tertentu, anak di bawah umur diperbolehkan guna melaksanakan tindakan tertentu, seperti transaksi sehari-hari serta hal-hal yang diatur oleh UU tersendiri.<sup>15</sup>

2) Orang yang di bawah pengampunan

---

<sup>14</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 20.

<sup>15</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, cet. II, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 69.

Pasal 452 KUH Perdata pada initinya menentukan “konsekuensi daripada orang yang ditaruh dari bawah pengampuan adalah mempunyai kedudukan yang sama dengan seseorang yang belum dewasa”. Orang dewasa yang dapat ditaruh di bawah pengampuan jika telah memenuhi kriteria Pasal 433 KUH Perdata yakni dungu, sakit otak atau mata gelap serta boros. Orang tersebut dianggap tidak mampu menyadari tanggung jawabnya sehingga tidak cakap bertindak guna mengadakan perjanjian.

### 3) Wanita bersuami

Ketentuan mengenai wanita bersuami tidak cakap guna melaksanakan perjanjian telah dihapus oleh Pasal 31 UU No. 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, yang menetapkan “kehidupan suami istri adalah cakap hukum”. Pada kegiatan hukum tertentu, seperti yang menyangkut harta perkawinan, memerlukan persetujuan suami. Selama tidak ada perjanjian pranikah, seorang wanita yang sudah menikah dapat melaksanakan tindakan hukum guna menyetujui perbuatan hukum suaminya, seperti menjaminkan atau menjual harta perkawinan.

### c. Suatu Hal Tertentu

Keabsahan perjanjian mengharuskan para pihak menentukan tujuannya. Tujuan perjanjian dapat berupa produk, layanan, atau tidak melaksanakan apa-apa.<sup>16</sup> Pasal 1332, 1333, serta 1334 KUH Perdata menentukan objek perjanjian diantaranya yakni:

- 1) “Dapat diperdagangkan;
- 2) Ditentukan jenisnya (jelas jenisnya);

---

<sup>16</sup> Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), hlm. 17.

- 3) Jumlah barang dapat dihitung atau ditentukan;
- 4) Barang tersebut akan ada di kemudian hari;
- 5) Bukan suatu warisan yang belum terbuka”.

Jika layanan ialah objek perjanjian, maka harus jelas serta tegas bentuk layanan yang dilaksanakan oleh salah satu pihak.<sup>17</sup> Jika tidak berbuat sesuatu ialah objek perjanjian, maka harus dijelaskan hal apa yang tidak dilaksanakan oleh para pihak.<sup>18</sup>

#### d. Suatu Sebab Yang Halal

Pasal 1337 KUHPerdata mendefinisikan sebab yang sah sebagai suatu perjanjian yang isi serta tujuannya tidak melanggar UU, ketertiban umum, atau kesusilaan.<sup>19</sup> Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang.

### 6. Akibat Perjanjian

Berlandaskan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak”. Akibat dari suatu perjanjian yakni:

#### a. Perjanjian Mengikat Para Pihak

Merupakan perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya serta berlaku sebagai UU.<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 18.

<sup>18</sup> *Ibid*.

<sup>19</sup> Pasal 1337 KUH Perdata

<sup>20</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hlm. 78.

- b. Perjanjian Tidak Dapat Ditarik Kembali Secara Sepihak Karena Merupakan Kesepakatan di Antara Kedua Belah Pihak dan Alasan-Alasan yang Oleh Undang-Undang Dinyatakan Cukup Untuk itu

Perjanjian tidak dapat diakhiri secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain. Hal ini wajar, sehingga kepentingan pihak lain tetap terjaga. Sebab perjanjian ditandatangani dengan persetujuan kedua belah pihak, pembatalan juga harus melibatkan keduanya.

Namun, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika terdapat alasan yang cukup oleh UU.

- a. Perjanjian Harus Dilaksanakan dengan Itikad Baik

Menurut Subekti, “itikad baik berarti kejujuran atau bersih. Dengan kata lain perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran”.<sup>21</sup> Sedangkan menurut Pasal 1338 yang dimaksud itikad baik adalah ukuran objek untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jika terjadi perselisihan tentang pelaksanaan dengan itikad baik, hakim diberikan wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan, apakah ada pelanggaran terhadap norma tersebut.

## **B. Pengertian Perjanjian Kerja Konstruksi**

Ini merupakan dokumen/produk hukum. Semua kegiatan konstruksi atau perusahaan yang terikat oleh Perjanjian Kerja akan mempunyai hak serta

---

<sup>21</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001), hlm. 42.

kewajiban hukum yang ditentukan. Perjanjian Kerja Konstruksi Indonesia meliputi:<sup>22</sup>

1. Versi Pemerintah

Standar yang umum diterapkan ialah standar yang diterbitkan oleh Departemen Pekerjaan Umum.

2. Versi Swasta Nasional

Versi ini beraneka ragam sesuai dengan keinginan Pengguna Jasa/Pemilik Proyek. Kadang-kadang dibuat dengan mengikuti Standar Pemerintah atau mengikuti sistem Kontrak luar negeri seperti FIDIC (Federation Internationale des Ingenieurs Counsels atau International Federation of Consulting Engineers), JCT (Joint Contract Tribunals) atau AIA (American Institute of Architects).

3. Versi/Standar Swasta/Asing

Berdasarkan prinsip hukum berupa sifat dan ruang lingkup hukum, kontrak dapat berupa Kontrak Nasional maupun Kontrak Internasional. Kontrak Nasional adalah kontrak yang dibuat oleh dua pihak dalam wilayah Nasional Indonesia yang tidak ada unsur asingnya baik objek kontrak maupun subjek kontraknya. Kontrak Internasional adalah suatu kontrak yang di dalamnya ada atau terdapat Unsur Asing atau Foreign Element, yang objek pekerjaannya berada di wilayah Indonesia maupun di wilayah negara lain. Unsur Asing dalam hal ini adalah adanya keterkaitan sistem hukum dari negara salah satu

---

<sup>22</sup> Nazarkhan Yasin, *Mengenal Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 15.



pihak yang terlibat dalam kegiatan Kontrak tersebut sebagaimana pilihan hukum atau choice of law yang disepakati diantara keduanya.<sup>23</sup>

Secara teoritis, unsur yang dapat menjadi indikator suatu Kontrak Internasional adalah:<sup>24</sup>

1. “Kebangsaan berbeda;
2. Domisili hukum dari para pihak;
3. Hukum dipilih adalah Hukum Asing, termasuk aturan-aturan atau prinsip-prinsip Kontrak Internasional terhadap kontrak tersebut;
4. Penyelesaian sengketa kontrak dilangsungkan di luar negeri;
5. Penandatanganan kontrak dilakukan di luar negeri;
6. Objek kontrak berada di luar negeri;
7. Bahasa digunakan dalam kontak adalah bahasa asing;
8. Digunakannya mata uang asing dalam kontrak tersebut”.

Guna mendapatkan dasar pengaturan Kontrak Internasional ini kita dapat meninjau sumber hukum Kontrak Internasional itu sendiri diklasifikasikan menjadi bentuk hukum berikut:<sup>25</sup>

1. “Hukum Nasional termasuk peraturan perundang-undangan suatu negara baik secara langsung atau tidak langsung terkait dengan kontrak;
2. Dokumen Kontrak;
3. Kebiasaan-kebiasaan di bidang perdagangan internasional terkait dengan kontrak;

---

<sup>23</sup> Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 1.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 4.

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 69.

4. Prinsip-prinsip hukum umum mengenai kontrak;
5. Putusan pengadilan;
6. Doktrin;
7. Perjanjian Internasional mengenai kontrak”.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan**

#### **1. Pengertian Hukum Jaminan**

Hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan “hukum jaminan adalah: Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relative rendah.”<sup>26</sup>

Ini ialah gagasan hukum yang terkait dengan undang-undang dan peraturan jaminan masa depan. Saat ini terdapat berbagai peraturan perundang-undangan menyangkut jaminan. Hukum penjaminan mengatur korelasi hukum antara penjamin (debitur) serta penerima jaminan (kreditur) sebagai akibat pembebanan utang tertentu dengan jaminan. Hukum penjaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum bagi kreditur sebagai kreditur, namun juga mengatur kewajiban hukum penanggung. Perlindungan hukum bagi debitur sebagai

---

<sup>26</sup> Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset, 2007), hlm. 5.

penerima utang atau hukum jaminan mengatur hak-hak kreditur serta debitur mengenai berbagai jaminan pelunasan pinjaman tertentu.<sup>27</sup>

J. Satrio mengemukakan “hukum jaminan adalah Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur”.<sup>28</sup> Definisi ini difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditur semata-mata, tanpa memperhatikan berbagai hak debitur. Berlandaskan berbagai kelemahan definisi tersebut, maka perlu dilengkapi serta disempurnakan, bahwa hukum jaminan ialah : “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.”

Sangat terbatas literatur yang merumuskan definisi hukum jaminan. J. Satrio mengemukakan “hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur atau dengan kata lain hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang”.<sup>29</sup> Istilah ini berfokus mengatur hak kreditur, tetapi juga peminjam. Sementara objek riset ini ialah benda jaminan.

## **2. Tempat dan Sumber Pengaturan Hukum Jaminan**

Hukum berumber dari sumbernya. KUHPerdato memuat hukum penjaminan. KUH Perdata, atau Burgerlijk Wetboek, mengkodifikasikan hukum perdata pada tahun 1848 berlandaskan asas konkordansi.

---

<sup>27</sup> Henry R. Cheeseman, *Business Law*, (New Jersey: Pearson Education, 2004), hlm. 514.

<sup>28</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 3.

<sup>29</sup> *Ibid.*

Buku II KUHPerdato yang menyangkut hukum materil, memuat peraturan hukum penjaminan. Buku II KUHPerdato mengatur pengertian, cara membedakan benda serta hak kebendaan, termasuk yang memberikan kesenangan serta jaminan.

Ketentuan pada pasal-pasal buku II KUH Perdata yang mengatur mengenai lembaga serta ketentuan hak jaminan dimulai dari Titel Ke-19 hingga Titel 21, Pasal 1131 hingga 1232. Pasal-pasal KUH Perdata tersebut mengatur berbagai piutang yang diistimewakan, gadai, serta hipotek. Secara rinci materi kandungan ketentuan-ketentuan hukum jaminan yang tercantum pada buku II KUH Perdata tersebut, ialah:

1. Bab XIX : Tentang Piutang-Piutang Diistimewakan (Pasal 1131 hingga Pasal 1149 KUHPerdato); Bagian Kesatu tentang Piutang-Piutang yang Diistimewakan Pada Umumnya (Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1138 KUHPerdato); Bagian Kedua tentang Hak-Hak Istimewa mengenai Benda-Benda Tertentu (1139 sampai dengan Pasal 1148 KUHPerdato); Bagian ketiga atas Semua Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak Pada Umumnya (Pasal 1149 KUHPerdato);
2. Bab XX : Tentang Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160, Pasal 1161 KUHPerdato dihapuskan);
3. Bab XXI: Tentang Hipotek (Pasal 1162 sampai dengan Pasaal 1232 KUHPerdato); Bagian Kesatu tentang Ketentuan-Ketentuan Umum (Pasal 1162 hingga Pasal 1178 KUHPerdato); Bagian Kedua tentang Pembukuan-Pembukuan Hipotek serta Bentuk Cara Pembukuannya (Pasal 1179 sampai dengan Pasal 1194 KUHPerdato); Bagian Ketiga tentang Pencoretan

Pembukuan (Pasal 1195 sampai dengan 1197 KUHPerdara); Bagian Keempat tentang Akibat-Akibat Hipotek Terhadap Orang Ketiga yang menguasai benda yang Dibebeani (Pasal 1198 sampai dengan Pasal 1208 KUHPerdara); Bagian Kelima tentang hapusnya Hipotek (1209 sampai dengan Pasal 1220 KUHPerdara); Bagian Keenam tentang Pegawai-Pegawai yang Ditugaskan Menyimpan Hipotek, Tanggung Jawab Pegawai-Pegawai yang Ditugaskan Menyimpan Hipotek dan Hal Diketahuinya Register-Register oleh Masyarakat (Pasal 1221 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara).

Dengan keluarnya UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka pembebanan hipotek atas hak atas tanah serta barang terkait dengan tanah tidak lagi memperkerjakan lembaga serta persyaratan hipotek sebagaimana dimaksud pada Pasal 1162 hingga 1232 KUHPerdara. Sementara itu pembebanan hipotek atas benda-benda tidak bergerak lainnya, hipotek kapal laut misalnya, tetap menerapkan lembaga serta berbagai ketentuan hipotek sebagaimana tercantum pada Pasal 1162 hingga 1232 KUH Perdata.<sup>30</sup>

### **3. Kegunaan Jaminan**

Kegunaan jaminan ialah guna:

- a. Memberikan hak serta kewenangan kepada bank guna menagih agunan jika debitur berjanji untuk membayar tepat waktu.
- b. Menjamin bahwa debitur melakukan kegiatan pembiayaan usaha guna mencegahnya berhenti dari usaha atau proyeknya atas biaya Badan Usahanya.

---

<sup>30</sup> [https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen\\_dir/0d8bfe81dafc835317430c772f67a0cb.pdf](https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/0d8bfe81dafc835317430c772f67a0cb.pdf), hlm. 50.

- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.<sup>31</sup>

## **D. Jasa Konstruksi**

### **1. Pengertian Jasa Konstruksi**

UU mengenai Jasa Konstruksi (UUJK) mengemukakan “pengertian jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi”.

Berlandaskan definisi pada UUJK tersebut, maka pada masyarakat terbentuklah “Usaha Jasa Konstruksi”, yakni usaha mengenai “jasa atau services” di bidang perencanaan, pelaksanaan, serta pengawasan konstruksi yang semuanya disebut “Penyedia Jasa”. Sehingga muncul istilah “Pengguna Jasa” yaitu yang memberikan pekerjaan yang bisa berbentuk orang perseorangan, badan usaha maupun instansi pemerintah.

Dengan demikian, Usaha Jasa Konstruksi ialah usaha yang merencanakan, melaksanakan, atau mengawasi kegiatan konstruksi/prasarana guna mengembangkan suatu bangunan atau bentuk fisik lainnya.

---

<sup>31</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 286.

## 2. Jenis Usaha Jasa Konstruksi

Ini meliputi usaha perseorangan serta Badan Usaha, baik nasional maupun global, baik bentuk badan hukum maupun bukan badan hukum.

Pelaksana konstruksi individu hanya dapat mengerjakan proyek dengan risiko kecil, teknologi sederhana, serta anggaran rendah. Proyek konstruksi yang berisiko, berteknologi tinggi, serta mahal sering kali ditangani oleh perseroan terbatas atau Badan Usaha asing yang setara.

Adapun lingkup jenis-jenis usaha konstruksi berlandaskan UU No. 18 Tahun 1999, yakni:<sup>32</sup>

1. “Perencana konstruksi, yaitu penyedia yang memberikan layanan jasa perencanaan dalam konstruksi yang meliputi serangkaian kegiatan yang dimulai dari studi pengembangan hingga penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi. Perencana konstruksi ini umumnya disebut Konsultan Perencana (*team Leader*). Ruang lingkup kegiatannya meliputi kegiatan survei, perencanaan umum, studi kelayakan proyek, perencanaan operasi dan pemeliharaan. Perencanaan konstruksi sangat penting untuk dilakukan karena hal tersebut akan terkait dengan persiapan dokumen tender, metode penentuan besarnya biaya yang diperlukan, jadwal pelaksanaan, dampak lingkungan, keamanan lingkungan, ketersediaan material, logistik, ketidaknyamanan publik terkait dengan pekerjaan konstruksi, dan ketentuan-ketentuan lain yang kemungkinan akan terjadi saat pelaksanaan konstruksi.

---

<sup>32</sup> Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

2. Pelaksana konstruksi, yaitu penyedia yang memberikan layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi. Pelaksana konstruksi disebut dengan Kontraktor Konstruksi yang menjadi manajer proyek/kepala proyek. Kontraktor bertugas untuk mengerjakan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.
3. Pengawas konstruksi, yaitu kegiatan yang memberikan layanan jasa pengawasan terhadap jalannya pekerjaan pelaksanaan konstruksi baik sebagian atau keseluruhan pekerjaan mulai dari penyiapan lapangan hingga proyek diselesaikan. Sebagai penyedia jasa yang mengerjakan pengawasan disebut sebagai Konsultan Pengawas (*Supervision Engineer*)”.

Berlandaskan penjabaran di atas, maka istilah Konsultan serta Kontraktor sesungguhnya terbagi atas “tiga kategori”.

Guna merealisasikan suatu bangunan, suatu proyek konstruksi akan melibatkan pekerjaan konstruksi yang terintegrasi seperti pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, serta tata lingkungan.<sup>33</sup>

#### 1. Bidang Arsitektural

Bidang usaha jasa konstruksi yang satu ini mencakup pengerjaan arsitektur bangunan berteknologi sederhana, menengah, tinggi, arsitektur ruang dalam bangunan (interior), dan arsitektur lansekap termasuk dengan perawatannya.

---

<sup>33</sup> <https://www.pengadaanbarang.co.id/2019/08/jasa-konstruksi.html>



## 2. Bidang Sipil

Proyek bidang sipil mencakup pekerjaan yang melaksanakan pembangunan jalan dan jembatan, jalur kereta api, landasan, terowongan, jalan bawah tanah, saluran pengendalian banjir, jaringan pengairan atau prasarana sumber daya air, struktur bangunan gedung, konstruksi tambang dan pabrik, serta pekerjaan penghancuran bangunan.

## 3. Bidang Mekanikal

Proyek jasa konstruksi yang satu ini mencakup pengerjaan instalasi tata udara (AC), instalasi minyak/gas/geotermal, instalasi industri, konstruksi lift dan eskalator, dan perpipaan.

## 4. Bidang Elektrikal

Proyek elektrikal meliputi instalasi pembangkit listrik, instalasi listrik, sinyal kereta api serta telekomunikasi, telekomunikasi bantuan navigasi udara serta laut, pusat telekomunikasi, penangkal petir, serta bangunan pemancar radio.

## 5. Bidang Tata Lingkungan

Terdiri atas perencanaan kota, analisis dampak lingkungan, rekayasa lingkungan, pengembangan wilayah, serta perpipaan air bersih serta limbah.

## 3. Legalitas Usaha Jasa Konstruksi

Berlandaskan UU No. 2/2017 setiap perusahaan perseorangan yang menyediakan jasa konstruksi wajib memperoleh Tanda Daftar Usaha. Serta setiap Badan Usaha jasa konstruksi harus mempunyai izin Usaha.

Pemerintah daerah kabupaten/kota memberikan tanda daftar usaha perseorangan kepada usaha perseorangan daerah. Kuasa ini berlaku untuk Izin Badan Usaha serta Badan Hukum.

Meskipun pemberian izin dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, namun surat Izin Usaha serta Tanda Daftar Usaha Perorangan berlaku untuk kegiatan Usaha Jasa Konstruksi di seluruh Indonesia.

UU no. 2 Tahun 2017 mewajibkan Badan Usaha konstruksi guna mendapatkan Sertifikat Badan Usaha (SBU). Sertifikat ini harus mencantumkan jenis usaha, sifat, klasifikasi, serta kualifikasinya. Pelaku usaha atau badan usaha jasa konstruksi wajib mengajukan permohonan kepada Menteri melalui lembaga Sertifikat Badan Usaha oleh asosiasi Badan Usaha terakreditasi guna mendapatkan SBU.

Yang tidak kalah pentingnya, terkait dengan pengakuan pengalaman usaha, dalam UU No. 2 Tahun 2017 juga disebutkan “setiap badan usaha jasa konstruksi kualifikasi menengah dan besar harus melakukan registrasi pengalaman kepada Menteri”. Tanda daftar pengalaman memperlihatkan bukti registrasi ini. Ini mencakup paket pekerjaan, pengguna layanan, tahun pelaksanaan, nilai kerja, serta kinerja penyedia layanan. Semua data pengalaman konstruksi harus melalui tahapan serah terima.

UU No. 2 Tahun 2017 membagi kualifikasi usaha konstruksi menjadi kecil, menengah, serta besar. Klasifikasi dilandaskan pada penjualan tahunan, kapasitas keuangan, karyawan konstruksi, serta ketersediaan peralatan konstruksi. Bagian

ini menentukan batasan bisnis serta kemampuan serta segmen industri jasa konstruksi.

Badan Usaha Jasa Konstruksi dengan kualifikasi menengah hanya mampu mengerjakan proyek yang berisiko sedang, berteknologi menengah, dan berbiaya sedang. Entitas Badan Usaha Jasa Konstruksi besar yang bersertifikat serta perwakilan bisnis Jasa Konstruksi internasional hanya dapat mengajukan penawaran pada proyek yang berisiko tinggi, berteknologi tinggi, serta berbiaya tinggi.

Oleh sebab itu, para pelaku usaha, terutama yang bergerak di bidang konstruksi, harus memahami apa yang harus diketahui guna mengoperasikan Badan Usahanya. Ini mencegah kerugian serta perselisihan di masa depan antara pengguna serta pemasok jasa konstruksi.

#### **4. Kontrak Kerja Konstruksi**

Kontrak konstruksi sangat penting. Perjanjian kerja konstruksi memuat hak, kewajiban, serta larangan. Perjanjian kerja juga dapat memecahkan masalah jasa konstruksi bagi pelanggan atau pemasok.

Kontrak kerja konstruksi mengatur korelasi hukum antara pemasok serta pengguna jasa konstruksi. Pasal 1 angka 8 UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur hal tersebut, sebagaimana tercantum pada situs resmi BPK RI. Isi lengkap pasalnya ialah:<sup>34</sup>

1. “Kedua belah pihak, memuat secara jelas identitas semua pihak.

---

<sup>34</sup> Pasal 1 ayat 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi

2. Rumusan pekerjaan, memuat uraian yang rinci dan jelas terkait nilai pekerjaan, lingkup kerja, harga satuan, batasan waktu pelaksanaan dan lump sum.
3. Masa pertanggungan, memuat tentang jangka waktu pengerjaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa.
4. Kewajiban dan hak yang setara, dimana hal ini memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil dari jasa konstruksi dan menjadi kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang sudah dijanjikan, serta hak. Penyedia jasa untuk memperoleh imbalan jasa dan informasi serta kewajibannya melaksanakan layanan jasa konstruksi.
5. Cara pembayaran, memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan jasa konstruksi, termasuk di dalamnya jaminan atas pembayaran.
6. Penggunaan tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban mempekerjakan tenaga kerja konstruksi bersertifikat.
7. Penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan.
8. Wanprestasi, memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan.
9. Pemutusan perjanjian kerja konstruksi, memuat ketentuan tentang pemutusan perjanjian kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak.

10. Keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
11. Kegagalan bangunan, memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban kegagalan bangunan.
12. Pelindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja, memuat kewajiban para pihak dalam hal terjadi suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan/atau kematian.
13. Pelindungan pekerja, memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial.
14. Aspek lingkungan, memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.
15. Pilihan penyelesaian sengketa konstruksi; dan
16. Jaminan atas risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi atau akibat dari kegagalan bangunan”.

## **E. Perjanjian Kredit Perbankan**

### **1. Pengertian Kredit**

Kredit memberikan prestasi (uang serta produk) sebagai imbalan atas prestasi di masa depan (counter achievement). Kehidupan ekonomi modern ialah prestasi uang, maka transaksi kredit yang melibatkan uang akan dibahas.<sup>35</sup> Kredit berfungsi kooperatif antara kreditur serta debitur. Mereka menarik keuntungan

---

<sup>35</sup> O.P. Simorangkir, *Kredit Perbankan Indonesia*, (Yogyakarta: Budi Utung, 2002), hlm. 1.

serta saling menanggung resiko, serta pertukaran ekonomi pada masa-masa mendatang. Berlandaskan sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan. Seperti definisi oleh UU No. 7 Tahun 1992 mengenai Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998, yang mengemukakan “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan peminjam meminjam antara bank dan pihak lain yang memajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga (Pasal 1 angka 11)”.<sup>36</sup>

## **2. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit Perbankan**

Berlandaskan definisi di atas, terdapat unsur-unsur dalam kredit yakni:

1. “Adanya dua pihak, yaitu kreditur dan debitur. Hubungan kreditur dan debitur merupakan hubungan kerjasama yang saling menguntungkan.
2. Adanya kepercayaan kreditur terhadap debitur yang didasarkan atas kredit rating sang debitur.
3. Adanya persetujuan.
4. Adanya unsur waktu.
5. Adanya penyerahan barang, jasa atau uang oleh kreditur kepada debitur.
6. Adanya unsur risiko baik dipihak kreditur maupun debitur.
7. Adanya unsur bunga sebagai kompensasi kepada kreditur”.

---

<sup>36</sup> H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Jakarta: PT. Aditya Citra Bakti, 2005), hlm. 123-124.

### 3. Wanprestasi dalam Perjanjian Perbankan

Wanprestasi bersumber dari Bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi ialah suatu sikap dimana individu tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur serta debitur.<sup>37</sup>

Bentuk-bentuk wanprestasi ialah:<sup>38</sup>

1. “Debitur tidak melaksanakan prestasinya sama sekali;
2. Debitur berprestasi tetapi tidak tepat waktu;
3. Debitur berprestasi tetapi tidak sesuai atau keliru”.

Selanjutnya disebutkan juga hukuman atas tindakan wanprestasi yang terdiri atas empat macam, yakni:<sup>39</sup>

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur, atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

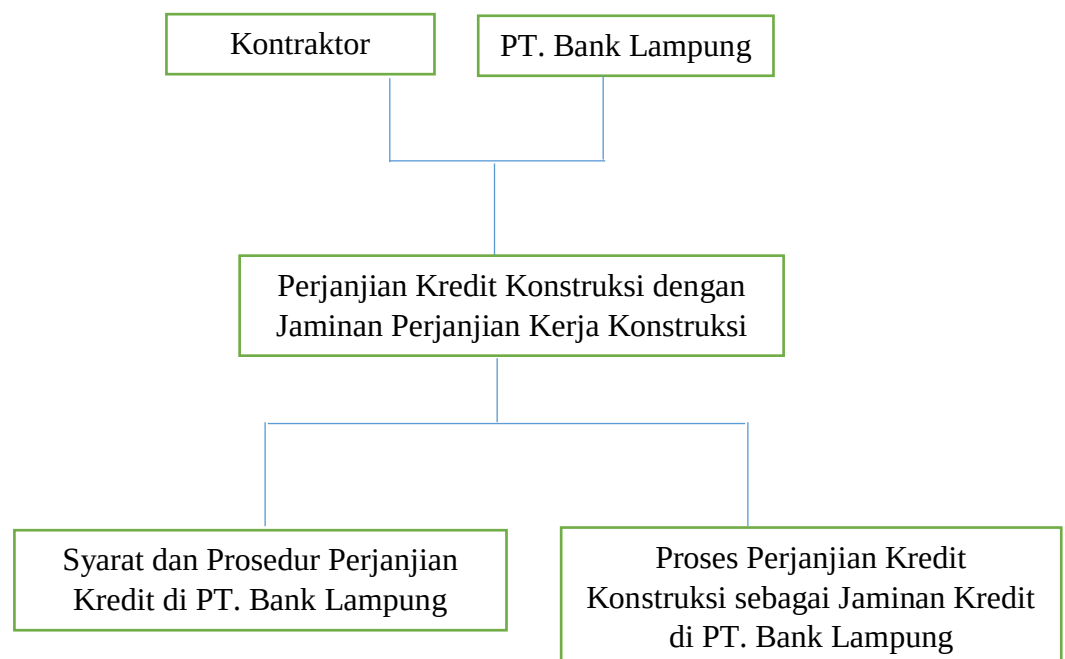
---

<sup>37</sup> Abdul R. Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 152.

<sup>38</sup> R. Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 18.

<sup>39</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 45.

## F. Kerangka Berpikir



Pihak kontraktor dan pihak Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) yang telah bersepakat menghasilkan Perjanjian Kerja Konstruksi (Kontrak) sebagai bagian dari sebuah kesepakatan kerja. Pihak kontraktor tentunya memerlukan modal kerja untuk mengerjakan proyek yang telah disepakati bersama pihak PPK. Pihak kontraktor yang memerlukan modal kerja diberikan solusi oleh PT. Bank Lampung melalui fasilitas kredit konstruksi dengan cara mengajukan kredit di PT. Bank Lampung dengan jaminan utama berupa Perjanjian Kerja Konstruksi (Kontrak) sebagai jaminannya. Hal yang menarik untuk dikaji atau diteliti ada 2 rumusan masalah:

1. Bagaimanakah syarat dan prosedur perjanjian kredit di PT. Bank Lampung ?
2. Bagaimana proses perjanjian kerja konstruksi dapat menjadi jaminan kredit di PT. Bank Lampung ?



### **III. METODE PENELITIAN**

Riset didefinisikan sarana guna mengembangkan ilmu pengetahuan serta teknologi, maka tekniknya harus disesuaikan dengan ilmu induknya. Riset ini bertujuan guna mengumpulkan informasi tentang suatu gejala sehingga dapat merumuskan masalah serta hipotesis, benar-benar menentukan keadaan perilaku, memperoleh data tentang korelasi antara gejala, serta menguji hipotesis yang berkorelasi dengan sebuah akibat.<sup>40</sup>

Metodologi riset mempunyai identitas yang beragam dengan karakteristik tertentu. Berlandaskan segi fokus kajiannya, riset hukum diklasifikasikan menjadi tiga tipe yakni riset hukum normatif, normatif-empiris, serta hukum empiris.<sup>41</sup>

#### **A. Jenis Penelitian**

Riset ini menerapkan jenis riset normative, yakni riset hukum yang mengkaji hukum tertulis dari aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur serta komposisi, lingkungan serta materi, penjelasan umum tiap pasal, formalitas serta kekuatan mengikat peraturan perundang-undangan namun tidak mengikuti aspek terapan. Riset hukum normatif mengkaji hukum tertulis yang bersifat mengikat dari segala aspek mengenai pokok bahasan riset.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2010), hlm. 42.

<sup>41</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52.

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 57.

Jenis riset normatif pada riset ini bertujuan guna mengkaji hukum mengenai tinjauan yuridis perjanjian kerja konstruksi sebagai jaminan dalam perjanjian kredit di PT. Bank Lampung.

## **B. Tipe Penelitian**

Tipe riset ini ialah tipe deskriptif yakni suatu riset yang mendeskripsikan secara jelas, rinci, serta sistematis mengenai objek yang akan diteliti.<sup>43</sup> Riset deskriptif bertujuan guna melihat secara jelas, rinci, serta sistematis analisis yuridis perjanjian kerja konstruksi sebagai jaminan kredit di PT. Bank Lampung.

## **C. Pendekatan Masalah**

Didefinisikan proses pemecahan melalui berbagai tahapan yang telah diterapkan guna memenuhi tujuan riset.<sup>44</sup> Pendekatan masalah yang akan diterapkan ialah pendekatan secara yuridis normative, yakni riset hukum yang dilaksanakan melalui penelitian bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti melalui penelusuran pada peraturan serta yang berkorelasi dengan permasalahan riset.<sup>45</sup>

## **D. Sumber dan Jenis Data**

Sumber dan Jenis Data pada riset ini ialah sumber data kepustakaan serta wawancara dari PT. Bank Lampung. Sementara jenis datanya ialah data sekunder yang didapatkan melalui bahan pustaka melalui pengumpulan data dari berbagai sumber bacaan yang berkorelasi dengan masalah riset serta wawancara salah satu

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm. 59.

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 112.

<sup>45</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm. 13-14.

karyawan PT. Bank Lampung yakni Bapak Itsan Effendy. Data sekunder terdiri atas:

#### 1. Bahan Hukum Primer

Didefinisikan bahan hukum dengan kekuatan mengikat secara umum atau bagi para pihak berkepentingan seperti Peraturan Perundang-Undangan yang berkorelasi dengan riset ini, yakni:

- a. “KUHPerdata;
- b. UU RI No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- c. UU RI No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi;
- d. UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- e. UU RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peratutan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)”.

#### 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku mengenai perjanjian kerja konstruksi sebagai jaminan dalam perjanjian kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Wawancara dengan narasumber dari PT. Bank Lampung.

#### 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang diterapkan ialah segala bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer serta sekunder atau disebut juga sebagai bahan penunjang pada riset seperti kaus, ensiklopedia serta sumber dari internet.

### **E. Prosedur Pengumpulan Data**

Prosedur pengumpulan data yang diterapkan pada riset ini ialah:

1. Studi Pustaka ialah studi yang dilaksanakan guna mengumpulkan data yang membantu mengembangkan pembahasan mengenai perjanjian kerja konstruksi sebagai jaminan kredit di PT. Bank Lampung dengan cara membaca, mengutip, mencatat, dan mengidentifikasi data yang sesuai dengan permasalahan dan mengkolaborasikannya dengan data peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Wawancara yaitu kegiatan yang dilaksanakan guna memperoleh informasi yang dibutuhkan terkait dengan Fungsi Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan di PT. Bank Lampung. Wawancara dilakukan dengan memberikan pertanyaan kepada informan yang ditunjuk dan berada di lingkungan PT. Bank Lampung yaitu Bapak Itsan Effendy dan nasabah (Kontraktor) yang diwakili oleh Bapak Riza Pahlawi yang terikat dalam perjanjian kredit perbankan dengan jaminan berupa perjanjian kerja konstruksi di PT. Bank Lampung.

### **F. Metode Pengolahan Data**

Pengolahan data dilaksanakan melalui:

1. Identifikasi data yaitu mencari dan menetapkan data yang berhubungan dengan Fungsi Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan di PT. Bank Lampung. Pemeriksaan data, yaitu data yang diperoleh diperiksa untuk mengetahui apakah masih terdapat kekurangan-kekurangan dan kesalahan-

kesalahan serta apakah data tersebut telah sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

2. Seleksi data, yaitu memeriksa secara keseluruhan data untuk menghindari kekurangan dan kesalahan data yang berhubungan dengan permasalahan.
3. Klasifikasi data, yaitu proses pengelompokan data sesuai dengan bidang pokok bahasan agar memudahkan dalam menganalisa data.
4. Sistematisasi data, yaitu melakukan penyusunan dan penempatan data pada tiap pokok bahasan secara sistematis sehingga memudahkan pembahasan.

#### **G. Analisis Data**

Data yang telah diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif dan deskriptif, yaitu yang artinya hasil penelitian ini akan di deskripsikan dengan cara menjabarkan secara rinci kenyataan atau keadaan dalam penjelasan dan uraian kalimat-kalimat yang mudah dibaca dan dimengerti untuk diinterpretasikan kemudian dalam uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan yang diajukan mengenai Fungsi Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan di PT. Bank Lampung. Kesimpulan terakhir dilakukan dengan metode induktif yaitu berfikir berdasarkan fakta-fakta yang bersifat umum, kemudian dilanjutkan dengan melihat kepada fakta-fakta konkret yang bersifat khusus, sehingga dapat diperoleh kesimpulannya.

## **V. PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berlandaskan temuan riset serta pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan yakni:

1. Ada beberapa syarat dan prosedur pengajuan kredit konstruksi di PT. Bank Lampung yang harus dipenuhi oleh Debitur/Kontraktor yaitu:
  - a. Tata cara pengajuan kredit konstruksi, pada tahap ini pihak yang dapat mengajukan kredit konstruksi di PT. Bank Lampung adalah pihak Kontraktor yang memiliki Perjanjian Kerja Konstruksi yang dananya bersumber dari APBN maupun APBD yang jelas. Setelah itu pihak Kontraktor akan membuat surat permohonan pengajuan kredit dengan syarat menyerahkan Perjanjian Kerja Konstruksi sebagai jaminan utama, sertifikat sebagai jaminan tambahan, persyaratan administrasi yang diperlukan.
  - b. Syarat disetujuinya kredit konstruksi oleh PT. Bank Lampung, pada tahap ini PT. Bank Lampung akan melakukan survey terhadap pekerjaan yang tertera dalam Perjanjian Kerja Konstruksi. Setelah itu PT. Bank Lampung akan memeriksa kredibilitas Kontraktor melalui proses BI Checking. Melalui proses BI Checking ini pihak PT. Bank Lampung mendapat informasi kelancaran pembayaran atau kolektibilitas calon debitur yang dapat menjadi acuan tingkat kemungkinan disetujuinya pengajuan kredit oleh Debitur/Kontraktor, dalam hal ini ada 3 (tiga) kategori yaitu Kredit

Lancar, Kredit Dalam Perhatian Khusus (DPK), Kredit Tidak Lancar/Kredit Macet.

- c. Prosedur Perjanjian Kredit Konstruksi di PT. Bank Lampung, pada tahap ini pihak Debitur/Kontraktor akan menyerahkan Perjanjian Kerja Konstruksi dan Surat Pernyataan Tertulis dari Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) sebagai jaminan utama serta jaminan/agunan tambahan berupa Sertifikat yang oleh PT. Bank Lampung dinilai setara dengan kredit yang akan diberikan. Setelah itu pihak PT. Bank Lampung akan melakukan verifikasi terhadap persyaratan yang telah diajukan oleh Kontraktor.
  - d. Proses pengikatan Perjanjian Kredit Konstruksi di PT. Bank Lampung, setelah syarat dan ketentuan telah dipenuhi oleh Kontraktor maka selanjutnya dilakukan proses pengikatan perjanjian kredit konstruksi menggunakan akta autentik/notariil akta (jika pinjaman melebihi Rp. 1.000.000.000. (satu milyar rupiah) dihadapan pejabat yang berwenang seperti Notaris. Setelah proses pengikatan Perjanjian Kredit Konstruksi maka kedua belah pihak akan melakukan proses pengikatan Akta Pembuatan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Ada beberapa alasan mengapa Surat Perjanjian Kerja (SPK)/Perjanjian Kerja Konstruksi dapat menjadi jaminan kredit di PT. Bank Lampung. Berikut ini beberapa alasan mengapa Surat Perjanjian Kerja (SPK)/Perjanjian Kerja Konstruksi dapat menjadi jaminan:
- a. Perjanjian Kerja Konstruksi yang dijadikan jaminan bahkan jaminan utama merupakan perjanjian yang dikeluarkan oleh Pemerintah dengan jangka

waktu pelaksanaan proyek/pekerjaan konstruksi pada tahun anggaran yang sedang berjalan ditambah 3 (tiga) Bulan (Non-Revolving).

- b. Surat Perjanjian Kerja (SPK)/Perjanjian Kerja Konstruksi yang dikeluarkan oleh Pemerintah memiliki sumber dana yang jelas baik yang bersumber dari APBN maupun APBD sehingga dapat dijadikan jaminan/agunan sebagaimana regulasi yang dikeluarkan oleh PT. Bank Lampung.
- c. Surat Perjanjian Kerja (SPK)/Perjanjian Kerja Konstruksi mencantumkan secara jelas dan rinci nilai kontrak dan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi, sehingga PT. Bank Lampung dalam memberikan Kredit Konstruksi dapat secara pasti menentukan nilai kredit pada maksimum plafond yang dimohonkan oleh Debitur/Kontraktor yaitu 30 (Tiga Puluh) persen dari nilai Perjanjian Kerja Konstruksi dan juga dapat secara pasti menentukan jangka waktu pelunasan/pembayaran sisa pokok kredit dan bunga sesuai dengan jangka waktu Surat Perjanjian Kerja (SPK)/Perjanjian Kerja Konstruksi ditambah 3 (Tiga) Bulan.

Selain beberapa alasan diatas, dalam pelaksanaannya pihak PT. Bank Lampung juga menerapkan prinsip kehati – hatian dengan cara melakukan pemblokiran terhadap Rekening Giro Perusahaan dengan persetujuan Debitur/Kontraktor sehingga pada saat pihak Kontraktor telah menyelesaikan pekerjaan konstruksi dan menerima pembayaran dari Pemerintah, maka pihak PT. Bank Lampung dapat secara langsung melakukan pemotongan dana sebesar sisa pokok ditambah bunga yang telah disepakati sebelumnya pada saat akad kredit. Dengan demikian sangat jelas bahwa Surat Perjanjian Kerja (SPK)/Perjanjian Kerja Konstruksi



dapat menjadi sebuah jaminan utama pada Kredit Konstruksi di PT. Bank Lampung.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Adolf, Huala. 2008. *Dasar – Dasar Hukum Kontrak Internasional*. Bandung: Refika Aditama.
- Artadi, I Ketut dan I Dewa Nyoman Rai. 2014. , *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayana University Press.
- Chesseman, Henry R. 2004. *Business Law*. New Jersey: Pearson Education.
- Fuady, Munir. 2001. *Hukum Kontrak ( Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis )*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Abdulkadir. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Marilang. 2017. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Makassar: Indonesia Prime.
- Miru, Ahmad dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai Pasal 1456 BW Cet ke – III*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Naja, H.R. Daeng. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti.
- Putra, Ida Bagus Wyasa. 2017. *Hukum Kontrak Internasional The Law Of International Contract Cetakan ke – I*. Bandung: Refika Aditama.
- Saliman, Abdul R. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta: PT. Kencana.
- Satrio, J. 2004. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. 1987. *Pokok – Pokok Hukum Perikatan Cet ke - IV*. Bandung: Bina Cipta.

- Simorangkir, O.P. 2002. *Kredit perbankan Indonesia*. Yogyakarta: Budi Untung.
- Soekanto, Soerjono. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif ( Suatu Tinjauan Singkat )*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 2001. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjhoen. 2007. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty Offset.
- Subekti. 2001. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian (cetakan keempat)*. Jakarta: Intermasa.
- Tutik, Titik Triwulan. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Internasional*. Jakarta: Kencana.
- Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek – Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Windari, Ratna Artha. 2014. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Yasin, Nazarkhan. 2003. *Mengenal Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

### **Sumber Hukum:**

KUH Perdata.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

**Wawancara:**

Muhammad Redi, S.E., selaku karyawan PT. Bank Lampung cabang Kemiling

**Internet:**

<https://www.pengadaanbarang.co.id/2019/08/jasa-konstruksi.html>

[https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen\\_dir/0d8bfe81dafc835317430c772f67a0cb.pdf](https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/0d8bfe81dafc835317430c772f67a0cb.pdf).

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit\\_Modal\\_Kerja](https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_Modal_Kerja)