



EKSTENSI LEMBAGA PENJAMINAN KREDIT DALAM KREDIT KONSTRUKSI BERDASARKAN UU JAMINAN (UU NO. 1 TAHUN 2016)

Andrew Sasi Yavin*, Hendro Saptono, Triyono

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : andrew.sasi12@gmail.com

Abstrak

Penjaminan kredit konstruksi adalah jaminan bagi Terjamin guna mendukung modal kerja usaha jasa konstruksi sesuai kontrak dengan bowheer (pemilik proyek). Dana pengembalian kredit ini bisa bersumber dari APBN, APBD, BUMN, atau swasta nasional, memberi kepastian bagi penerima jaminan akan terpenuhinya kewajiban finansial sesuai kesepakatan. Berdasarkan UU No. 1 Tahun 2016, lembaga penjamin mencakup perusahaan penjaminan, syariah, dan penjaminan ulang. Jaminan ini berfungsi sebagai alat transfer risiko yang melindungi pihak terjamin. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan analisis data sekunder untuk mengevaluasi eksistensi perusahaan penjaminan dalam kredit konstruksi di Indonesia. Proses pengadaan melibatkan tahapan perencanaan hingga penyelesaian, namun tantangan seperti ketidakcocokan nilai jaminan dan kekosongan hukum perlu diatasi untuk memastikan kepastian hukum.

Kata kunci : Lembaga Penjaminan; Kredit Konstruksi

Abstract

Construction credit guarantees provide assurances to the Guaranteed party to support working capital for construction services in accordance with contracts with the project owner. Credit repayment funds can come from the state budget (APBN), regional budgets (APBD), state-owned enterprises (BUMN), or private sources, providing certainty that financial obligations will be met as agreed. According to Law No. 1 of 2016, guarantee institutions include general, sharia, and reinsurance companies. This guarantee functions as a risk transfer tool that protects the Guaranteed party. This study uses a normative juridical method, analyzing secondary data to assess the role of guarantee companies in construction credit within Indonesia. The procurement process spans from planning to completion, though challenges such as mismatch in guarantee values and legal gaps need to be addressed to ensure legal certainty.

Keywords : *Guarantee Institutions; Construction Credits*

I. PENDAHULUAN

Sebagai negara yang masih berkembang, negara Indonesia terus berupaya untuk mewujudkan pembangunan di dalam berbagai macam bidang. Pengembangan ini diwujudkan dalam pembangunan jalan, jembatan, bendungan dan struktur pengelolaan air besar serta transportasi lainnya. Seiring dengan berlanjutnya pembangunan infrastruktur, penting untuk memastikan bahwa pembangunan berkelanjutan berjalan lancar sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan, dan bahwa pembangunan harus dikelola dan dipelihara dengan aman.

Penjaminan merupakan salah satu cara dalam melakukan transfer risk atau transfer risiko. Menurut Pasal 1 No. 1 UU Nomor 1 Tahun 2016 Penjaminan adalah kegiatan pemberian jaminan oleh penjamin atas pemenuhan kewajiban finansial terjamin kepada penerima jaminan. Dalam konteks ini, penjamin bertindak sebagai pihak yang menjamin bahwa pihak yang dijamin akan memenuhi kewajibannya



secara finansial, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan kepada penerima jaminan.

Undang-Undang Jaminan memberikan dasar hukum yang mengatur hubungan antara perusahaan penjaminan biaya kredit, pemberi pinjaman, dan penerima kredit. Eksistensi perusahaan penjaminan biaya kredit menjadi krusial dalam mengamankan dan mendukung kelancaran kredit konstruksi.

Jaminan berasal dari bahasa Belanda yaitu “*zekerheid*” atau “*cautie*”. *Zekerheid* dan *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Menurut Hartono Hadisoerapto, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹ Mariam Darus Badruzaman mendefinisikan hukum jaminan sebagai bentuk jaminan yang diserahkan oleh debitur atau pihak ketiga kepada kreditur untuk memastikan pemenuhan kewajiban sesuai dengan perjanjian.²

Ada beberapa unsur dari jaminan kredit, yaitu:³

a. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum yang berkaitan dengan penjaminan dibedakan menjadi dua yaitu aturan hukum tertulis dan aturan hukum tidak tertulis. Ketentuan hukum jaminan tertulis adalah ketentuan hukum yang terdapat dalam peraturan perundangan, peraturan pemerintah, dan kasus hukum. Sedangkan, aturan hukum tidak tertulis berasal dari budaya masyarakat yang tumbuh, bertahan dan berkembang. Hal ini terlihat pada gadai atas tanah yang diberikan secara lisan oleh masyarakat.

b. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan atau Penjamin (kreditur) adalah orang perseorangan atau badan hukum yang menyerahkan jaminan kepada penerima jaminan. Debitur adalah individu atau badan hukum yang membutuhkan kredit. Penerima jaminan, dalam hal ini debitur, adalah individu atau badan hukum yang menerima jaminan dari kreditur.

c. Adanya jaminan

Umumnya suatu jaminan yang dialihkan kepada kreditur mempunyai jaminan berwujud dan tidak berwujud. Jaminan berwujud (material) adalah jaminan yang berupa hak milik, misalnya gadai atas barang bergerak dan barang tak bergerak. Jaminan tidak berwujud (immaterial) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya (Contoh *borgtocht*).

d. Adanya fasilitas

Pemberian jaminan yang dilakukan bertujuan untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank atau lembaga ke uangan lainnya.

¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 22.

² Mariam Darus Badrulzaman, *Sistem Hukum Perdata Nasional. Makalah dalam kursus Hukum perikatan: kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia proyek Hukum Perdata* (Jakarta 1987), hal. 12.

³ Salim, *Perbankan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 7.



Menurut Andhyta Lathasari, kredit konstruksi merupakan suatu pinjaman keuangan yang diberi oleh pihak bank kepada pengembang swasta sebagai peminjam untuk modal kerja konstruksi. Pinjaman ini biasanya digunakan untuk pembangunan perumahan yang nantinya dijual kembali, baik secara tunai maupun dalam bentuk pinjaman hipotek⁴.

Pembiayaan kredit konstruksi umumnya digunakan untuk mendanai pembangunan proyek perumahan. Komisi yang diterima dari bank atas pinjaman konstruksi dimanfaatkan untuk menyelesaikan pembangunan rumah serta menutupi biaya pemasangan dan infrastruktur. Bank biasanya memberikan pinjaman konstruksi dengan jaminan, karena aspek hukum terkait jaminan merupakan prinsip dasar yang wajib diikuti oleh bank dalam menjaga kepastian dan keamanan kredit.

Lembaga penjaminan termasuk dalam golongan bidang hukum yang memiliki sifat netral, karena tidak memiliki hubungan erat dengan budaya bangsa dan secara spiritual.⁵ Secara dasar perlu diketahui bahwa lembaga jaminan dapat dibedakan menjadi 2 yaitu jaminan kebendaan yang berupa gadai, hipotik (bukan tanah), hak tanggungan, jaminan fidusia, dan jaminan atas resi gudang dan kedua jaminan perseorangan yang berupa penanggungan (*borgtocht*).⁶

Tujuan jurnal ini adalah untuk mendapatkan gambaran umum secara jelas dan menelaah secara lebih jauh mengenai eksistensi perusahaan penjaminan biaya kredit dalam konteks kredit konstruksi, dengan mengacu pada Undang-Undang Penjaminan (UU No. 1 Tahun 2016) di Indonesia.

Berdasarkan uraian di atas, maka perlu dirumuskan apa yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Penjaminan Kredit Konstruksi bagi Lembaga Penjaminan Pembiayaan?
2. Bagaimana Pengaturan di dalam pemberian penjaminan kredit konstruksi?

II. METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu metode yang dilakukan dengan meneliti data sekunder atau melalui studi pustaka sebagai bahan utama, dengan menelusuri hukum positif dan literatur yang relevan dengan penelitian. Pendekatan yuridis normatif berfokus pada bahan hukum utama yang membahas berbagai masalah konseptual terkait dengan asas-asas hukum, doktrin-doktrin hukum, pandangan, dan konsep hukum, serta mengacu pada peraturan dan sistem hukum yang menggunakan data sekunder, seperti asas, norma, kaidah, dan aturan hukum yang terdapat dalam perundang-undangan dan regulasi lainnya.

⁴ Andhyta Latasati, 2016, *Analisis Yuridis Terhadap Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi Pada PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surakarta*, Semarang, Diponegoro Law Journal, 5(3) hal. 2

⁵ Purwahid Patrik & Kashadi, *Hukum Jaminan*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang, hal. 3

⁶ *Ibid*, hal.. 4



Penelitian ini menggunakan jenis deskriptif analitis yaitu dengan memberikan penjelasan dan analisa terkait subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan.⁷ Mengaitkan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif dengan gambaran lengkap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan rumusan masalah, kemudian menganalisis data yang diperoleh untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian tersebut.

Penulis menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi literatur atau kepustakaan, yaitu dengan mengkaji dan menelaah buku-buku serta sumber-sumber tertulis yang relevan dengan topik skripsi, termasuk peraturan perundang-undangan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi dua kategori: data primer dan data sekunder. Data primer mencakup peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Penjaminan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2 /POJK.05/20172017 Tentang Penyelenggaraan Usaha Lembaga Penjamin, dan Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan barang/Jasa. Sedangkan data sekunder diperoleh dari literatur, dokumen, buku, internet, dan sumber informasi lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian.

Analisis data dalam penelitian adalah proses mengkaji atau menelaah hasil pengolahan data. Semua data yang telah dikumpulkan diolah dan dianalisis menggunakan metode kualitatif, yaitu metode yang digunakan untuk menganalisis data berbentuk rangkaian kata-kata. Data tersebut kemudian dijelaskan dan dihubungkan secara sistematis antara satu data dengan data lainnya, yang pada akhirnya disusun dan disajikan dalam bentuk penulisan hukum.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Memuat deskripsi hasil penelitian yang disajikan secara singkat dan jelas, dapat ditambahkan dengan tabel, gambar/grafik, atau foto. Pembahasan merupakan penjelasan, interpretasi, arti dan manfaat dari keseluruhan hasil penelitian serta merupakan jawaban terhadap persoalan yang akan dipecahkan.

A. Pelaksanaan Penjaminan Kredit Konstruksi bagi Lembaga Penjaminan Pembiayaan

1. Pengadaan Pekerjaan Jasa Konstruksi

Pengadaan pekerjaan jasa konstruksi merupakan bagian dari pengadaan barang/jasa yang lebih luas, di mana suatu badan hukum atau instansi pemerintah melakukan kegiatan untuk mendapatkan barang/jasa yang dibutuhkan. Proses pengadaan ini dimulai dari perencanaan kebutuhan hingga penyelesaian seluruh kegiatan yang melibatkan berbagai pihak, seperti penyedia barang/jasa dan pengguna barang/jasa. Pengadaan barang/jasa harus dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, untuk memastikan bahwa barang/jasa yang diperoleh berkualitas, tepat guna, serta memberikan nilai terbaik bagi instansi yang mengadakan pengadaan.

⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar, hal. 160.



Menurut Pasal 38 Perpres Nomor 16 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. terdapat beberapa metode di dalam pemilihan pekerjaan konstruksi yaitu:

a. *E-purchasing;*

Dilaksanakan untuk Barang/ Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya yang dapat dilakukan jika barang atau pekerjaan jasa konstruksi yang diinginkan sudah tersedia dalam katalog elektronik. Sistem ini memudahkan badan hukum untuk melakukan pembelian dengan lebih cepat dan efisien, karena barang/jasa yang dibutuhkan telah melalui proses kurasi dan verifikasi dalam katalog.

b. Pengadaan Langsung;

Dilaksanakan untuk Barang/ Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya yang bernilai paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Metode ini biasanya digunakan untuk pekerjaan yang skalanya kecil dan tidak membutuhkan proses seleksi yang kompleks.

c. Penunjukan Langsung;

Dilaksanakan untuk Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya dalam keadaan tertentu, meliputi: situasi darurat, kebutuhan rahasia negara, konstruksi unik yang tidak dapat direncanakan sebelumnya, penyedia tunggal barang/jasa, pengadaan benih dan pupuk untuk ketahanan pangan, pengembangan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, barang/jasa dengan hak paten khusus, serta kegagalan tender ulang.

d. Tender Cepat;

Dilaksanakan saat kondisi yang memungkinkan pengadaan barang/jasa adalah jika spesifikasi dan volume pekerjaan telah ditentukan secara rinci serta Pelaku Usaha sudah terkualifikasi dalam Sistem Informasi Kinerja Penyedia. Metode ini sangat efektif untuk mempercepat proses pengadaan barang/jasa tanpa harus melalui proses tender yang panjang.

e. Tender.

Dilaksanakan dalam hal di mana berbagai penyedia barang/jasa bersaing secara terbuka dengan mengajukan penawaran yang paling sesuai dengan spesifikasi dan anggaran yang telah ditetapkan. Metode tender ini memastikan adanya persaingan yang sehat dan transparan untuk mendapatkan penyedia terbaik dengan harga yang kompetitif.

2. Pengadaan Penjaminan Jasa Konstruksi oleh Lembaga Penjaminan

Berdasarkan Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang No. 1 Tahun 2016 tentang Jaminan, dalam pengadaan jasa konstruksi, kedua pihak yang terlibat memiliki hak untuk melakukan penjaminan atas barang dan/atau jasa yang disepakati melalui surety bond. Surety bond merupakan bentuk jaminan yang diberikan oleh pihak penjamin untuk menjamin bahwa pihak yang dijamin akan memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian atau kontrak yang telah disepakati. Dengan adanya surety bond ini, pihak pemilik proyek atau obligee dapat merasa lebih aman,



karena apabila pihak terjamin gagal melaksanakan kewajibannya, pihak penjamin akan bertanggung jawab untuk menanggung kerugian yang terjadi.

Surety bond diartikan sebagai suatu bentuk perjanjian antara tiga pihak yaitu antara pemberi jaminan (*surety*) yang memberikan jaminan untuk pihak kontraktor atau pelaksana proyek (*principal*) untuk kepentingan proyek (*Obligee*). Bahwa apabila pihak yang dijamin yaitu *principal* yang oleh suatu sebab lalai atau gagal melaksanakan kewajibannya dalam menyelesaikan pekerjaan yang diperjanjikan kepada *obligee*, maka pihak *surety* sebagai penjamin akan mengantikkan kedudukan hukum pihak *principal* untuk membayar ganti rugi maksimum sampai jumlah yang diberikan *surety*. *Surety bond* juga dapat dilakukan dengan penambahan satu pihak di dalam pihak penjamin jenis ini disebut dengan *Surety bond Co-Guarantee*. Dalam metode penjaminan ini terdapat dua atau lebih penjamin yang bersama-sama menjamin kewajiban yang sama. Ini meningkatkan jaminan bagi *obligee* karena risiko dipikul oleh lebih dari satu penjamin, sehingga mengurangi risiko gagal bayar jika salah satu penjamin tidak mampu memenuhi kewajibannya.

Terdapat empat jenis jaminan Pengadaan Barang/Jasa didalam kontrak konstruksi dimulai dari jaminan penawaran sampai dengan jaminan pemeliharaan, serta satu jaminan lain yang terkait dengan kontrak konstruksi tersebut, keempat jaminan tersebut yaitu:

- Jaminan penawaran
- Jaminan pelaksanaan
- Jaminan pembayaran uang muka
- Jaminan pemeliharaan

Bentuk dari keempat jaminan tersebut menurut Pasal 30 ayat 4 Perpres No. 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah harus bersifat:

- Tidak bersyarat
- Mudah dicairkan
- Harus dicairkan oleh penerbit jaminan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah surat perintah pencairan dari Pokja Pemilihan/PPK/Pihak yang diberi kuasa oleh Pokja Pemilihan/PPK diterima.

3. Implikasi Hukum dengan adanya Penjaminan Jasa Konstruksi

Dengan sudah dibuatnya sebuah perjanjian penjaminan baik antara lembaga penjaminan pembiayaan dengan kontraktor dan/atau pemilik proyek maka akan ada beberapa hal yang timbul akibat perjanjian tersebut. Dilihat dari UU No. 1 Tahun 2016 Tentang Penjaminan maka akan timbul 3 hal yaitu:

- Klaim
- Pembayaran Klaim
- Pengalihan Hak Tagih

Menurut Pasal 1 ayat 28 Peraturan OJK No. 2/POJK.05/2017 tentang Penyelenggaraan Usaha Lembaga Penjamin, klaim adalah tuntutan pembayaran oleh penerima jaminan kepada perusahaan penjaminan atau perusahaan penjaminan



syariah diakibatkan terjamin tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian atau tuntutan pembayaran perusahaan penjaminan atau perusahaan penjaminan syariah kepada perusahaan penjaminan ulang atau perusahaan penjaminan ulang syariah, yang telah membayar kewajiban finansial terjamin kepada penerima jaminan. Proses pengajuan klaim oleh penerima jaminan dilakukan dengan mengajukan dokumen-dokumen pendukung yang membuktikan bahwa terjamin gagal memenuhi kewajibannya. Dokumen tersebut biasanya mencakup perjanjian awal antara penerima jaminan dan terjamin, serta bukti ketidakmampuan terjamin dalam melaksanakan kewajiban yang telah disepakati. Setelah dokumen diterima, perusahaan penjaminan atau perusahaan penjaminan syariah akan melakukan verifikasi dan evaluasi terhadap kelayakan klaim tersebut.

Jika klaim dinyatakan sah oleh perusahaan penjaminan atau perusahaan penjaminan syariah, langkah selanjutnya adalah melakukan pembayaran kepada penerima jaminan. Pembayaran ini dimaksudkan untuk menutupi kerugian yang dialami oleh penerima jaminan akibat kegagalan terjamin. Selain itu, perusahaan penjaminan ulang atau perusahaan penjaminan ulang syariah juga dapat terlibat dalam proses ini apabila ada perjanjian penjaminan ulang yang berlaku.

Penting untuk dicatat bahwa setiap klaim yang diajukan harus mengikuti prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian penjaminan. Jika terjadi ketidaksesuaian antara klaim yang diajukan dan perjanjian yang berlaku, perusahaan penjaminan atau perusahaan penjaminan syariah berhak menolak klaim tersebut. Namun, jika klaim disetujui, pembayaran kepada penerima jaminan akan segera dilakukan sesuai dengan jumlah yang disepakati dalam perjanjian penjaminan.

Setelah klaim dibayarkan oleh perusahaan penjaminan, hak tagih penerima jaminan terhadap terjamin beralih kepada perusahaan penjaminan. Hak tagih muncul saat kredit dikategorikan diragukan sesuai peraturan Bank Indonesia (BI) atau Otoritas Jasa Keuangan (OJK), atau ketika perjanjian kredit jatuh tempo dengan tunggakan pokok/bunga dan tidak bisa diperpanjang.

Pengalihan hak tagih didasarkan pada Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa penyerahan akan piutang dilakukan dengan membuat akta otentik atau akta di bawah tangan yang mengalihkan hak-hak atas kebendaan tersebut kepada pihak lain. Akibat hukum dari pengalihan hak tagih adalah kreditur baru mengambil alih seluruh hak yang dimiliki kreditur lama terhadap piutang tersebut, termasuk hak untuk menagih dan menerima pembayaran dari debitur. Namun, debitur tetap memiliki hak-hak yang sama seperti sebelumnya, termasuk hak untuk mengajukan keberatan atau bantahan terhadap kreditur baru, sebagaimana ia dapat mengajukan keberatan kepada kreditur lama sebelum pengalihan hak dilakukan.



B. Pengaturan di dalam Pemberian Penjaminan Kredit Konstruksi

1. Pengaturan Pembiayaan Proyek Konstruksi

Pembiayaan proyek merupakan terjemahan dari istilah bahasa Inggris *project finance*⁸. Ciri khas dari pembiayaan ini adalah bahwa pendanaan terutama bergantung pada arus kas yang dihasilkan oleh proyek itu sendiri, bukan pada aset atau kredit dari sponsor proyek. Proyek-proyek yang sering kali menggunakan skema pembiayaan ini mencakup infrastruktur penting seperti pelabuhan, pertambangan, bandara, jalan tol, pembangkit listrik, dan proyek energi lainnya.

Pengaturan mengenai pembiayaan proyek secara fundamental hampir sama dengan pengaturan pinjaman jenis lainnya. Sumber hukum dari pembiayaan proyek dapat dilihat dari sumber hukum perdata yang berisi mengenai perjanjian serta undang-undang yang meuat ketentuan tentang:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Secara umum, ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata, dengan Pasal 1320 mengatur syarat-syarat sahnya perjanjian, dan Pasal 1338 membahas akibat hukum dari perjanjian yang sah. Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan ini menegaskan prinsip kebebasan berkontrak, di mana perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum yang setara dengan undang-undang. Dalam konteks pembiayaan proyek, pelaksanaannya didasarkan pada kontrak yang telah disepakati oleh pihak-pihak terkait. Oleh karena itu, ketentuan dalam kontrak pembiayaan proyek juga berakar pada asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

2. Pinjamanan, Pembiayaan, Jaminan

Pembiayaan proyek merupakan salah satu bentuk pinjaman (loan), jadi ketentuan hukum yang berlaku bagi pinjaman berlaku juga bagi pembiayaan proyek. Sumber hukum utama bagi pinjaman adalah Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Penyempurnaan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pinjaman biasanya dikaitkan dengan jaminan benda atau orang. Jaminan benda biasanya berupa benda tak bergerak. Pada pembiayaan proyek jaminan itu dapat berupa aset perusahaan pengelola proyek atau proyek itu sendiri dijadikan jaminan. Sumber hukum utama bagi jaminan adalah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Di samping dalam bentuk pinjaman, pembiayaan proyek dapat dilakukan dalam bentuk pembiayaan barang modal yang disebut sewa guna usaha (leasing). Oleh karena itu, segala ketentuan mengenai bentuk sewa guna usaha berlaku juga bagi pembiayaan proyek. Demikian juga bentuk-bentuk pembiayaan proyek lainnya.

3. Pemborongan Pekerjaan

Dalam konteks pemborongan pekerjaan, ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1601 b, Pasal 1604 hingga Pasal 1616 Bab 7 A Buku III KUH Perdata mengenai perjanjian untuk melakukan pekerjaan, mencakup tiga jenis perjanjian sebagai sumber hukum: perjanjian kerja, perjanjian pemborongan, dan perjanjian untuk melakukan pekerjaan tertentu.

⁸ Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), Hlm. 140



Perjanjian pemberongan juga diatur dalam Keputusan Presiden No.16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, dan Algemene Voorwaarden 1941 tentang Syarat-Syarat Umum Pelaksanaan Pemborongan Pekerjaan Umum di Indonesia: Algemene Voorwaarden 1941 memuat 3 (tiga) bagian isi, yaitu persyaratan administrasi, persyaratan bahan, dan persyaratan teknis. Ketentuan dalam kedua peraturan di atas, berlaku bagi perjanjian pemberongan proyek-proyek pemerintah dan bersifat memaksa, sedangkan bagi perjanjian pemberongan proyek swasta dapat dijadikan pedoman.

Perkembangan bentuk-bentuk perjanjian pemberongan pada pembiayaan proyek dewasa ini sudah jauh lebih maju. Bentuk-bentuk kontrak pemberongan pekerjaan tersebut antara lain adalah:

- a. kontrak pengupahan tradisional (traditional contract work);
 - b. kontrak pelaksanaan bersama (joint operation);
 - c. kontrak karya (contract of work);
 - d. kontrak bagi hasil (production sharing);
 - e. kontrak pola konsorsium (consortium contract);
 - f. kontrak alih sewa bangun (build lease transfer);
 - g. kontrak alih pelaksana bangun (build operate transfer).
4. Badan Hukum, Perusahaan, dan Investasi

Pembiayaan proyek sering kali mengharuskan pendirian perseroan terbatas baru atau mendayagunakan perseroan terbatas yang sudah ada. Dari segi modal, sering juga sebagian dari modal proyek berasal dari modal equity perseroan pelaksana proyek. Ini berarti sebagian dari dana investasi untuk pembiayaan proyek dipenuhi dalam bentuk penyertaan modal equity secara langsung (direct investment), sedangkan sebagian lainnya dipenuhi dari dana pinjaman atau penyertaan modal secara tidak langsung (indirect investment) melalui penjualan saham, obligasi di pasar modal. Dengan demikian, berlaku semua ketentuan mengenai badan hukum Perseroan Terbatas yang bersumber dari Undang-Undang No. 40 Tahun 2007. Karena Perseroan Terbatas menjalankan perusahaan, berlaku juga ketentuan mengenai wajib daftar perusahaan dan izin usaha yang bersumber dari Undang-Undang No. 10 Tahun 2020. Apabila pihak pengelola atau pelaksana proyek adalah Badan Usaha Milik Negara di bawah departemen terkait, misalnya karena proyek itu menyangkut kepentingan hajat hidup orang banyak, berlaku pula semua ketentuan mengenai BUMN yang bersumber dari Undang-Undang No. 19 Tahun 2003.

2. Permasalahan dan Hambatan di dalam Penjaminan Pembiayaan Kredit Konstruksi

Penjaminan pembiayaan kredit konstruksi merupakan salah satu aspek vital dalam industri konstruksi yang bertujuan untuk memastikan kelancaran dan keberhasilan proyek-proyek besar. Namun, meskipun memiliki peran yang penting, proses penjaminan ini tidak lepas dari berbagai permasalahan dan hambatan yang dapat menghambat kelancaran proyek. Di dalam keberlangsungan perjanjian penjaminan pembiayaan kredit konstruksi terdapat beberapa analisa mengenai hambatan yang dapat terjadi sehingga pelaksanaanya tidak dapat berlangsung, permasalahan tersebut diantaranya adalah:



- a) Nilai objek yang dijaminkan.
- b) Kekosongan hukum mengenai pengaturan setiap metode yang difasilitasi

Nilai objek yang dijaminkan sering kali menjadi masalah krusial dalam perjanjian penjaminan. Jika nilai objek yang dijaminkan tidak sebanding dengan jumlah kredit yang diberikan, ini dapat menimbulkan risiko bagi pihak kreditur. Risiko ini muncul jika terjadi kegagalan dalam penyelesaian proyek konstruksi, di mana nilai jaminan yang tidak mencukupi dapat mengakibatkan kerugian finansial bagi kreditur. Oleh karena itu, penilaian yang akurat dan objektif terhadap nilai objek jaminan sangat penting untuk memastikan bahwa aset tersebut mampu menutupi jumlah kredit yang diberikan, jika diperlukan.

Kekosongan hukum dalam pengaturan metode penjaminan kredit konstruksi dapat menyebabkan ketidakpastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Tanpa regulasi yang jelas, berbagai metode penjaminan mungkin tidak diakui atau dipertanyakan keabsahannya, yang pada gilirannya dapat menghambat pelaksanaan perjanjian. Hal ini terutama berlaku jika terjadi perselisihan hukum, di mana pihak yang terlibat tidak memiliki pedoman yang jelas untuk menyelesaikan konflik tersebut. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan kerangka hukum yang komprehensif dan spesifik yang mengatur berbagai metode penjaminan dalam proyek konstruksi, sehingga seluruh proses dapat berjalan dengan lancar dan terjamin secara hukum.

Ketiadaan aturan yang tegas dalam hal metode penjaminan kredit konstruksi juga dapat menimbulkan risiko bagi para pihak, terutama bagi lembaga keuangan dan kontraktor. Lembaga keuangan mungkin ragu untuk memberikan pembiayaan tanpa jaminan yang diakui secara hukum, sementara kontraktor bisa kesulitan memperoleh modal yang dibutuhkan untuk melaksanakan proyek. Selain itu, kontraktor mungkin dihadapkan pada situasi di mana jaminan yang mereka ajukan tidak diterima oleh pemberi kredit, karena tidak ada standar yang jelas untuk jenis dan nilai jaminan yang dapat diterima.

Ketidakpastian ini juga dapat memperlambat proses pengambilan keputusan, karena setiap pihak harus melakukan negosiasi tambahan untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak. Dalam beberapa kasus, proyek konstruksi bahkan mungkin tertunda atau dibatalkan karena kegagalan dalam menyediakan jaminan yang sesuai. Ketika proyek-proyek besar tertunda, hal ini tidak hanya berdampak pada kontraktor dan pemilik proyek, tetapi juga pada berbagai pihak lain yang bergantung pada kelancaran proyek, termasuk subkontraktor, pemasok, dan tenaga kerja.

Oleh karena itu, sangat penting untuk mengembangkan kerangka hukum yang tidak hanya komprehensif tetapi juga fleksibel, yang memungkinkan berbagai metode penjaminan diterapkan sesuai dengan kebutuhan dan kapasitas para pihak yang terlibat. Kerangka hukum yang jelas dan spesifik akan memberikan kepastian dan perlindungan hukum, mendorong partisipasi lebih luas dari berbagai ukuran kontraktor, dan memastikan bahwa semua proyek konstruksi dapat diselesaikan tepat waktu dengan risiko minimal.



IV. KESIMPULAN

Proses pengadaan jasa konstruksi melibatkan tahapan mulai dari perencanaan hingga penyelesaian proyek, dengan mematuhi prosedur sesuai Pasal 38 Perpres Nomor 16 Tahun 2018, seperti *E-purchasing*, pengadaan langsung, penunjukan langsung, tender cepat, dan tender, untuk memastikan kualitas dan nilai terbaik bagi instansi. Berdasarkan Pasal 4 ayat 2 UU No. 1 Tahun 2016, penjaminan atas barang/jasa dapat dilakukan melalui *surety bond*, yang melibatkan pemberi jaminan (*surety*), pelaksana proyek (*principal*), dan pihak yang dilindungi (*obligee*). Jika *principal* gagal memenuhi kewajibannya, *surety* bertanggung jawab membayar ganti rugi sesuai perjanjian, guna melindungi *obligee* dari risiko kegagalan proyek.

Dalam pelaksanaan perjanjian penjaminan, beberapa hal penting seperti klaim, pembayaran klaim, dan pengalihan hak tagih perlu diperhatikan, di mana klaim diajukan saat terjamin gagal memenuhi kewajiban, dan perusahaan penjaminan menutupi kerugian setelah klaim sah, sesuai dengan peraturan BI atau OJK. Namun, penjaminan sering menghadapi masalah, seperti nilai objek jaminan yang tidak sebanding dengan kredit, terutama bagi kontraktor kecil, sehingga menimbulkan ketidakadilan bagi kreditur. Selain itu, kekosongan hukum dalam metode penjaminan kredit konstruksi menyebabkan ketidakpastian hukum dan menghambat penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, diperlukan kerangka hukum yang komprehensif untuk memastikan kepastian hukum dan kelancaran dalam pengadaan serta penjaminan proyek konstruksi.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Bahsan., *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Grafindo Raja Persada , 2008.)
- Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 2002)
- J Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,1997)
- Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian, Skripsi, Tesis, Disertasi, Karya Ilmiah*, (Jakarta : Prenada Media, 2011)
- Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Cet. 2, (Bandung : PT. Alumni, 2005)
- Mariam Darus Badrulzaman, *Sistem Hukum Perdata Nasional. Makalah dalam kursus Hukum perikatan: kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia proyek Hukum Perdata* (Jakarta 1987)
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar.)
- Pangaribuan, Emmy. *Bentuk Jaminan (Surety bond, Fidelity Bond) Dan Penanggungan Kejahatan(crime insurance)*. (Yogyakarta: Liberty,1986.)
- Purwahid Patrik & Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro)
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004)



- Salim, *Perbankan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003)
- Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005)
- Sunaryo,S.H., M.H. , *Hukum Lembaga Pembiayaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019)
- V.Wiratna Sujarweni,*Metodelogi Penelitian* (Yogyakarta : Pustaka Baru Perss, 2014)
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Asuransi di Indonesia*, (Jakarta: PT Intermasa, 1981)

B. Jurnal

- Ade Hari Siswanto, “Karakteristik Perjanjian *Surety bond* Dalam Lingkup Hukum Asuransi”, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jakarta
- Adha Risky Nur, Nurul Qomariah, Achmad Hasan Hafidzi. 2019. Pengaruh Motivasi Kerja Lingkungan Kerja Budaya Kerja Terhadap Kinerja Karyawan Dinas Sosial Kabupaten Jember. Jurnal Penelitian Ipteks. Vol. 4 No. 1.
- Agung La Tenritata, Anita Afriana, dan Nun Harricti, Kepastian Hukum Terkait Pengalihan Piutang (Cessie) Dalam Praktek Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jurnal Poros Hukum Pejajaran, Vol.3 No.2, Mei (2022), hlm.331
- Andhyta Latasati, 2016, Analisis Yuridis Terhadap Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi Pada PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surakarta, Semarang, Diponegoro Law Journal, 5(3) hlm. 2
- Kefin Luthfan Fariz , Keberlangsungan Bisnis Asuransi Penjaminan (*Surety bond*) Di Perusahaan Asuransi Umum Pasca Diundangkannya UU Penjaminan, Universitas Darma Agung, Medan
- Muhammad Arif Ramadhan, *Pengalihan Hak Tagih Secara Cessie Dalam Pembayaran Klaim Penjaminan Kredit Konstruksi*, Universitas Lambung Mangkurat, Rio Law Jurnal Volume. 5 Nomor. 2 2024 ISSN 2722-9602

C. Internet

- [https://jamkridakalbar.co.id/penjaminan-kredit-konstruksi-pengadaan-barang-jasa/#:~:text=Penjaminan%20Kredit%20Konstruksi%20adalah%20penjaminan,Proyek\)%2C%20yang%20sumber%20pengembaliannya%20berasal](https://jamkridakalbar.co.id/penjaminan-kredit-konstruksi-pengadaan-barang-jasa/#:~:text=Penjaminan%20Kredit%20Konstruksi%20adalah%20penjaminan,Proyek)%2C%20yang%20sumber%20pengembaliannya%20berasal) , dikutip tanggal 28 Mei 2024, pukul 16:26 WIB
- <https://www.jamkrindo.co.id/produk/detail/6/penjaminan-kredit-konstruksi-pengadaan-barangjasa> , dikutip pada tanggal 28 Mei 2024, pukul 16:31

A. Peraturan dan Keputusan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Penjaminan
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2 /POJK.05/20172017 Tentang Penyelenggaraan Usaha Lembaga Penjamin



DIPONEGORO LAW JOURNAL
Volume 14, Nomor 1, Tahun 2025
Website : <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/>

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2 /POJK.05/2017
Perpres Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa