

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi merupakan kegiatan yang penuh dengan risiko dan biaya yang cukup besar. Kemungkinan adanya hal yang tidak diinginkan dalam suatu perencanaan proyek seperti kegagalan pelaksanaan, keterlambatan dan segala hal yang berbentuk wanprestasi terhadap kontrak nantinya akan menimbulkan kerugian bagi pihak pengguna jasa<sup>1</sup>.

Untuk menjamin hasil pekerjaan konstruksi yang sesuai dengan waktu dan kualitas yang dijanjikan oleh kontraktor, dibutuhkan suatu jaminan dalam pelaksanaannya. Pemilik proyek sebagai pengguna jasa mensyaratkan suatu jaminan pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi sesuai dengan ketentuan Pasal 3 angka (6) Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Ketentuan Pasal 67 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang atau Jasa Pemerintah, dalam mana pihak yang dapat memberikan jaminan disini adalah lembaga perbankan yaitu bank. Bank sebagai pihak penjamin akan menjamin pelaksanaan pekerjaan konstruksi, salah satu bentuk jaminan yang diberikan yaitu berbentuk Bank Garansi.

Pada dasarnya, bank garansi merupakan salah satu bentuk penjaminan utang dalam bisnis perbankan, yang merupakan salah satu bentuk layanan jasa bank kepada masyarakat yang menjadi nasabahnya. Dalam Bank Garansi, bank

---

<sup>1</sup> Djumialdjo dalam FX, *Garansi Bank Sebagai jaminan dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada Proyek-Proyek Pemerintah*, (Jakarta; dalam Mimbar Hukum No.37/II/2001), Hlm. 15

mengikatkan diri untuk kepentingan orang guna menjamin atau menjadi penjamin atau penanggung bagi nasabahnya. Bank Garansi adalah perjanjian bentuk *accessoir* yang ditinjau dari segi hukum, merupakan perjanjian penanggungan hutang (*borgtocht*) sebagaimana diatur dalam Buku II Bab XVII, yakni Pasal 1820 sampai dengan 1850 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) di mana bank dalam hal ini bertindak sebagai penanggung. Bank mengeluarkan Bank Garansi sebagai suatu pengakuan tertulis yang isinya menyetujui mengikat diri kepada penerima jaminan dalam jangka waktu dan syarat tertentu, apabila di kemudian hari ternyata si terjamin tidak memenuhi kewajibannya<sup>2</sup>

Dalam proyek konstruksi, bank garansi merupakan jaminan yang kerap dipersyaratkan, baik oleh pemilik proyek (*bowheer*) kepada kontraktor atau oleh kontraktor kepada subkontraktor atau vendor. Persyaratan bank garansi dapat dimintakan pada setiap fase proyek, baik pada tahap tender atau *bidding* (bank garansi jaminan tender atau *bid bond*), tahap pelaksanaan pekerjaan (bank garansi jaminan pelaksanaan atau *performance bond*), tahap masa pemeliharaan (bank garansi untuk masa pemeliharaan atau *maintenance bond*). Selain mengacu pada fase proyek, bank garansi dapat pula dikaitkan dengan ketentuan pembayaran seperti bank garansi jaminan uang muka (*advance payment bond*) dan bank garansi untuk mengganti pembayaran yang ditahan atau retensi (*retention bond*)<sup>3</sup>.

Bank garansi sendiri pada hakikatnya merupakan suatu garansi dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh bank yang mengakibatkan kewajiban

---

<sup>2</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2006), Hlm. 460

<sup>3</sup> Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2005), Hlm. 157

membayar terhadap pihak yang menerima garansi apabila pihak yang dijamin cidera janji (Pasal 1 ayat (3) huruf (a) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/88/KEP/DIR tanggal 18 Maret 1991) atau dengan kata lain jaminan dari Bank Penerbit kepada Penerima Bank Garansi (*Beneficiary*) bahwa Pemberi Bank Garansi (*Applicant*) akan memenuhi kewajibannya. Mengacu pada hakikat dari bank garansi, sesungguhnya bank garansi merupakan perjanjian turunan (*accessoir*) berupa perjanjian penanggungan (*borgtocht*) sebagaimana diatur dalam Buku Ketiga Bab XVI Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Berkenaan dengan bentuk bank garansi mengenai garansi lainnya tersebut di atas, maka para pihak yang berkaitan dengan hal tersebut diperbolehkan mengadakan perjanjian yang bentuk dan syarat-syaratnya ditentukan sesuai kebutuhan para pihak itu sendiri. Misalnya, dalam suatu kontrak kerja suatu proyek, ada kalanya pemilik proyek memberikan uang muka kepada pelaksana proyek lebih dahulu, sehingga atas uang muka tersebut diperlukan adanya bank garansi, jenis bank garansi seperti ini merupakan bank garansi untuk jaminan penerima uang muka (*voorschot*).<sup>4</sup> Untuk membatasi risiko dalam penerbitan garansi bank, pihak bank mensyaratkan adanya jaminan lawan (*counter garanty*) yang nilainya ditentukan oleh kebijakan bank namun biasanya setara dengan nilai jaminan yang tercantum dalam garansi bank.

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Pembiayaan Perusahaan Masa Kini (Tinjauan Hukum Bisnis)*, Citra Aditya, Bandung, 2000, hlm. 202.

Jaminan tersebut tidak harus dalam bentuk uang tunai, melainkan bisa berupa giro, deposito, surat-surat berharga, atau lainnya yang dianggap aman oleh bank. Akibat-akibat hukum yang timbul dari suatu perjanjian jaminan antara jaminan dan penerima jaminan di atur dalam Pasal 1831-1838 KUH Perdata sedangkan akibat-akibat hukum yang muncul antara penjamin dan terjamin ditentukan dalam Pasal 1839-1844 KUH Perdata. Ketentuan tentang perjanjian yang diatur dalam buku III KUH Perdata, termasuk ketentuan mengenai perjanjian jaminan dalam Pasal 1820-1850 KUH Perdata menganut sistem terbuka.

Para pihak bebas menentukan sendiri isi perjanjian diantara mereka. Peraturan dalam hukum perjanjian bersifat pelengkap yang berarti ketentuan tersebut disediakan oleh pembentuk undang-undang untuk dipergunakan oleh para pihak yang membuat perjanjian apabila ternyata mereka kurang lengkap atau belum mengatur suatu hal tertentu. Dalam pelaksanaan perjanjian garansi bank, apabila terjamin tidak melakukan kewajibannya kepada penerima jaminan maka pihak bank yang harus menunaikan kewajiban tersebut dengan membayar sejumlah uang seperti yang tertera dalam garansi bank.

Pembayaran garansi bank kepada penerima jaminan, maka jumlah yang dibayarkan itu menjadi hutang terjamin kepada bank. Pihak bank akan segera mencairkan garansi yang telah diberikan terjamin untuk membayar kembali dana yang diserahkan bank kepada pihak penerima jaminan. Apabila langkah tersebut masih menyisakan hutang bagi terjamin kepada pihak bank maka terjamin harus membayar hutang tersebut dalam suatu jangka waktu tertentu. Apabila dalam durasi waktu yang telah ditentukan, terjamin tidak melunasi hutangnya maka

hubungan hukum antara bank dengan nasabah berubah menjadi hubungan kreditor dengan debitor dalam suatu perjanjian kredit biasa. Berdasarkan hal ini, maka diantara terjamin dan bank dibuat akta perjanjian kredit biasa.

Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitor dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitor tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.<sup>5</sup> Akibat hukum dari debitor yang telah melakukan wanprestasi yakni terjadinya peralihan risiko, pembatalan perjanjian, membayar kerugian yang diderita oleh kreditor dan adanya hukuman atau sanksi.<sup>6</sup>

Menurut Mariam Budiarto, untuk mewujudkan bentuk bangunan dan bentuk fisik lainnya sebagaimana dimaksudkan di atas antara pengguna jasa konstruksi dengan penyedia jasa konstruksi melalui mekanisme yang telah ditentukan. Mekanisme dimaksudkan salah satunya adalah dengan mengadakan perjanjian pemborongan atau kontrak konstruksi yang dilakukan dengan pemerintah. Dalam hal ini pemerintah dapat mengadakan perjanjian yang

---

<sup>5</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2008, hlm. 17.

<sup>6</sup> Munir Fuady, *Arbitrase Nasional : Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 67.

mempunyai sifat yang diwarnai oleh hukum publik. Perjanjian berorientasi pada kepentingan umum, isi perjanjian telah ditentukan oleh pemerintah berdasarkan syarat-syarat umum dari perjanjian pemborongan bangunan, karena hal tersebut menyangkut keuangan negara dalam jumlah besar dan untuk melindungi keselamatan umum. Salah satu pihak adalah pemerintah sebagai pihak yang memberikan pekerjaan atau pihak yang memborongkan sedangkan pihak lainnya adalah pemborong atau kontraktor dalam hal ini adalah pihak kedua adalah swasta.<sup>7</sup>

Nazarkhan Yasin mengemukakan, bahwa usaha jasa pemborongan di bidang konstruksi sudah lazim digunakan oleh masyarakat maupun pemerintah dalam pekerjaan proyek berskala besar. Para pihak yang memiliki pekerjaan, terikat dalam perjanjian pemborongan tentang pembuatan suatu karya (*het maken van werk*). Pembangunan dengan sistem perjanjian pemborongan tersebut dikenal dengan istilah kontrak konstruksi (*construction contract*) dengan klasifikasi sebagai perencanaan konstruksi, pelaksanaan pekerjaan dan pengawasan pekerjaan konstruksi.<sup>8</sup>

Selanjutnya menurut Nazarkhan Yasin, pengaturan hubungan kerja konstruksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa harus dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi. Suatu kontrak kerja konstruksi dibuat dalam bahasa Indonesia dan dalam hal kontrak kerja konstruksi dengan pihak asing, maka

---

<sup>7</sup> Mariam Budiarjo, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 66.

<sup>8</sup> Nazarkhan Yasin, *Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2014, hlm. 1.

dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris. Suatu kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai<sup>9</sup>:

1. Para pihak;
2. Rumusan pekerjaan;
3. Masa pertanggung dan/atau pemeliharaan;
4. Tenaga ahli;
5. Hak dan kewajiban para pihak;
6. Tata cara pembayaran;
7. Cidera janji;
8. Penyelesaian perselisihan;
9. Pemutusan kontrak kerja konstruksi;
10. Keadaan memaksa (*force majeure*);
11. Kegagalan bangunan;
12. Perlindungan pekerja;
13. Aspek lingkungan.

Sehubungan dengan kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, harus memuat ketentuan tentang hak atas kekayaan intelektual.<sup>10</sup>

Uraian mengenai rumusan pekerjaan meliputi lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan. Rincian lingkup kerja ini meliputi:

- a. Volume pekerjaan, yakni besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan;

---

<sup>9</sup> Fillberto J.D. Rengkung, Tanggung Jawab Hukum Terhadap Penyedia Barang dan Jasa Dalam Pelaksanaan Jasa Konstruksi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, Fakultas Hukum Unsrat, Jurnal Lex Crimen Vol. VI/No.9/2017, Hlm. 126

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 2.

- b. Persyaratan administrasi, yakni prosedur yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam mengadakan interaksi;
- c. Persyaratan teknik, yakni ketentuan keteknikan yang wajib dipenuhi oleh penyedia jasa;
- d. Pertanggungjawaban atau jaminan yang merupakan bentuk perlindungan antara lain untuk pelaksanaan pekerjaan, penerimaan uang muka, kecelakaan bagi tenaga kerja dan masyarakat;
- e. Laporan hasil pekerjaan konstruksi, yakni hasil kemajuan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis. Sedangkan, nilai pekerjaan yakni mencakup jumlah besaran biaya yang akan diterima oleh penyedia jasa untuk pelaksanaan keseluruhan lingkup pekerjaan. Batasan waktu pelaksanaan adalah jangka waktu untuk menyelesaikan keseluruhan lingkup pekerjaan termasuk masa pemeliharaan sesuai dengan kontrak.<sup>11</sup>

Hal di atas dapat dikatakan, bahwa pelaksanaan kontrak pada dasarnya merupakan pelaksanaan kewajiban kontraktual. Pihak pengguna jasa mempunyai kewajiban utama yaitu melakukan pembayaran, sedangkan pemenuhan kewajiban kontraktual oleh pihak penyedia jasa bergantung pada jenis kontraknya yakni kontrak pengadaan barang, kontrak jasa konsultasi atau pemborongan. Untuk itu, maka prinsip dan norma hukum dalam pelaksanaan kontrak seperti sub kontrak, pekerjaan tambah kurang, asuransi, perubahan, penghentian dan pemutusan kontrak mempunyai makna yuridis yang cukup penting dalam menentukan tercapainya tujuan kontrak. Oleh sebab itu diperlukan

---

<sup>11</sup>*Ibid*, hlm. 3.

perhatian secara cermat tidak saja pada proses pembentukannya, tetapi juga pada proses pelaksanaannya.

Dalam kaitan ini, maka prinsip dan norma hukum kontrak yang berlaku menjadi acuan guna menghindari terjadinya kegagalan konstruksi dan kegagalan bangunan serta tindakan yang dapat merugikan pihak lain (*maleficence*), baik karena wanprestasi maupun salah satu melakukan perbuatan melanggar hukum dari perjanjian yang diadakan. Karena suatu kontrak yang telah dibuat secara sah akan mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti halnya Undang-Undang.

Terikatnya para pihak tidak saja dari diperjanjikan yang disepakati, tetapi terdapat beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan. Sehingga asas-asas, nilai moral, kepatutan dan kebiasaan yang berlaku mengikat para pihak. Selain itu, sebuah kontrak perlu diperhatikan adalah adanya asas itikad baik dalam pembuatan perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, “perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”. Artinya, suatu kontrak berisi dokumen yang memuat persetujuan bersama secara sukarela, yang mempunyai kekuatan hukum, di mana pihak kedua berjanji untuk memberikan jasa dan menyediakan material untuk membangun proyek pengadaan infrastruktur bagi pihak pertama.

Syarat sah kontrak pengadaan barang dan jasa pemerintah yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan barang dan jasa, pada dasarnya tidak bertentangan dengan KUH Perdata. Syarat kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang legal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata juga wajib dipenuhi dalam kontrak

pengadaan tersebut. Namun demikian, keempat syarat itu disesuaikan dengan aturan yang terkait dengan penyelenggaraan pemerintahan. Sebagai contoh, syarat kecakapan dalam KUH Perdata diterjemahkan sebagai syarat adanya kewenangan sebagai Pejabat Pembuat Komitmen dalam Peraturan Presiden tersebut. Perikatan tertulis inilah yang dikenal dengan istilah "Kontrak Konstruksi" atau "Perjanjian Konstruksi" yang dinegara barat dikenal dengan istilah *Construction Contract* atau *Construction Agreement*.<sup>12</sup>

Pengikatan dalam bentuk kontrak konstruksi ini menjadi sangat penting untuk dilakukan mengingat konstruksi antara pemberi jasa konstruksi dengan penyedia jasa konstruksi dan pengawas jasa konstruksi, prinsip dan norma hukum tahap pembentukan kontrak konstruksi, prinsip dan norma hukum tahap pelaksanaan kontrak konstruksi. Termasuk juga kepatuhan atau ketaatan para pihak di dalam pemenuhan kewajiban serta pemenuhan terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati kedua belah pihak di dalam kontrak konstruksi.

Lahirnya pemborongan pekerjaan konstruksi tersebut, pada dasarnya merupakan persetujuan para pihak, pihak yang satu yaitu penyedia jasa, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pengguna jasa dengan menerima suatu harga yang ditetapkan (Pasal 1601 huruf (b) KUH Perdata). Dalam kontrak kerja konstruksi harus memuat uraian mengenai identitas para pihak, rumusan pekerjaan, pertanggunggaan, tenaga ahli, hak dan kewajiban, cara pembayaran, ketentuan mengenai cidera janji,

---

<sup>12</sup> Nazarkhan Yasin, *Op.Cit.*, hlm. 7.

penyelesaian perselisihan, ketentuan pemutusan, keadaan memaksa, kewajiban para pihak, perlindungan dan aspek lingkungan.

Ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata tersebut jika dikaitkan dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang dan Jasa, dapat dikatakan dari segi persiapan lahirnya persetujuan antara para pihak terdapat spesifikasi tersendiri, karena ketentuan ini mengisyaratkan bentuk tertentu, dalam arti, terdapat aspek hukum lain yang mengikuti untuk lahirnya perjanjian pemborongan pekerjaan konstruksi di maksud. Seperti adanya persyaratan pemenuhan administrasi atau tahap persiapan, pendaftaran, pengumuman, tender, perencanaan, kontrak, pelaksanaan, pengawasan dan serah terima hasil pekerjaan jika pekerjaannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan kepada penerima jaminan.

Penjaminan percaya kepada bank sebagai penjamin dengan berpegang kepada kepercayaan masyarakat terhadap bank yang merupakan modal utama bank. Apabila terjamin melanggar janji pembayaran, maka penerima jaminan percaya bahwa bank akan mengganti kedudukan terjamin untuk memenuhi kewajiban. Penerbitan Bank Garansi merupakan salah satu jasa layanan yang ditawarkan perbankan untuk membangun kelancaran dunia usaha khususnya usaha jasa konstruksi. Bank Garansi sebagai jaminan bagi pihak Ketiga. Penelitian ini membahas mengenai prosedur dan syarat pengajuan bank garansi

kepada bank penjamin yang akan dituangkan dalam perjanjian bank garansi antara bank dan nasabahnya.<sup>13</sup>

Penerbitan Bank Garansi. Bank Garansi yang diberikan oleh bank dapat berupa jaminan penawaran, jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan dan jaminan pemeliharaan untuk penjaminan terlaksananya suatu proyek. Permohonan Bank Garansi yang diajukan oleh nasabah sesuai dengan jenis dan besarnya Bank Garansi yang diminta atau yang dipersyaratkan oleh pemberi kerja sebagai pengguna jasa. Tidak semua nasabah yang mengajukan permintaan Bank Garansi akan diterbitkan. Mengingat bahwa setiap pemberian Bank Garansi dapat menimbulkan kewajiban yang mengandung risiko sebelumnya bank harus melakukan penelitian dan penelahaan faktor-faktor kreadibilitas, bonafiditas, dan *past performance* pihak yang dijamin maupun penerima jaminan.

Bank garansi merupakan salah satu bentuk lembaga jaminan yang termasuk dalam perjanjian penanggungan hutang yang diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata, adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya berpiutang.

Bank memberikan jasa-jasa kepada nasabahnya, dimana dalam pelaksanaan pemberian bank garansi sering menimbulkan masalah ketika pihak nasabah melakukan wanprestasi yang didalamnya melibatkan tiga pihak yang terlibat

---

<sup>13</sup> Sri Retno Widyorini, “*Bank Garansi Sebagai Jaminan Bagi Pihak Ketiga*”, Jurnal Ilmiah , Vol. 2, No. 1 (2013)

didalamnya yaitu pihak penjamin atau disebut bank , pihak terjamin dan pihak penerima jaminan.

Tuntutan pemenuhan kewajiban klaim atas jaminan garansi bank harus dipenuhi oleh pihak bank apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pelaksana jasa konstruksi sebagaimana yang diatur dalam pasal 67 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang dan Jasa, namun penerbitan garansi jenis jaminan pelaksanaan untuk pekerjaan konstruksi belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga menimbulkan permasalahan atas tindakan bank sebagai penjamin saat klaim garansi bank karena kontraktor melakukan wanprestasi sehingga dilakukan pemutusan kontrak secara sepihak bahwa diperkarakan ke pengadilan sebagaimana kasus yang dijadikan objek penelitian yang telah sampai pada tahap kasasi dengan nomor perkara sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 60K/Pdt/2020. Tentang pembangunan gedung kantor perwakilan Bank Indonesia Provinsi Nusa Tenggara Timur. Mengenai perkara tersebut diatas pihak-pihak dalam perkara ini yaitu PT. Adhi Karya (Persero), Tbk. Melawan Dewan Gubernur Bank Indonesia, Departemen Logistik dan Pengaman Bank Indonesia, PT. Artefak Arkindo, PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk.

Pada tanggal 30 Oktober 2013, Departemen Logistik dan Pengamanan Bank Indonesia membuat perjanjian dengan PT. Adhi Karya (Persero), Tbk. Dengan Nomor 15/14/DLP tentang Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Gedung Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Nusa Tenggara Timur Paket 2 untuk pekerjaan Finishing Arsitektur, Interior dan Site Development) dengan PT. Adhi

Karya (Persero), Tbk. Dengan biaya Rp. 29.985.958.000,-. PT. Adhi Karya (Persero), Tbk. Memberikan polis asuransi yang diterbitkan oleh Perusahaan asuransi PT. Asuransi Arthanugraha pada tanggal 31 Oktober 2013 dan PT. Adhi Karya (Persero), Tbk. telah menyerahkan jaminan pelaksanaan berupa bank garansi dengan Nomor MBG7740256 04413N sebesar Rp. 1.449.297.900 pada tanggal 1 November 2013 yang diterbitkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. dalam perjanjian ini jangka waktu pelaksanaan pekerjaan adalah 300 hari sejak Surat Penunjukan Pelaksanaan Pekerjaan Nomor 15/56/DLP, tanggal 21 Oktober 2013.

Dalam perjanjian Nomor 15/14/DLP Departemen Logistik dan Pengamanan Bank Indonesia selaku pemilik proyek terlambat menyerahkan lahan pekerjaan tepat waktu kepada PT. Adhi Karya (Persero), Tbk. Kewajibannya tertuang dalam perjanjian menyerahkan lahan pekerjaannya setelah perjanjian dibuat, pada kenyatannya sampai tanggal 2 Januari 2014 belum memberikan lahannya, sehingga waktu dimulainya pekerjaan menjadi terlambat selama 73 hari kalender. Akibat keterlambatan ini, maka harga satuan sudah tidak sesuai dengan yang dimuat dalam perjanjian karena kenaikan nilai mata uang dan kenaikan Upah Minimum Regional (UMR). Akibat keterlambatan ini muncul juga biaya untuk mendatangkan pekerja dan material.

PT. Adhi Karya (Persero), Tbk. dengan itikad baik pada tanggal 14 Januari 2014 menerima penyerahan lahan sesuai dengan Berita Acara penyerahan lahan pekerjaan Pembangunan gedung kantor perwakilan Bank Indonesia Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan kondisi lahan yang tidak memungkinkan untuk PT. Adhi

Karya (Persero), Tbk. melaksanakan kegiatan pekerjaan. PT. Artefak Arkindo memberikan 2 kali Surat Teguran kepada PT. Adhi Karya (Persero), Tbk. tanpa mempertimbangkan kondisi pekerjaan struktur yang beresiko apabila tetap dipaksakan dalam melaksanakan pekerjaanya.

PT. Adhi Karya (Persero), Tbk. menyatakan bahwa memiliki itikad baik untuk melaksanakan isi perjanjian dan bersedia mengakomodir harga satuan yang mengalami perubahan akibat keterlambatan tersebut. PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. mencairkan jaminan pelaksanaan berupa bank garansi kepada Dewan Gubernur Bank Indonesia dan Departemen Logistik dan Pengamanan Bank Indonesia.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “ **Analisis Yuridis Jaminan Bank Garansi Dalam Perjanjian Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Nusa Tenggara Timur; Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 60K/Pdt/2020** ”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, rumusan masalah penelitiannya adalah:

1. Bagaimana Ketentuan Hukum Bank Garansi Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi Bangunan Gedung Kantor Perwakilan Bank Indonesia?

2. Bagaimana Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Tergugat Telah Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Bangunan Gedung Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Nusa Tenggara Timur Menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 60K/Pdt/2020?
3. Bagaimana Akibat Hukum Wanprestasi Di Dalam Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Bangunan Gedung Kantor Perwakilan Bank Republik Indonesia Provinsi Nusa Tenggara Timur?

### **C. Tujuan Penelitian**

Beranjak dari rumusan masalah penelitian di atas, tujuan penelitiannya adalah :

1. Untuk Mengetahui Ketentuan Hukum Bank Garansi Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi Pembangunan Kantor Perwakilan Bank Indonesia
2. Untuk Mengetahui Pertimbangan Hakim Untuk Menentukan Tergugat Telah Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Nusa Tenggara Timur Menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2020 .
2. Untuk mengetahui Akibat Hukum Wanprestasi Di Dalam Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Bangunan Gedung Kantor Perwakilan Bank Republik Indonesia Provinsi Nusa Tenggara Timur

### **D. Manfaat Penelitian**

Dengan tercapainya tujuan penelitian sebagaimana tersebut diatas, maka hasil penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat secara praktis maupun manfaat teoritis antara lain sebagai berikut:

1. Secara teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat diterima sebagai sumbangan pemikiran yang dapat menambah bahan bacaan diperpustakaan.
  - b. Dapat menambah dan memperluas pengetahuan dan pembuatan karya-karya ilmiah.
  - c. Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai pengembangan ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan penyelesaian kasus wanprestasi dan kedudukan jaminan pelaksanaan berupa bank garansi pada tingkat putusan Mahkamah Agung.
2. Secara Praktis
  - a. Agar penelitian ini dapat menambah wawasan bagi penulis, terutama dalam hal penyelesaian kasus pelaksanaan pekerjaan pembangunan gedung yang didanai dengan anggaran Negara melalui putusan pengadilan di tingkat kasasi di Mahkamah Agung.
  - b. Melihat hubungan wanprestasi dengan penyelesaian pekerjaan dengan jaminan dan bank garansi.
  - c. Mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada tingkat kasasi di Mahkama Agung.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan, terdapat beberapa penelitian yang terkait dengan permasalahan yang sedang penulis teliti, diantaranya :

1. Tesis Y. Baskoro Agung Subali NIM: 207152014 Program Studi Magister Ilmu Hukum Judul Tesis Tinjauan Kasus Mengenai Perjanjian Bank Garansi Dalam Pelaksanaan Proyek Konstruksi Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara Jakarta 2020. Masalah yang jadi objek penelitian adalah bagaimana bentuk perlindungan Hukum Bagi Penerima jaminan Bank (Pemilik Proyek) apabila Dalam Proyek Konstruksi Pihak Kontraktor mengalami Wanprestasi dan bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Penjamin Apabila Kontraktor dinyatakan Wanprestasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum bagi Pemilik Proyek atau Pemberi Pekerjaan atau Pengguna Jasa dan fungsi Bank Garansi apabila pihak Kontraktor atau Penerima Pekerjaan mengalami wanprestasi serta mengetahui perlindungan hukum terhadap Penjamin apabila Kontraktor dinyatakan wanprestasi oleh Pemilik Proyek atau Pemberi Pekerjaan atau Pengguna Jasa. Hasil penelitian yang diperoleh adalah kontrak kerja konstruksi yang mensyaratkan adanya Jaminan Bank Garansi dan di dalam pelaksanaannya Kontraktor atau Penerima Pekerjaan mengajukan penerbitan Bank Garansi Jaminan uang Muka dan Bank Garansi Jaminan Pelaksanaan kepada Bank. Untuk jaminan Bank Garansi tersebut pihak Kontraktor atau Penerima Pekerjaan juga mengajukan Kontra Bank Garansi kepada pihak Asuransi. Atas Penjaminan Kontra Bank Garansi tersebut pihak Asuransi dapat menagih kepada Kontraktor atau Penerima Pekerjaan sejumlah yang telah dibayarkan berdasarkan Subrogasi.

2. Tesis Misbachul Munir, NIM:030942032, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 2016, Judul Tesis *Tender Bond* (Jaminan Penawaran) Dalam Kontrak Konstruksi, Permasalahan yang diteliti adalah berkaitan dengan kegagalan pelaksanaan proyek, keterlambatan penyelesaian proyek, dan segala hal yang berbentuk Wanprestasi, yang dapat menyebabkan kerugian baik bagi pengguna jasa konstruksi (*Obligee*) maupun bagi Penyedia Jasa Konstruksi. Segi Keamanan bagi *Obligee* lebih diutamakan terlihat dari diharuskannya pihak Prinsipal menyediakan jaminan-jaminan dalam pelaksanaan pembangunan sebagai prasyarat dalam mengikuti rangkaian kegiatan Kontrak Kerja Konstruksi (Undang Undang Jasa Konstruksi Nomor 18 Tahun 1999). Bank Garansi (*Guarantee Bank*) disamping sebagai prasyarat dalam rangkaian kegiatan Kontrak Kerja Konstruksi juga sebagai pengikat agar Prinsipal serius melaksanakan Kontrak Kerja Konstruksi yang telah dipercayakan kepadanya. Bank Garansi ini dimaksudkan selain memberi keamanan terhadap pihak *Obligee* sekaligus sebagai ikatan keseriusan pihak Prinsipal dalam tahapan-tahapan pelaksanaan suatu kesepakatan dalam Kontrak Kerja Konstruksi.
3. Tesis Lia Laurensia, NIM: B4B005167, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2007, Judul Tesis Pelaksanaan

Pemberian Bank Garansi Di PT. Bank Ekonomi Raharja Cabang Semarang, Permasalahan yang diteliti berkaitan dengan Pelaksanaan Pemberian Bank Garansi Di Bank Ekonomi Raharja dan apa yang menjadi kendala dan cara mengatasinya dalam pelaksanaan pemberian bank garansi di Bank Ekonomi Raharja.

## **F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

#### **a. Teori Kepastian Hukum**

Teori kepastian hukum sebagaimana dimaksudkan pada dasarnya digunakan untuk memberi jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan, terutama pada perumusan masalah pertama, dalam arti digunakannya untuk melakukan analisis terhadap perumusan masalah tersebut dilihat dari sisi teori kepastian hukum.

Kepastian adalah keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan multi tafsir dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>15</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivists di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganutpemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini,tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanyamembuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan

---

<sup>15</sup>Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385

hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>16</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>17</sup>

#### **b. Teori Pertanggungjawaban Hukum**

Teori Pertanggungjawaban hukum sebagaimana dimaksudkan, pada dasarnya digunakan untuk melakukan pengkajian atas perumusan masalah kedua dan ketiga, hal ini erat kaitannya dengan teori yang dibunak tersebut untuk mengkaji kedudukan akta jika notaris tidak memberikan jawaban langsung sebagai saksi persidangan terhadap akta yang isinya bertentangan dengan kehendak salah satu pihak berperkara pembangunan gedung perwakilan Bank Indonesia wilayah Nusa Tenggara Timur.

---

<sup>16</sup>Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 95

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya apabila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>18</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:<sup>19</sup>

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:<sup>20</sup>

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.

---

<sup>18</sup>Hans Kelsen (a) , sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE, Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81

<sup>19</sup>*Ibid*, hlm. 83

<sup>20</sup>Hans Kelsen (b), sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2006, hlm. 140.

- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>21</sup> Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*,<sup>22</sup> sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus

---

<sup>21</sup>HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 337

<sup>22</sup> Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011, hlm. 54.

perbuatannya bertentangan dengan hukum seperti halnya pihak penyedia jasa atau kontraktor melakukan wanprestasi sehingga diperkarakan ke pengadilan dalam pembangunan gedung kantor perwakilan Bank Indonesia wilayah Nusa Tenggara Timur yang telah diputuskan oleh Mahkamah Agung pada tahap Kasasi. Berkaitan dengan itu, menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.<sup>23</sup>

### c. Teori Perlindungan Hukum

Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan

---

<sup>23</sup>Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 48.

seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Setiono mengemukakan, bahwa perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>24</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Bank garansi

Bank garansi merupakan perjanjian penanggungan yang diatur dalam Pasal 1820 KUH Perdata. Istilah garansi sendiri berasal dari bahasa Inggris *guarantee* atau *guaranty* yang berarti menjamin atau jaminan. Dalam bahasa Belanda disebut dengan *bortgtocht*. Istilah inilah yang paling sering kita dengar selain bank garansi sendiri. Di satu sisi, pemberian garansi dapat dilihat sebagai suatu jaminan atas hutang atau pekerjaan yang harus dilakukan oleh sesuatu pihak. Akan tetapi di sisi lain, pemberian garansi tersebut kebanyakan sebenarnya juga merupakan salah satu model pembayaran, yaitu memberikan pembayaran jika ada hutang yang tidak terbayar atau ada pekerjaan yang tidak terlaksana.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup>Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 10

Menjamin atau jaminan dalam perjanjian garansi dimaksudkan sebagai tindakan dari pihak garantor untuk menjamin bahwa jika seseorang tidak menunaikan kewajibannya, misalnya tidak membayar hutang-hutangnya, garantor tersebutlah yang akan melaksanakan atau mengambil alih kewajiban tersebut, bank yang menjadi garantornya, banklah yang akan melaksanakan atau mengambil alih kewajiban tersebut, yang biasanya berupa pembayaran ganti rugi.

Salah satu cara untuk meyakinkan bahwa pemborong benar-benar mempunyai modal yang cukup untuk melaksanakan proyek adalah dengan mengadakan bank garansi. Bank garansi adalah jaminan dari bank bahwa pemborong yang melaksanakan pembangunan proyek pemerintah memiliki modal yang cukup. Kecukupan modal itu diperoleh dari pinjaman bank kepada pemborong tersebut. Selaku pemilik proyek tidak akan mau memberikan suatu proyek kepada pemborong tanpa adanya bank garansi dari bank yang ditunjuk oleh pihak pemerintah. Bank Garansi merupakan jaminan formal yang dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak pemilik proyek dalam menyelesaikan sesuatu hal bilamana terjadi wanprestasi dari pihak kontraktor dalam melaksanakan pekerjaan.

#### **b. Perjanjian Pemborongan**

Perjanjian pemborongan dalam kitab undang-undang Hukum perdata perjanjian pemborongan kerja disebut dalam pasal 1601 b KUH Perdata

“Persetujuan Pemborongan kerja adalah persetujuan dengan persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborong dengan menerima suatu harga yang di tentukan. Dalam definisi diatas sebenarnya adanya timbal balik hak dan kewajiban seperti “pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, Si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang memborong, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang di tentukan.

Pemborongan pekerjaan merupakan persetujuan antara kedua belah pihak yang menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya, atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan. Disini tidaklah penting bagi pihak yang memborongkan pekerjaan bagaiamna pihak yang memborong pekerjaan mengerjakannya, karea yang dikehendaki adalah hasil dari pekerjaan tersebut, yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian<sup>26</sup>.

Dalam definisi diatas sebenarnya adanya timbal balik hak dan kewajiban seperti “pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang memborong,

---

<sup>26</sup> Rizki Trianggara, *Penyimpangan Kontrak Jasa Konstruksi Dalam Hal Serah Terima Bangunan Antara Pengembang dengan Kontraktor*, Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2013, Hlm. 5

mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang di tentukan” dalam BAB III KUH Perdata yang berjudul “Perjanjian untuk melakukan pekerjaan“ ada tiga macam perjanjian seperti :

- 1) Perjanjian kerja
- 2) Perjanjian pemborongan
- 3) Perjanjian menunaikan jasa.

### c. **Jasa dan Kontrak Konstruksi**

Secara ringkas konstruksi didefinisikan sebagai objek keseluruhan bangunan yang terdiri dari bagian-bagian struktur. Misalnya konstruksi struktur bangunan adalah bentuk atau bangun secara keseluruhan dari struktur bangunan. Pengertian lain dari konstruksi yang umum digunakan adalah sebagai suatu kegiatan kerja konstruksi. Istilah lain yang digunakan untuk pekerjaan konstruksi adalah proyek konstruksi.

Kerja konstruksi merupakan bagian dari jasa konstruksi yang meliputi pelaku jasa konstruksi, usaha jasa konstruksi dan kerja konstruksi<sup>27</sup>. Pada Pasal 1 Undang-Undang Jasa Konstruksi (UUK) angka 2 menegaskan Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan atau pelaksanaan beserta

---

<sup>27</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013, Hlm. 26

pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain. Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan atau proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi. Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.

Menurut Pasal 1 butir 8 UUK sebagai suatu bentuk kontrak kerja, kontrak tersebut harus dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu kontrak, diperlukan empat syarat yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang<sup>28</sup>.

Keempat unsur yang dinyatakan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dalam doktrin ilmu hukum digolongkan ke dalam unsur subyektif, yang meliputi dua unsur pertama yang berhubungan dengan subyek yang mengadakan kontrak, dan unsur obyektif, yang berkaitan langsung dengan obyek kontrak yang dibuat. Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak, dan kecakapan dari pihak-pihak yang membuat kontrak, sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang

---

<sup>28</sup> Y. Sogar Simamora, *Hukum Kontrak (Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia)*, Surabaya, Laksbang Justisia, 2013, Hlm. 214

diperjanjikan, dan causa dari obyek yang berupa kewajiban atau prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut, yang harus merupakan sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Dalam Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1615 KUH Perdata Buku III Tentang Perikatan pada Bagian 6 (Enam) Tentang Pemborongan Pekerjaan digunakan istilah perjanjian pemborongan untuk kontrak kerja konstruksi.

Kontrak Kerja Konstruksi adalah dokumen atau produk hukum. Semua pekerjaan atau usaha konstruksi yang diikat dengan kontrak kerja akan ditentukan hak-hak dan kewajiban hukumnya, untuk itu kontrak kerja harus dibuat dengan baik dan benar secara hukum.<sup>29</sup>

Menurut Pasal 1 Ayat (5) UUKJ, kontrak konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Dalam hal ini kontrak harus memiliki dua aspek utama yaitu “saling menyetujui” dan “ada penawaran serta penerimaan”

### **c. Bangunan Gedung**

Perwujudan bangunan gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di

---

<sup>29</sup>Nazarkhan Yasin, 2003, *Mengenal Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 15.

bidang jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung ini juga harus berjalan seiring dengan pengaturan jasa konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan di berlakukannya undang-undang ini, maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan, yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang tentang Bangunan Gedung.

Dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik, dan bersejarah. Pengaturan dalam undang-undang ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia yang sangat beragam<sup>30</sup>.

Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah terus mendorong, memberdayakan dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat

---

<sup>30</sup> Sutedi Adrian, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa dan Berbagai Permasalahannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, Hlm. 104

memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung secara bertahap sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu, serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik. Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

#### **d. Putusan Hakim**

Tujuan diadakannya suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim. Putusan hakim atau lazim disebut juga dengan istilah putusan pengadilan merupakan sesuatu yang dapat

diinginkan atau dinantikan oleh pihak-pihak berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan hakim tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.

Suatu putusan dapat dilaksanakan apabila putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*). Adapun yang dimaksud dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap itu adalah putusan hakim yang tidak diajukan upaya hukum apapun baik banding, kasasi maupun peninjauan kembali oleh pihak-pihak yang berperkara dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Konsekuensi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap adalah sebagai berikut: Siapa pun tidak ada yang berhak dan berkuasa untuk mengubahnya, yang dapat merubahnya, hanya terbatas pemberian grasi dalam perkara pidana, dan melalui peninjauan kembali dalam perkara perdata dan setiap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, wajib dan mesti dilaksanakan baik secara sukarela atau dengan paksa melalui eksekusi, dan pelaksanaan atas pemenuhan putusan itu tanpa menghiraukan apakah putusan itu kejam atau tidak menyenangkan.

Adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) terhadap suatu perkara maka tujuan dari pencari keadilan telah terpenuhi. Hal ini karena melalui

putusan pengadilan itu dapatlah diketahui hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang berperkara, namun hal itu bukan berarti tujuan akhir dari para pihak yang berperkara tersebut telah selesai terutama bagi pihak yang menang, hal ini disebabkan pihak yang menang tidak mengharapkan kemenangannya itu hanya di atas kertas belaka tetapi harus ada pelaksanaan dari putusan tersebut.<sup>31</sup>

### G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Hal ini karena penelitiannya bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah disimpulkan dan diolah.<sup>32</sup>

Menurut Bambang Sunggono, Penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian” dan bukan hanya sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu objek yang mudah terpegang di tangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian berarti mencari kembali.<sup>33</sup>

Metode penelitian adalah cara peneliti mengumpulkan data dari sumbernya, mengolah dan menganalisis untuk menjawab masalah

---

<sup>31</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010 hlm. 87.

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1985, hlm.1

<sup>33</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* , Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 27

penelitian. Oleh karena itu, metode yang diterapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan dan sejalan dengan objek yang diteliti. Menurut Soerjono Soekanto membedakan penelitian hukum dari sudut tujuannya adalah penelitian hukum normatif, dan penelitian hukum sosiologis atau empiris. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis normatif*, merupakan pendekatan melalui penelitian hukum dengan meneliti asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, sejarah hukum dan perbandingan hukum.<sup>34</sup> Berkaitan dengan itu, maka penelitiannya lebih mengutamakan sumber data dalam bentuk bahan-bahan hukum, seperti bahan hukum primer, sekunder dan tertier.

#### 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu untuk menggambarkan masalah yang sedang diteliti terutama dari segi aspek hukumnya atau pengaturannya serta kasus yang telah diputuskan oleh pengadilan pada tingkat kasasi yang berkaitan dengan pertimbangan normatif hakim untuk memutuskan perkara.

#### 3. Sumber dan Jenis Data

Untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, maka sumber data yang digunakan adalah data sekunder, baik yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan

---

<sup>34</sup>*Ibid, hlm. 10*

hukum tertier.<sup>35</sup> Bahan hukum primer merupakan bahan hukum utama (bahan hukum pokok) dalam penelitian ini, yang terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Penjaminan;
- 3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 Tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 Tentang Pembinaan Jasa Konstruksi;
- 8) Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah;
- 9) Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 501/478/SJ tanggal 13 Mei 2006;
- 10) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/88/KEP/DIR tanggal 18 Maret 1991;

---

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan Ke-15, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2013, hlm 13

11) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 11/110/Kep/Ris/UPPB.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan seperti buku, jurnal, hasil penelitian kalangan hukum, dan sebagainya.

c. Bahan hukum tertier, merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum tertier yang digunakan seperti Kamus Hukum, Kamus Inggris-Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang penulis gunakan adalah Studi dokumen yaitu mempelajari bahan-bahan dan berkas-berkas yang berhubungan dengan permasalahan serta melakukan riset pada perpustakaan.

5. Analisis Data

Analisis data merupakan tahap penting dan menentukan karena pada tahap ini penulis mengolah data yang kemudian didapat suatu kesimpulan yang nantinya akan menjadi akhir dari penelitian. Setelah data diperoleh atau dikumpulkan dari penelitian yang dilakukan, maka penganalisaan data penulis lakukan dengan cara *kualitatif*, yaitu dengan mengumpulkan data, mengkualifikasikan, kemudian menghubungkan teori yang berhubungan

dengan masalah dan akhirnya menarik kesimpulan untuk menentukan hasil.

