Al-Dalil
Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum
Vol. 2, No. 2, Juli 2024 ISSN: 2987-0976

Analisis Aspek-Aspek Perkreditan dalam Pemborongan Bangunan

Arif Ramadhan[1], Risnawati[2], Silvi Agustina Utami[3], Yoepi Afdaruqutni[4], Yola[5], Didi Syaputra[6]
[1,2,3,4,5,6]Fakultas Hukum, Universitas Islam Indragiri, Indonesia
syaputradiddy@gmail.com[6]

Abstract

Credit in the building contracting industry plays an important role in achieving project success and protecting the interests of banks and related parties. Careful credit evaluation, use of appropriate collateral, effective credit management, and the bank's active role in supervising project progress are key factors in building contractor loans. In addition, effective dispute resolution, attention to risk factors, and integration of environmental aspects are also important in maintaining the smooth running of building contracts. By complying with applicable legal regulations, banks can carry out credit activities in a trusted manner, protect the interests of related parties, and ensure the economic and environmental sustainability of projects.

Abstrak

Perkreditan dalam industri pemborongan bangunan memegang peran penting dalam mencapai keberhasilan proyek dan melindungi kepentingan bank serta pihak-pihak terkait. Evaluasi kredit yang cermat, penggunaan jaminan yang tepat, pengelolaan kredit yang efektif, dan peran aktif bank dalam pengawasan progres proyek menjadi faktor kunci dalam perkreditan pemborongan bangunan. Selain itu, penyelesaian sengketa yang efektif, perhatian terhadap faktor risiko, dan integrasi aspek lingkungan juga penting dalam menjaga kelancaran pemborongan bangunan. Dengan mematuhi peraturan hukum yang berlaku, bank dapat menjalankan aktivitas perkreditan secara terpercaya, melindungi kepentingan pihak-pihak terkait, dan memastikan keberlanjutan proyek secara ekonomi dan lingkungan.

Kata Kunci:

Aspek Perkreditan
Pemborongan Bangunan

Corresponding Author:

Didi Syaputra
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indragiri
Email: syaputradiddy@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Kontrak kerja konstruksi merupakan kesepakatan antara pihak pertama selaku pemilik bangunan dengan pihak kedua sebagai pelaksana pembangunan, yang menetapkan persyaratan tertentu untuk

melakukan suatu pembangunan. Dokumen ini mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa terkait pelaksanaan pekerjaan konstruksi, seperti pembangunan jalan raya, jembatan, dermaga, dan bandara. Kontrak ini sah karena adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Perjanjian pemborongan diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) mulai dari Pasal 1601 dan Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616.[1]

Perjanjian pemborongan pekerjaan adalah perjanjian timbal balik antara pemborong yang berjanji untuk melaksanakan pekerjaan dan pihak yang memborongkan yang berjanji untuk membayar harga yang telah ditentukan. Jika salah satu pihak tidak dapat memenuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati, maka dapat dianggap melakukan wanprestasi dan akan bertanggung jawab atas kesalahan tersebut.

Undang-Undang No. 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur akibat hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa terkait perjanjian/kontrak yang telah disepakati. Kontrak kerja konstruksi harus dibuat secara tertulis untuk memastikan keselamatan umum dan tertib bangunan. Perjanjian pemborongan pekerjaan diatur dalam Buku III KUH Perdata mulai dari Pasal 1601 dan berlaku untuk proyek pemerintah dan swasta.

Dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi, terdapat beberapa faktor potensial penyebab permasalahan hukum, seperti perubahan lingkup pekerjaan, keterlambatan waktu, dan penghematan anggaran. Pekerjaan konstruksi yang dimaksud di sini seperti pembangunan jalan raya, jembatan, fondasi, dermaga, bandara, dan sebagainya.[2] Diperlukan kerja sama yang baik antara pihak-pihak terlibat untuk mencegah dan menangani permasalahan yang mungkin muncul dalam proyek konstruksi. Apabila di dalam suatu pelaksanaan kontrak kerja konstruksi ada hak dan kewajiban yang tidak bisa terpenuhi oleh salah satu pihak, maka bisa dikatakan salah satu pihak tersebut telah melakukan wanprestasi dan akan dimintai pertanggungjawaban atas kesalahan yang telah diperbuatnya.[3]

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka.[4] Pendekatan kepustakaan digunakan untuk mengumpulkan data dan informasi yang relevan mengenai aspek-aspek perkreditan dalam pemborongan bangunan. Peneliti melakukan pencarian dan studi terhadap literatur, jurnal ilmiah, artikel, buku, dan sumber-sumber informasi lainnya yang terkait dengan topik penelitian.

3. PEMBAHASAN

A. Definisi Pemborongan Bangunan

Pemborongan bangunan adalah suatu metode kontrak dalam industri konstruksi di mana pihak pemilik proyek (biasanya merupakan pihak yang memerlukan pembangunan) menyewa atau mengontrak seorang kontraktor utama (pemborong) untuk melaksanakan keseluruhan pekerjaan pembangunan proyek, termasuk perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan pengelolaan.

Perjanjian pemborongan dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Pada praktik, apabila perjanjian pemborongan menyangkut biaya yang besar, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis. Untuk proyek-proyek pemerintah perjanjian pemborongan biasanya dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk formulir-formulir tertentu. Pelaksanaan perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.

Kontraktor utama atau pemborong bertanggung jawab atas seluruh proses pembangunan dan koordinasi dengan subkontraktor atau pemasok bahan/material yang diperlukan dalam proyek tersebut. Dalam kontrak pemborongan, biasanya telah disepakati anggaran biaya proyek dan tenggat waktu penyelesaian, sehingga kontraktor bertanggung jawab untuk menyelesaikan proyek sesuai dengan spesifikasi dan *timeline* yang telah ditetapkan.[5]

---

[1] Fx djumaialdji, 1996, Hukum Bangunan, Jakarta : PT Rineka Cipta, hal.5.

[2] Dinda anna zatika, hamzah, depri liber sonata, "tinjauan yuridis perjanjian konstruksi pembangunan jalan tol antara Pt hutama karya (persero) dan Pt waskita karya (persero) Tbk". Pactum law jurnal. Vol 1 No 3, 2018. hal.210.

[3] Salim, 2009, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), Jakarta: Sinar Grafika, hal.5.

[4] Mahmud, Metode Penelitian Pendidikan, (Bandung : Pustaka Setia, 2011), 31.

[5] Iswandi Imran, pengenalan ilmu kontruksi, edisi revisi, eirlangga, 2020

B. Analisis Aspek-Aspek Perkreditan Dalam Pemborongan Bangunan

Menurut UU Perbankan No 10 Tahun 1998 pembiayaan Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[6]Evaluasi kredit merupakan tahap penting dalam proses pemberian kredit kepada kontraktor. Analisis kelayakan kredit yang meliputi aspek keuangan, riwayat kredit, dan kemampuan pembayaran kontraktor akan memastikan bahwa kredit diberikan kepada pihak yang mampu memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan.

Selanjutnya, jaminan yang diperlukan dalam pemborongan bangunan menjadi faktor penentu keamanan bagi bank. Jaminan seperti jaminan bank, jaminan pelaksanaan, dan jaminan retensi memberikan perlindungan bagi bank dalam situasi di mana kontraktor tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Dengan adanya jaminan ini, bank dapat meminimalkan risiko kerugian yang timbul akibat wanprestasi kontraktor.

Penggunaan kredit yang efektif dan efisien dalam pemborongan bangunan juga menjadi perhatian utama. Bank perlu memastikan bahwa dana yang disalurkan digunakan dengan bijaksana dan sesuai dengan tujuan proyek. Pengendalian penggunaan dana secara optimal serta pemantauan terhadap penggunaan kredit akan membantu mencegah penyalahgunaan dan memastikan efisiensi dalam penggunaan dana.

Peran bank dalam perkreditan pemborongan bangunan melibatkan pengawasan progres proyek dan pemantauan keuangan. Bank perlu melakukan pengawasan secara rutin untuk memastikan progres proyek sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan. Selain itu, pemantauan terhadap keuangan proyek juga penting guna memastikan dana yang diberikan oleh bank digunakan dengan tepat sesuai dengan kebutuhan proyek.

Faktor risiko juga menjadi pertimbangan dalam perkreditan pemborongan bangunan. Risiko proyek seperti perubahan desain atau kondisi geografis yang tidak terduga dapat berdampak pada kelancaran suatu proyek. Risiko pasar seperti fluktuasi harga bahan bangunan juga perlu diperhatikan. Sementara itu, risiko keuangan seperti ketidakmampuan kontraktor untuk membayar cicilan kredit menjadi potensi risiko yang perlu diantisipasi.

Dalam keseluruhan pembahasan ini, penting bagi bank dan kontraktor untuk saling bekerja sama dan menjaga transparansi dalam perkreditan pemborongan bangunan. Keterlibatan bank sebagai pemegang kredit dan kontraktor sebagai penerima kredit perlu didasari oleh kepercayaan dan pemahaman yang jelas terkait dengan aspek-aspek perkreditan yang terkait. Dengan demikian, proses pemborongan bangunan dapat berjalan dengan lancar dan bank dapat meminimalkan risiko yang terkait dengan pemberian kredit.

Selain itu, penting juga untuk memperhatikan upaya penyelesaian sengketa yang dapat timbul dalam konteks perkreditan pemborongan bangunan. Konflik antara bank dan kontraktor dapat terjadi terkait dengan pemenuhan kewajiban pembayaran, pelaksanaan proyek yang tidak sesuai dengan kesepakatan, atau masalah lainnya. Oleh karena itu, perlu ada mekanisme yang jelas dan efektif untuk penyelesaian sengketa, baik melalui mediasi, arbitrase, atau jalur hukum lainnya. Hal ini akan membantu menjaga kestabilan hubungan antara bank dan kontraktor, serta meminimalkan risiko kerugian dan penundaan dalam pemborongan bangunan.

Selanjutnya, dalam perkreditan pemborongan bangunan, bank juga perlu memperhatikan faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi kelancaran proyek. Faktor seperti perubahan kebijakan pemerintah, kondisi ekonomi, dan peraturan hukum dapat berdampak pada pelaksanaan proyek dan kemampuan kontraktor untuk memenuhi kewajiban pembayaran. Oleh karena itu, bank perlu memperhatikan dan mengantisipasi risiko yang terkait dengan faktor-faktor eksternal ini dalam proses perkreditan.

Selain aspek-aspek yang telah disebutkan, penting juga untuk memperhatikan keberlanjutan lingkungan dalam pemborongan bangunan. Bank perlu mempertimbangkan aspek lingkungan, seperti penggunaan bahan ramah lingkungan, pengelolaan limbah, dan efisiensi energi dalam proyek pemborongan bangunan. Memasukkan kriteria lingkungan dalam proses perkreditan dapat mendorong praktik pembangunan yang berkelanjutan dan bertanggung jawab terhadap lingkungan.

Dalam kesimpulannya, aspek-aspek perkreditan dalam pemborongan bangunan meliputi evaluasi kredit, jaminan, penggunaan kredit yang efektif, peran bank, faktor risiko, penyelesaian sengketa, faktor eksternal, dan keberlanjutan lingkungan. Memahami dan mempertimbangkan aspek-aspek ini dengan baik akan membantu bank dalam mengelola perkreditan pemborongan bangunan dengan efisien, meminimalkan risiko kerugian, dan mendukung kelancaran pelaksanaan proyek pemborongan bangunan.

Penjelasan tambahan beserta dasar hukum yang berlaku di Indonesia terkait dengan aspek-aspek perkreditan dalam pemborongan bangunan adalah sebagai berikut:

[6] Ismail, Manajemen Perbankan : dari teori menuju aplikasi, (Jakarta : Kencana Persada Media Group, 2010), edisi pertama, cetakan pertama hal. 93

Dalam konteks evaluasi kredit, dasar hukum yang relevan adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Undang-undang ini mengatur prinsip-prinsip dan prosedur perkreditan yang harus dipatuhi oleh bank, termasuk dalam hal evaluasi kredit terhadap kontraktor dalam pemborongan bangunan. Selain itu, bank juga harus mematuhi peraturan Bank Indonesia (BI) terkait dengan evaluasi kredit dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak peminjam.

Untuk aspek jaminan dalam pemborongan bangunan, dasar hukumnya dapat ditemukan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/1/PBI/2012 tentang Jaminan Bank yang mengatur jenis-jenis jaminan yang dapat digunakan dalam transaksi perbankan, termasuk dalam pemborongan bangunan. Selain itu, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jaminan Fidusia juga menjadi dasar hukum yang mengatur penggunaan jaminan dalam konteks pemberian kredit.

Penggunaan kredit yang efektif dan efisien dalam pemborongan bangunan dapat merujuk pada prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) yang diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/4/PBI/2006. Prinsip GCG ini menekankan pentingnya pengelolaan yang transparan, akuntabel, dan bertanggung jawab dalam penggunaan dana kredit, termasuk dalam proyek pemborongan bangunan.

Peran bank dalam perkreditan pemborongan bangunan diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/1/PBI/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/14/PBI/2006 tentang Pelaksanaan Fungsi Pengawasan Bank. Peraturan ini mengatur tugas dan kewajiban bank dalam melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan proyek pemborongan bangunan yang dibiayai oleh kredit.

Selain itu, dalam penyelesaian sengketa, dasar hukum yang berlaku adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang memberikan kerangka hukum untuk penyelesaian sengketa melalui mekanisme arbitrase. Hukum acara perdata, seperti Hukum Acara Perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), juga berlaku untuk penyelesaian sengketa terkait pemborongan bangunan.

Terakhir, dalam konteks keberlanjutan lingkungan, Indonesia telah menerapkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Undang-undang ini mengatur tanggung jawab lingkungan dalam kegiatan pembangunan, termasuk dalam pemborongan bangunan. Bank juga perlu memperhatikan Pedoman Pelaksanaan dan Sanksi Pelanggaran lingkungan yang diterbitkan oleh Bank Indonesia untuk mengintegrasikan aspek lingkungan dalam proses perkreditan.

Dengan dasar hukum yang berlaku tersebut, bank dan pihak terkait dapat memastikan bahwa perkreditan dalam pemborongan bangunan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Selain itu, dasar hukum ini juga memberikan landasan bagi pengawasan, perlindungan, dan penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan perkreditan dalam konteks pemborongan bangunan. Dengan demikian, bank dapat menjalankan aktivitas perkreditan dengan kepatuhan terhadap peraturan hukum yang berlaku, menjaga keberlanjutan lingkungan, serta melindungi kepentingan baik pihak bank maupun pihak-pihak terkait lainnya dalam pemborongan bangunan.

4. KESIMPULAN DAN SARAN/REKOMENDASI

4.1 Kesimpulan

Dalam pemborongan bangunan, aspek-aspek perkreditan memegang peran penting dalam menjaga keberhasilan proyek dan melindungi kepentingan bank serta pihak-pihak terkait. Evaluasi kredit yang cermat, penggunaan jaminan yang tepat, pengelolaan kredit yang efektif, serta peran bank yang aktif dalam pengawasan progres proyek menjadi faktor kunci dalam perkreditan pemborongan bangunan. Selain itu, penyelesaian sengketa yang efektif, perhatian terhadap faktor risiko, dan integrasi aspek lingkungan juga penting dalam menjaga kelancaran pemborongan bangunan.

Dasar hukum yang berlaku di Indonesia, seperti Undang-Undang Perbankan, Peraturan Bank Indonesia, dan peraturan terkait lingkungan hidup, memberikan landasan yang kuat dalam mengatur dan mengawasi perkreditan pemborongan bangunan. Dengan mematuhi peraturan hukum yang berlaku, bank dapat menjalankan aktivitas perkreditan secara terpercaya, melindungi kepentingan pihak-pihak terkait, dan memastikan keberlanjutan proyek secara ekonomi dan lingkungan.

Secara keseluruhan, pemahaman yang baik terhadap aspek-aspek perkreditan dalam pemborongan bangunan, implementasi dasar hukum yang relevan, serta kerja sama yang baik antara bank, kontraktor, dan pihak-pihak terkait lainnya menjadi kunci keberhasilan dalam melaksanakan proyek pemborongan suatu bangunan. Dengan demikian, perkreditan pemborongan bangunan dapat berjalan dengan lancar, menghasilkan pembangunan yang berkualitas, dan memberikan manfaat bagi semua pihak yang terlibat.

4.2 Saran/Rekomendasi

Sebelum melakukan suatu pemborongan bangunan, sebaiknya para pihak mengetahui dan memahami terkait aspek-aspek perkreditan dalam pemborongan bangunan. Sebab aspek perkreditan merupakan suatu hal yang penting yang berperan penting dalam keberhasilan suatu pemborongan bangunan.

REFERENSI

Badrulzaman, Mariam Darus, Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Budiono, Herlien, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya, Bandung: Citra Aditya, 2010.

Dinda anna zatika, hamzah, depri liber sonata, "tinjauan yuridis perjanjian konstruksi pembangunan jalan tol antara Pt hutama karya (persero) dan Pt waskita karya (Persero) Tbk". Pactum law jurnal. Vol 1 No 3, 2018.

Djumialdji 1996, Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya

Djumialdji. Hukum Bangunan. Jakarta: Rineka Citra,1996.

Drs. H. Malayu S.P. Hasibuan, Dasar-Dasar Perbankan, (Jakarta, bumi aksara, 2005).

Fx djumaialdji, 1996, Hukum Bangunan, Jakarta : PT Rineka Cipta.

Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit.

Group, 2010), edisi pertama, cetakan pertama.

Gunawan Widjadja, Ahmad Yani, Jaminan Fidusia, Raja Gra ndo Persada, 2001.

Hansen, Seng, Manajemen Kontrak Konstruksi, Kompas Gramedia, 2016. Manusia, Rineka Cipta, Jakarta. Salim HS, 2006, Pengantar Hukum Tertulis, Sinar Grafika, Jakarta

Ismail, Manajemen Perbankan : dari teori menuju aplikasi, Jakarta, Kencana Persada Media Jakarta.

Mahmud, Metode Penelitian Pendidikan, (Bandung : Pustaka Setia, 2011).

Nazarkhan Yasin. Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2003.

Salim HS, Rineka Cipta, Jakarta, 2006, Pengantar Hukum Tertulis, Sinar Grafika

Salim HS.Tinjuan Aspek Hukum. Jakarta: Sinar Harapan 1993

Salim, 2009, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), Jakarta: Sinar Grafika, hal.5.

Sutrisno Hadi, Metodologi Reserch, Andi Offset, Yogyakarta, 2002

Veithzal Rivai dan Rifki Ismail, Islamic Risk Management For Islamic Bank, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2013).

Veithzal Rivai, Islamic Finansial Management, Jakarta, Raja Grafindo persada, 2008.