



SKRIPSI

**PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DENGAN JAMINAN
SURAT PERINTAH KERJA DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA
TERJADI WANPRESTASI PADA PT. BANK JATIM**

***THE CONSTRUCTION CREDIT AGREEMENT WITH THE
GUARANTEE OF THE WORK COMMAND LETTER AND
THE LAW EFFECT IF THERE IS WANPRESTASI
AT PT. BANK JATIM***

Oleh :

MIRLIANA ADISTYA RAKHMI

NIM 050710101074

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2009

SKRIPSI

**PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DENGAN JAMINAN
SURAT PERINTAH KERJA DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA
TERJADI WANPRESTASI PADA PT. BANK JATIM**

***THE CONSTRUCTION CREDIT AGREEMENT WITH THE
GUARANTEE OF THE WORK COMMAND LETTER AND
THE LAW EFFECT IF THERE IS WANPRESTASI
AT PT. BANK JATIM***

**MIRLIANA ADISTYA RAKHMI
NIM 050710101074**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2009**

MOTTO

Aku tahu, rizkiku tidak akan diambil orang lain

Karenanya, hatiku tenang

Aku tahu, amal-amalku tak mungkin dilakukan orang lain

Maka, aku sibukkan diri untuk beramal

Aku tahu, Allah selalu melihatku

Karenanya, aku malu bila Allah mendapatiku ingkar janji

Aku tahu, kematian menantiku

Maka, kupersiapkan bekal untuk berjumpa dengan Rabbku

(Hasan al Basri)

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. Ibunda tercintaku Aminah, dan Bapakku M. Mirza Isfighoni yang telah banyak memberikan doa, kasih sayang, bimbingan, dan bantuan di setiap peluh keringatnya yang selalu mengiringi setiap langkahku serta pengorbanan kalian yang tiada hentinya untukku baik secara moril maupun materiil;
2. Alma Mater yang kubanggakan Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Kakakku tersayang Mirna Rizkya, S.E., yang telah banyak memberikan nasehat, bantuan, dan motivasinya selama ini, serta telah menjadi tempat berbagi cerita suka dan duka.

**PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DENGAN JAMINAN
SURAT PERINTAH KERJA DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA
TERJADI WANPRESTASI PADA PT. BANK JATIM**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

MIRLIANA ADISTYA RAKHMI

NIM 050710101074

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JEMBER, OKTOBER 2009**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 15 OKTOBER 2009**

Oleh :

Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 194809031980021001

Pembantu Pembimbing

MARDI HANDONO, S.H., M.H.

NIP. 196312011989021001

PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul :

**PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DENGAN JAMINAN
SURAT PERINTAH KERJA DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA
TERJADI WANPRESTASI PADA PT. BANK JATIM**

Oleh :

MIRLIANA ADISTYA RAKHMI
NIM. 050710101074

Mengetahui,

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001

MARDI HANDONO, S.H., M.H.
NIP. 196312011989021001

Mengesahkan :

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN,**

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.
NIP. 196001011988021001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 23

Bulan : Oktober

Tahun : 2009

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

HIDAJATI, S.H.
NIP. 194602211979032001

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.
NIP. 197306271997022001

Anggota Penguji

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U

NIP. 194809031980021001

MARDI HANDONO, S.H., M.H

NIP. 196312011989021001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mirliana Adistya Rakhmi

NIM : 050710101074

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: **“PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DENGAN JAMINAN SURAT PERINTAH KERJA DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI WANPRESTASI PADA PT. BANK JATIM”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 23 Oktober 2009

Yang menyatakan,

Mirliana Adistya Rakhmi

Nim 050710101074

UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama saya panjatkan puji syukur kehadiran Allah S.W.T yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala berkah, rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya saya sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, yaitu :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, nasehat, dorongan, motivasi, dan memberikan arahan, serta wawasan yang begitu banyak dan berguna sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Pembimbing sekaligus Pembantu Dekan II yang telah bersedia untuk meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, nasehat, dorongan, motivasi dan arahan hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, dan Bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III;
5. Ibu Hidajati, S.H., selaku Ketua Penguji;
6. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji;
7. Bapak Samsudi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik atas bimbingan dan arahnya;
8. Bapak Sugijono, S.H., M.H., selaku ketua jurusan bagian Hukum Perdata;
9. Para Bapak dan Ibu Dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Jember atas keikhlasan hatinya untuk membagikan jasa ilmu pengetahuannya;
10. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember; Para Bapak dan Ibu Dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Jember atas keikhlasan hatinya untuk membagikan jasa ilmu pengetahuannya;

11. Ibunda tercintaku Aminah, dan Bapakku M. Mirza Isfighoni yang telah banyak memeberikan doa, kasih sayang, bimbingan, dan bantuan di setiap peluh keringatnya yang selalu mengiringi setiap langkahku serta pengorbanan kalian yang tiada hentinya untukku baik secara moril maupun materiil;
12. Kakakku tersayang Mirna Rizkya, S.E., yang telah banyak memberikan nasehat, bantuan, dan motivasinya selama ini, serta telah menjadi tempat berbagi cerita suka dan duka;
13. Seluruh keluarga besar Maat Kahar dan Suud Dahlan di Sidoarjo (om-om, tante-tante, paktde, budhe, sepupu-sepupuku, dan adik-adik keponakanku), terima kasih atas bantuan dan memberi begitu banyak nasehat dan pandangannya untuk perjalananku menitih hidup, serta untuk berbagi canda, tawa dan kebahagiaannya;
14. Sahabat-sahabat terbaikku di Jember yang telah banyak membantu dan menemaniku selama keberadaanku di Jember, serta terima kasih sebesar-besarnya atas masukan dan pendapatnya, juga untuk tempatku bercerita dan berbagi suka duka selama status Mahasiswaku : Dwi Febri Indah Setyarini, Rachmad Yanuar, Moh. Zainal Arifin, Achmad Hilmi Rosyari;
15. Anak-anak kost di Jl. Jawa IV-B No.8 (Amenk, Ices, Upil, Tifa, dan Dita), serta seluruh penghuni kostku lama di Jl. Jawa II No.17;
16. Teman-teman kelompok magang Di Bank Jatim Yudha Eko Hartanto, S.H., Wahyu Dwi Safitri, Ruri Lia Pratama, S.H, Penta Meiliana, S.H., terima kasih atas kebersamaannya dan kekompakannya selama magang;
17. Segenap karyawan PT. Bank Jatim Cabang Jember yang telah menerima keberadaan kita selama magang;
18. Bapak Oelis selaku Penyelia bagian Kredit di PT. Bank Jatim Cabang yang telah memberi masukan judul untuk pembuatan skripsi ini dan atas waktu dan kesempatan berdiskusi kepada saya guna penyelesaian laporan magang dan skripsi saya ini disela-sela kesibukan kerjanya yang sangat padat;
19. Seluruh rekan-rekan kerjaku di PT. Russley Futures atas bantuan dan pengertiannya yang besar kepadaku;

20. Teman-temanku di Sidoarjo yang selalu memberiku tawa dan kesempatan untuk *refreshing* ditengah kerinduanku untuk bermain dikotaku tercinta;
21. Seluruh teman seperjuangan angkatan 2005 di Fakultas Hukum Universitas Jember;
22. Segenap pihak yang berjasa dalam perjalanan hidupku, serta pihak-pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga kebaikan kalian yang tulus kepadaku selama ini mendapatkan balasan dari Allah SWT dan menjadikan amal baik bagi kalian semuanya. Akhir kata saya berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan, bagi agama dan bangsaku.

Jember, 23 Oktober 2009

Penulis

RINGKASAN

Pembangunan fisik pasti membutuhkan dana yang cukup besar, oleh karena itu PT. Bank Jatim Cabang Jember menyediakan fasilitas kredit Pembiayaan Proyek Konstruksi/*Project Finance* sebagai sarana untuk memperoleh dana bagi pihak penyedia jasa. Fasilitas kredit yang diberikan mempunyai risiko yang dihadapi oleh pihak termasuk adanya kredit bermasalah yang disebabkan oleh berbagai alasan. Bank dalam pemberian suatu kredit pada umumnya disertai dengan adanya suatu jaminan karena adanya aspek hukum dalam pengikatan jaminan merupakan prinsip pokok yang harus dipegang oleh pihak bank, maka dari itu bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang cermat atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur dalam melunasi hutangnya/mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Pelaksanaan *ceesie* dalam suatu kontrak kerja merupakan dasar dilaksanakan suatu proyek tersebut. Setelah adanya perjanjian pemborongan pekerjaan maka dibuat Surat Perintah Kerja atau SPK. Di dalam pemberian suatu kredit tidak menutup kemungkinan akan timbul wanprestasi yang dilakukan oleh pemborong/rekanan dalam bentuk pemborong/rekanan tidak mengerjakan proyek dan/atau dapat pula mengerjakan proyek tetapi tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Permasalahan yang dibahas adalah bagaimana pengaturan dan pelaksanaan perjanjian kredit konstruksi dengan jaminan Surat Perintah Kerja, apa akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian konstruksi atas jaminan Surat Perintah Kerja, dan bagaimana upaya penyelamatan dan penyelesaiannya jika terjadi wanprestasi.

Tujuan yang ingin dicapai adalah untuk mengkaji dan menganalisis pengaturan dan pelaksanaan perjanjian kredit konstruksi dengan jaminan Surat Perintah Kerja, untuk mengkaji dan menganalisis timbulnya akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian konstruksi dengan jaminan Surat Perintah Kerja, serta untuk mengkaji dan menganalisis tentang upaya penyelamatan dan penyelesaiannya jika terjadi wanprestasi.

Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif, pendekatan masalah adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Sumber bahan hukum menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan *non*-hukum. Analisis bahan hukum dengan menggunakan metode deduktif kualitatif.

Pengaturan dan pelaksanaan perjanjian kredit jasa konstruksi sesuai dengan pasal 1754 KUHPerdara. SPK dijadikan jaminan kredit karena ada hak tagih yang identik dengan piutang atas nama karena yang dapat menagih adalah orang yang namanya tercantum dalam kontrak kerja dan SPK. Hak tagih yang lahir dari kontrak kerja dan SPK, dijadikan jaminan utama dalam permohonan kredit kepada bank yang pengikatannya dilakukan secara *cessie* atau dengan penegasan pelimpahan *termijn* proyek yang disertai dengan surat pernyataan.

Akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi atas jaminan Surat Perintah Kerja maka pihak bank berhak menuntut agar pihak pemborong/rekanan meminta ganti rugi atas kelalaian yang telah dilakukan oleh pemborong/rekanan atau pihak bank menuntut pelaksanaan pekerjaan beserta ganti rugi, atau dapat juga dengan memintakan pembatalan perjanjian dan dengan penuntutan ganti rugi. Dapat juga berakibat tidak dibayarkan pembayaran *termijn* dan dengan mengeksekusi jaminan tambahan.

Upaya penyelamatan dalam bentuk penjadwalan kembali (*resheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Jika upaya penyelamatan tidak berhasil maka, PT. Bank Jatim Cabang Jember selaku kreditur mengajukan upaya penyelesaian yaitu dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri untuk upaya ganti rugi atau mengajukan tuntutan untuk pelaksanaan eksekusi benda jaminan melalui KPKNL.

Bank dalam memberikan kredit harus lebih teliti dan cermat dalam menganalisisnya, khususnya dalam hal pemberian kredit dengan jaminan SPK. Hendaknya pembuatan SPK harus terpisah dari perjanjian melakukan pekerjaan, agar konstruksi hukum didalam perikatan itu tepat dan dapat dipertahankan kekuatan hukumnya apabila terjadi sengketa karena SPK itu sendiri baru muncul setelah dibuatnya perjanjian melakukan pekerjaan yang diikat secara *cessie*.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam.....	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan.....	iv
Halaman Prasyarat Gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan.....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih.....	x
Halaman Ringkasan.....	xiii
Halaman Daftar Isi	xv
Halaman Daftar Lampiran.....	xviii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	4
1.3.1. Tujuan Umum	4
1.3.2. Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	6
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	7
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1. Bank	8
2.1.1. Pengertian Bank	8

2.1.2. Jenis-Jenis Bank.....	9
2.2. Perjanjian	9
2.2.1. Pengertian Perjanjian.....	9
2.2.2. Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.....	10
2.2.3. Asas-Asas dan Syarat Sah Perjanjian.....	12
2.3. Perjanjian Kredit.....	15
2.3.1. Perjanjian Kredit	15
2.3.2. Perjanjian Kredit Konstruksi	20
2.4. Jaminan	26
2.4.1. Pengertian Jaminan.	26
2.4.2. Syarat-Syarat Jaminan.....	28
2.4.3. Macam-Macam Jaminan.....	28
2.5. Surat Perintah Kerja.....	32
2.5.1. Pengertian Surat Perintah Kerja.....	32
2.5.2. Pelaksanaan Surat Perintah Kerja sebagai Jaminan Hutang	33
2.5.3. <i>Cessie</i>	35
2.6 Wanprestasi	37
BAB 3 PEMBAHASAN	39
3.1. Pengaturan dan Pelaksanaan Perjanjian Kredit Konstruksi dengan Jaminan Surat Perintah Kerja (SPK)	39
3.1.1. Pengaturan Perjanjian Kredit Konstruksi dengan Jaminan Surat Perintah Kerja (SPK)	39
3.1.2. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Konstruksi dengan Jaminan Surat Perintah Kerja (SPK)	45
3.2 Akibat Hukum jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian konstruksi atas jaminan Surat Perintah Kerja	57
3.3 Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Jika Terjadi Wanprestasi	63
3.3.1. Upaya Penyelamatan	63
3.3.2. Upaya Penyelesaian	67

BAB 4 PENUTUP	74
4.1. Kesimpulan	74
4.2. Saran	76

DAFTAR LAMPIRAN

No.	Judul
1	Surat Kuasa Atas Nama Penerima Kuasa PT. Bank Jatim
2	Pelimpahan Pembayaran <i>Termijn/Cessie</i>
3	Surat Perintah Kerja (SPK)