

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERUSAHAAN
PEMBIAYAAN ATAS BERHENTINYA KONSTRUKSI
PEMBANGUNAN
(Studi Pada Bank BNI KC Medan)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

**ARIF FAUZAN
1906200246**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA

**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1**

Panitian Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, 13 September 2023, Jam 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ARIF FAUZAN
NPM : 1906200246
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERUSAHAAN
PEMBIAYAAN ATAS BERHENTINYA KONSTRUKSI
PEMBANGUNAN (STUDI PADA BANK BNI KC MEDAN)

Dinyatakan : (A-) **Lulus Yudisium** dengan predikat Sangat Baik
() **Lulus Bersyarat**, memperbaiki/Ujian Ulang
() **Tidak Lulus**

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian **Hukum Bisnis**

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

ANGGOTA PENGUJI :

1. **Dr. MHD TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H**
2. **MIRSA ASTUTI, S.H., M.H**
3. **Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H**

- 1.
- 2.
- 3.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsuMEDAN](https://www.facebook.com/umsuMEDAN) [umsuMEDAN](https://www.instagram.com/umsuMEDAN) [umsuMEDAN](https://www.tiktok.com/@umsuMEDAN) [umsuMEDAN](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : ARIF FAUZAN
NPM : 1906200246
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERUSAHAAN
PEMBIAYAAN ATAS BERHENTINYA KONSTRUKSI
PEMBANGUNAN (STUDI PADA BANK BNI KC MEDAN)
PENDAFTARAN : 2 September 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui

DEKAN FAKULTAS HUKUM

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

NIDN. 0122087502

PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H

NIDN. 0010116601

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Site: <https://umsu.ac.id>

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id>

rektor@umsu.ac.id

[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ARIF FAUZAN
NPM : 1906200246
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERUSAHAAN
PEMBIAYAAN ATAS BERHENTINYA KONTRUKSI
PEMBANGUNAN (Studi Pada Bank di Medan)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN
KEPADAPANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 31 Agustus 2023

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, SH., M.H

NIDN : 0010116601

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bisa menggerakkan dunia di atas kepala dengan
kebaheranian, ketekunan, dan tanggung jawab

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id>

rektor@umsu.ac.id

[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)

[umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan)

[umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ARIF FAUZAN
NPM : 1906200246
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Bisnis
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Perusahaan Pembiayaan Atas Berhentinya Konstruksi Pembangunan (Studi Pada Bank di Medan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 30 Agustus 2023

Saya yang menyatakan



Arif Fauzan



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : ARIF FAUZAN
NPM : 1906200246
PRODI/BAGIAN : Hukum/ Hukum Bisnis
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERUSAHAAN PEMBIAYAAN ATAS BERHENTINYA KONSTRUKSI PEMBANGUNAN (Studi pada Bank di Medan)
PEMBIMBING : Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, SH., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
20-11-2022	Acc Judul	
18-1-2023	Bimbingan Proposal	
1-2-2023	Acc Proposal	
19-8-2023	Penyerahan Skripsi	
21-8-2023	Perbaikan Abstrak	
23-8-2023	Perbaikan Kesimpulan	
26-8-2023	Perbaikan Daftar Pustaka	
30-8-2023	Bedah Buku	
30-8-2023	Acc diperbanyak & diujikan	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL,SH.,M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, SH., M.H)



Medan, 13 JUN 2023

No. : MDN/2/3134
Lamp : 1 (satu) lembar

Kepada
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Fakultas Hukum
Jl. Mukhtar Basri No.3
Medan - 20238

Hal : Riset Mahasiswa

**Surat Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Fakultas Hukum
No.500/II.3.AU/UMSU-06/F/2023 Tanggal 27 Maret 2023**

Menunjuk surat Saudara tersebut di atas dan perihal pada pokok surat, dengan ini kami sampaikan bahwa permohonan untuk pelaksanaan penelitian mahasiswa Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Fakultas Hukum, dengan data :

Nama : Arif Fauzan
NPM : 1906200246
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi : " Perlindungan Hukum Terhadap Perusahaan Pembiayaan Konstruksi Atas Berhentinya Pembangunan (Study Pada Bank BNI) ".

Telah mendapatkan persetujuan dan dilaksanakan di **BNI Kantor Cabang Utama Medan** dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Etika akademis membatasi hasil kajian hanya untuk lingkungan terbatas akademis.
2. **Judul skripsi tidak diperbolehkan mencantumkan PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan (dhi.cukup ditulis PT.Bank XXXX di Medan).**
3. Pelaksanaan agar tetap berpedoman kepada Rahasia Bank dan Rahasia Jabatan.
4. Tidak diperkenankan memfoto *copy* materi-materi yang ada di BNI.
5. Tidak diberikan *voucher* transaksi Bank yang telah divalidasi.
6. Riset dibatasi pada Sisdur yang ada di kami.
7. Tidak diperbolehkan melakukan wawancara terhadap nasabah tanpa sepengetahuan Bank.
8. Mematuhi ketentuan yang berlaku
9. Tidak mengambil data terkait dengan Nasabah dan atau kerahasiaan Bank.
10. Periset memberikan *copy* hasil penelitian/riset kepada unit pelaksanaan riset.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.



**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Kantor Cabang Utama Medan**

**Henry Lindung P Sibarani
Pemimpin**

ABSTRAK

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERUSAHAAN PEMBIAYAAN
ATAS BERHENTINYA KONSTRUKSI PEMBANGUNAN
(Studi Pada Bank di Medan)**

**ARIF FAUZAN
1906200246**

Pembangunan merupakan peran penting dalam suatu negara, pembangunan menjadi roda penggerak pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan suatu bangsa. Oleh karena itu pembangunan pada dasarnya tidak hanya pembangunan fisik saja melainkan untuk pertumbuhan kemajuan suatu negara. Adanya sarana dan prasarana fisik atau dikenal sebagai infrastruktur menjadi suatu bagian dalam usaha pemenuhan kesejahteraan. Tujuan pembangunan biasanya mencakup beberapa hal pokok seperti Meningkatkan pertumbuhan ekonomi, Meningkatkan pemerataan pendapatan masyarakat, Meningkatkan kesempatan kerja, Meningkatkan pemerataan pembangunan antar daerah. Pembiayaan konstruksi biasa sumber pembiayaan ini biasanya mendanai pembiayaan konstruksi yang bermodal besar, pinjaman tersebut diberikan kepada beberapa pihak bank, dalam pengembalian pinjaman tersebut pun diperoleh dari hasil penghasilan proyek tersebut, dan tidak ada jaminan pihak ketiga

Metode penelitian yang digunakan dengan jenis hukum secara yuridis sosiologis dengan menggunakan pendekatan hukum berdasarkan kaidah hukum dan peraturan perundang-undangan, bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara menggabungkan bahan-bahan hukum yang menggunakan data sekunder dengan data primer.

Hasil dari penelitian yang dilakukan maka dapat diketahui bahwa bentuk pembiayaan terhadap konstruksi merupakan bentuk pembiayaan dari berbagai sumber keuangan yang diperlukan untuk mendirikan dan mulai bekerjanya suatu proyek yang bermodal besar, sistem perbankan di Indonesia mulai diperkenalkan dengan sistem perbankan yang menerapkan berbagai akad (pembayaran) yaitu : termin dan progres. Akibat hukum terhadap perusahaan pembiayaan atas berhentinya konstruksi pembangunan terdiri atas: pelaksanaan kontrak ganti rugi, pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi, pembatalan kontrak timbal balik tanpa ganti rugi dan pembatalan kontrak dengan ganti rugi. Perlindungan hukum terhadap perusahaan pembiayaan atas berhentinya konstruksi pembangunan ialah dengan pelaksanaan eksekusi yang didasari atas perjanjian jaminan fidusia sebagaimana dijelaskan tidak perlu mengikuti mekanisme dan prosedur seperti putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. sepanjang pelaksanaan eksekusinya dilakukan berdasarkan ketentuan undang-undang jaminan fidusia Pasal 29, Pasal 30, dan Pasal 31 serta tunduk pada peraturan perundang-undangan lain yang terikat, termasuk diantaranya POJK 035/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Perusahaan Pembiayaan, Berhentinya Pembangunan.*

KATA PENGANTAR



Assalammualaikum Warahmatullahi Wabarakatu.

Segala puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat, berkah, serta besarnya karunia yang telah dilimpahkan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Tidak lupa Shawat berangkaikan salam dihadiahkan kepada junjungan besar baginda Rasulullah SAW, semoga penulis serta pembaca selalu berada didalam naungan safa'atnya yang hingga akhir jaman nanti. Amin Ya Robbal'amin. Penulisan ini merupakan kewajiban bagi penulis guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan program Strata 1 Fakultas Hukum Jurusan Hukum Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Adapun judul penulis yaitu. “ **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERUSAHAAN PEMBIAYAAN ATAS BERHENTINYA KONSTRUKSI PEMBANGUNAN (Studi Pada Bank di Medan)**”

Selama penyusunan skripsi ini peneliti banyak memperoleh bantuan, bimbingan, serta do'a yang tidak pernah henti-hentinya dari berbagai pihak, maka dari itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, MAP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Faisal, S.H, M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

3. Bapak Dr. Zainuddin, S.H, M.H. Selaku wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H, selaku wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Rachmad Abduh, S.H., M.H selaku ketua program studi Hukum Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H, M.H. Selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh perhatian, motivasi dan arahan serta saran dalam membimbing sehingga skripsi ini selesai dengan baik.
7. Bapak Dr. Mhd. Teguh Syuhada Lubis, S.H, M.H.Selaku Dosen Pemanding Di Seminar proposal saya yang telah memberikan arahan dan saran untuk kebaikan skripsi saya.
8. Ayahhanda tercinta Bapak Alm. H.Asrul, S.H dan Ibunda tercinta saya Hj. Ida Liana Daiwany, terima kasih atas segala doa, kasih sayang, nasehat, motivasi, perhatian dan bantuan yang telah di curahkan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
9. Kepada kakak tercinta Windy Febrina dan Ghitha Ghassani terima kasih untuk support, kasih sayang, doa, dan sebagai pengingat agar penulis cepat menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Kepada Putri Elvina Shinta yang selalu sabar menemani dan mendukung penulis selama proses penyelesaian tugas akhir ini
11. Bapak dan Ibu dosen yang mengajar selama ini Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

12. Seluruh pihak yang tidak dapat di sebutkan satu persatu penulis hanya bisa berharap semoga Allah Swt membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan apabila ada kata-kata yang kurang berkenan dalam penulisan skripsi ini, penulis mengharapkan maaf yang sebesar-besarnya, semoga Allah senantiasa meridhoi kita. Aamin ya Robbal Alamin.

Wassalammualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, 2023
Penulis

ARIF FAUZAN
1906200246

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	10
2. Faedah Penelitian	10
B. Tujuan Penelitian	11
C. Definisi Operasional	11
D. Keaslian Penelitian	12
E. Metode Penelitian	13
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	13
2. Sifat Penelitian	14
3. Sumber Data	14
4. Alat Pengumpul Data.....	16
5. Analisis Data.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Perlindungan Hukum	18
B. Lembaga Pembiayaan	21
C. Pembiayaan Konstruksi	29
D. Berhentinya Pembangunan	32

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Bentuk Pembiayaan Yang Diberikan Terhadap Pembangunan Oleh Lembaga Keuangan	36
B. Akibat Hukum Perusahaan Pembiayaan Atas Berhentinya Konstruksi Pembangunan.....	44
Perlindungan Hukum Terhadap Perusahaan Pembiayaan Atas	
C. Berhentinya Konstruksi Pembangunan	53
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan merupakan peran penting dalam suatu negara, pembangunan menjadi roda penggerak pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan suatu bangsa. Oleh karena itu pembangunan pada dasarnya tidak hanya pembangunan fisik saja melainkan untuk pertumbuhan kemajuan suatu negara. Pertumbuhan ekonomi Indonesia dipengaruhi dan berkaitan dengan lembaga keuangan. Badan usaha maupun individu membutuhkan modal untuk mengembangkan usahanya dan untuk mencukupi kebutuhannya sehingga lembaga keuangan mempunyai peran yang sangat penting dalam menggerakkan roda perekonomian Indonesia.

Dalam Pemberian fasilitas pembiayaan yang tertuang dalam suatu perjanjian pembiayaan oleh lembaga pembiayaan/kreditur kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja biasa terjadi kapanpun khususnya apabila debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh undang-undang dalam perjanjian pembiayaan untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil.

Resiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena lembaga keuangan tidak mampu memenuhi kewajiban yang telah ditentukan (resiko likuiditas), serta resiko karna adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, tidak adanya peraturan undang-undang yang mendukung (resiko hukum).

Perkembangan kebutuhan dana dalam pertumbuhan di sektor bisnis/ usaha diikuti juga dengan perkembangan melalui pinjaman/ kredit dengan menggunakan fasilitas yang membutuhkan adanya jaminan/ agunan. Perlunya jaminan/ agunan guna melindungi kreditor sehingga dana yang diberikan kepada debitor dapat dikembalikan pada waktu yang telah ditentukan atas kesepakatan kedua belah pihak. Atau disisi lain, kreditor dalam hal ini lembaga pembiayaan atau lembaga perbankan mensyaratkan jaminan saat memberikan pinjaman guna keamanan dana kreditor. Perbankan merupakan lembaga keuangan yang memiliki fungsi intermediasi dalam menghimpun dana dari pihak yang kelebihan dana dan menyalurkan kembali dana tersebut pada pihak yang membutuhkan.

Kegiatan pinjam meminjam tidak lepas dari persoalan jaminan. Kreditor yang dalam hal ini yakni perusahaan pembiayaan atau lembaga perbankan, dan lembaga lain yang menjalankan bisnisnya dalam penyaluran dana tersebut, lembaga keuangan harus serta merta menerapkan prinsip kehati-hatian. Sebagai salah satu bentuk penerapan prinsip kehati-hatian adalah untuk melakukan upaya agar mengenali risiko pembiayaan, yakni dengan meminta jaminan kebendaan kepada debitor. Kurangnya prinsip kurang kehati-hatian oleh lembaga keuangan dalam pemberian kredit/ pembiayaan kepada debitor dapat membawa akibat terjadinya kredit macet.¹

Selaras dengan kegiatan bisnis yang semakin meningkat, maka tidak mungkin dihindari terjadinya konflik diantara para pihak yang terlibat. Konflik muncul

¹ Paripurna P. Sugarda, Kontrak Standar : Antara Prinsip Kehati-hatian Bank dan Perlindungan Nasabah Debitor, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 20, No. 2, Juni, (2008), hlm. 193.

dikarenakan berbagai alasan dan masalah yang melatar belakangi, terutama karena adanya *conflict of interest* diantara para pihak kreditur dan debitur yang terlibat.

Adanya sarana dan prasarana fisik atau dikenal sebagai infrastruktur menjadi suatu bagian dalam usaha pemenuhan kesejahteraan. Infrastruktur ekonomi mempunyai peran penting dalam mendorong kinerja pertumbuhan ekonomi suatu Negara. Berdasarkan Peraturan Presiden No. 42 Tahun 2005 dijelaskan beberapa jenis infrastruktur diatur oleh pemerintah. Mulai dari infrastruktur transportasi, infrastruktur jalan, infrastruktur pengairan, infrastruktur air minum dan sanitasi, infrastruktur telatamika, infrastruktur ketenagalistrikan, infrastruktur pengangkutan minyak bumi, dll.² Hal ini tentu saja dilakukan untuk mendapatkan kehidupan yang lebih maju. Tujuan pembangunan biasanya mencakup beberapa hal pokok seperti :

- a. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi
- b. Meningkatkan pemerataan pendapatan masyarakat
- c. Meningkatkan kesempatan kerja
- d. Meningkatkan pemerataan pembangunan antar daerah

Pertumbuhan ekonomi merupakan indikator dalam menentukan keberhasilan suatu perekonomian di suatu negara. Pembangunan yang memberikan pengaruh besar terhadap perekonomian di Indonesia baik tingkat nasional maupun daerah dan serta dapat mengurangi pengangguran yang ada di Indonesia. Dimana pembangunan memberikan pengaruh besar terhadap perekonomian yang dimana berupa jalan raya yang menjadi penghubung satu wilayah dengan wilayah yang lainnya, Dan juga ada nya listrik sebagai sumber utama dalam kegiatan produksi

² Imma Widyawati Agustin, Septiana Hariyani, 2023, *Pengelolaan Infrastruktur Kota Dan Wilayah*, Malang: UB Press, Hal 4

serta ada akses terhadap air bersih dan sarana kesehatan menjadi salah satu ukuran kesejahteraan masyarakat.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang penyelenggaraan usaha perusahaan pembiayaan menyebutkan bahwa perusahaan pembiayaan adalah badan usaha diluar bank dan lembaga keuangan yang melakukan kegiatan pembiayaan barang dan jasa. Dengan demikian, perusahaan pembiayaan selain sebagai hak asasi manusia juga merupakan suatu investasi.

Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan jelas menyatakan bahwa dasar demokrasi ekonomi yaitu untuk kemakmuran masyarakat bukan perseorangan saja, serta berlandaskan semangat sosial dan menempatkan penguasaan terhadap berbagai sumber daya untuk kepentingan publik. Artinya pembangunan konstruksi adalah kebutuhan dasar manusia yang dimana hak bagi setiap warga negara. Selanjutnya pada pasal 34 ayat (3) dinyatakan bahwa negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan umum yang layak. Yang dimana artinya bahwa pemerintah wajib dalam menyediakan pembangunan konstruksi yang baik, hal ini diatur dalam Al-Qur'an Surah Al- Hijr ayat 20 sebagaimana yang difirmankan oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala yaitu sebagai berikut :

وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعِيشَةً وَمَنْ لَسْتُمْ لَهُ بِرِزْقِينَ

Artinya : Dan kami Telah menjadikan untukmu di bumi keperluan- keperluan hidup, dan (Kami menciptakan pula) makhluk-makhluk yang kamu sekali-kali bukan pemberi rezki kepadanya.

Pembangunan konstruksi dan pembiayaan konstruksi adalah dua kegiatan yang tidak terpisah. Dua kegiatan tersebut menyatu dalam proses sebab akibat, Karena

pembiayaan disediakan oleh penyandang dana (*lender*), Maka pembangunan proyek oleh pihak peminjam dana (*borrower*) dapat dilaksanakan.

Pembiayaan konstruksi adalah salah satu jenis pembiayaan yang diberikan dalam rangka pelaksanaan sebuah proyek yang memerlukan pengadaan beberapa jenis barang modal atau jasa yang berhubungan dengan pelaksanaan pengadaan proyek tersebut.³ Maka pembiayaan proyek merupakan pinjaman atau hutang yang didukung oleh jaminan kebendaaan berupa asset unit ekonomi tersebut, sedangkan sumber dana pengembalian pinjaman/utang adalah pendapatan dari unit ekonomi yang di biayaain.walaupun beresiko tinggi, pinjaman/utang masi didukung oleh jaminan kebendaaan asset perusahaan.

Dalam melaksanakan pembiayaan konstruksi biasa sumber pembiayaan ini biasa nya mendanai pembiayaan kontruksi yang bermodal besar, pinjaman tersebut diberikan kepada beberapa pihak bank, dalam pengembalian pinjaman tersebut pun diperoleh dari hasil penghasilan proyek tersebut, dan tidak ada jaminan pihak ketiga. Lembaga keuangan yang merupakan lembaga perantrara dari pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) serta pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*) memiliki sebagai fungsi perantara finansial (*financial intermediation*).⁴

Dalam konsep pengaturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), istilah yang digunakan yaitu Lembaga jasa keuangan bukannya Lembaga keuangan sebagai mana diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 4 jo Angka 10 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan. Adapun pengertiannya, yakni suatu lembaga yang melaksanakan sektor kegiatannya di sektor perbankan, pasar modal,

³ Junaidi, 2022, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Bandung: Adab , Hal.10

⁴ Yoyo Sudaryo, Aditya Yudanegara, 2021, *Investasi Bank Dan Lembaga Keuangan*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, Hal 20

peransuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya.

Dalam pemberian fasilitas pembiayaan yang tertuang dalam suatu perjanjian pembiayaan oleh lembaga keuangan/ kreditor kepada debitor bukanlah tanpa risiko, karena risiko mungkin saja bisa terjadi kapanpun khususnya apabila debitor tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitor diberi kepercayaan oleh Undang-undang dalam perjanjian pembiayaan untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil.

Konstruksi merupakan salah satu sektor penting dalam mendukung pembangunan ekonomi di Indonesia dan berperan dalam menggerakkan sektor riil yang secara langsung menyangkut kehidupan orang banyak.⁵ Pencapaian kondisi pembangunan sektor konstruksi dan infrastruktur yang optimal memerlukan kontribusi dan dukungan dari pemerintahan dan seluruh masyarakat Indonesia beserta seluruh aspek kelembagaan. Salah satu pihak yang memiliki peran terhadap sektor konstruksi yaitu sektor perbankan.

Peraturan pelaksanaan pembiayaan konstruksi diatur dalam peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang lembaga pembiayaan infrastruktur ini adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK Nomor 100/PMK.10/2009) tentang perusahaan pembiayaan infrastruktur. Pemberian fasilitas-fasilitas pembiayaan infrastruktur yang di berikan perusahaan pembiayaan kepada perusahaan jasa konstruksi, serta hal-hal yang telah disetujui kedua belah pihak.⁶

⁵ Nida Nazaahah Kusumawati, Nunung Nuryatono, Irfan Syauqi Beik, Analisis Pembiayaan Dan Kredit Sektor Konstruksi Di Indonesia: Studi Perbankan Syariah Dan Konvensional, *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Pembangunan*, Vol 6, No 1, 2017

⁶ Ida Ayu Gita Srinita, Gede Putra Ariana, Hubungan Hukum Perusahaan Lembaga Pembiayaan Infrastruktur Dengan Perusahaan Jasa Konstruksi, Fakultas Hukum Universitas Undayana, *Jurnal Ilmu Hukum*

Faktanya, beberapa tahun belakangan ini kasus yang terjadi dan mengakibatkan kerugian pada perusahaan pembiayaan atas berhentinya pembangunan, yaitu:

1. Pembangunan proyek meikarta, tanggal 8 mei 2018 mengalami kendala dalam perizinan IMB (izin mendirikan bangunan) belum dipenuhi oleh pihak meikarta dan meikarta juga tersangkut dalam suap kepada bupati Bekasi.⁷
2. Pembangunan proyek perumahan di busel, pada tahun 2018 mengalami kendala dalam permasalahan dari segi administrasi dan pembayaran maka terjadinya kegagalan dalam pembangunan.⁸

Kesalahan yang terjadi pada umumnya disebabkan karena kelalaian bukan karena kesengajaan. Oleh karena itu bisa kita lihat dari segi hukum perdata dan segi hukum administrasi negara yang mengatur perjanjian pembiayaan proyek tersebut ialah :⁹

Segi hukum perdata:

1. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa “ Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Dengan demikian ketentuan-ketentuan dalam kontrak pembiayaan proyek juga bersumber dari asal kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

⁷ Pebriansyah Ariefana, Welly Hidayat, “Kronologi Lengkap Suap Proyek Meikarta Di Kabupaten Bekasi”, <https://www.suara.com/news/2018/10/16/060100/kronologis-lengkap-suap-proyek-meikarta-di-kabupaten-bekasi?page=all>, diakses pada senin, 9 Januari 2023, pukul 12.48 WIB

⁸ Dheny Djohan, “ Pembangunan Proyek Perumahan Di Busel Dengan Bank BTN”, <https://telisik.id/news/pembangunan-proyek-perumahan-di-busel-terbengkalai-ada-apa-dengan-bank-btn>, diakses pada senin, 9 Januari 2023, pukul 13.30 WIB

⁹ Sunaryo, 2021, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta: PT Sinar Grafika, halaman 143

2. Pembiayaan proyek merupakan salah satu bentuk pinjaman (loan). Dimana sumber hukum utama bagi pinjaman ialah Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 dimana undang-undang tersebut berasal dari Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Setiap melakukan pinjaman akan ada jaminan benda atau barang dimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
3. Pemborong pekerjaan dimana diatur dalam Pasal 1601 b, Pasal 1604, sampai dengan Pasal 1616 Bab 7 A Buku III KUH Perdata tentang perjanjian untuk melakukan pekerjaan menjadi sumber hukum, dimana meliputi 3 macam perjanjian yaitu perjanjian kerja, perjanjian pemborongan, dan perjanjian melakukan pekerjaan tertentu
4. Pembiayaan proyek dimana sering kali mengharuskan adanya pendirian perseroan terbatas baru atau menggunakan perseroan terbatas yang sudah ada. Dari segi modal, sebagian dari modal proyek berasal dari modal perseroan pelaksana proyek. Berarti sebagian dana investasi untuk pembiayaan proyek dipenuhi dalam bentuk penyertaan modal equity secara langsung, sedangkan sebagian nya akan melalui dana pinjaman secara tidak langsung melalui penjualan saham, obligasi di pasar modal. Dan untuk ketentuan wajib daftar perusahaan dan izin usaha yang bersumber dari Undang-Undang No. 3 Tahun 1982. Apabila pihak pelaksanaan proyek adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maka berlaku pula semua ketentuan mengenai BUMN yang bersumber dari Undang-Undang No. 19 Tahun 2003.

Segi hukum administrasi negara:¹⁰

1. Untuk melakukan pembangunan proyek sudah tentu memerlukan lokasi di darat, misalnya proyek infrastruktur, lokasi di laut, misalnya proyek pengeboran minyak lepas pantai (*off shore drilling*), atau lokasi di udara, misalnya proyek kabel listrik tegangan tinggi. Terhadap pembiayaan proyek berlaku ketentuan untuk hukum agrarian yang bersumber dari undang-undang no 5 tahun 1960 tentang pengaturan dasar pokok-pokok agraria
2. Pembiayaan proyek yang berkaitan dengan sumber daya alam memiliki ketentuan dari undang-undang no 5 tahun 1990 tentang konsevasi sumber daya alam hayati dan ekosistemnya dan untuk undang-undang no 9 tahun 1985 itu berlaku untuk perikanan, undang-undang pertambangan, kehutanan, dan cagar alam. Pembangunan proyek yang di biayai biasanya tidak lepas dari lingkungan hidup dalam arti tidak boleh merusak atau mencemari lingkungan
3. Untuk pembiayaan proyek tidak bebas dari ketentuan perpajakan sebagai sumber pendapatan negara. Oleh karna itu ketentuan mengenai pajak bumi dan bangunan yang bersumber dari undang-undang no 12 tahun 1985, ketentuan mengenai pajak penghasilan yang bersumber dari undang-undang nomor 7 tahun 1991.

Adapun faktor dalam kegagalan pembangunan konstruksi yang berasal dari luar (eksternal) maupun yang berasal dari dalam (internal), kesalahan dalam perencanaan dan perancangan salah satu faktor penting yang berpengaruh terhadap desain konstruksi yang akan dilaksanakan dilapangan. Perencanaan dalam hal ini

¹⁰ *Ibid.*, halaman 145

bukan hanya tentang desain fisik/ukuran tetapi perencanaan anggaran, perencanaan mutu, perencanaan waktu pelaksanaan, perencanaan fungsi dan perencanaan manfaat/benefit terhadap produk konstruksi yang akan dihasilkan. Perlindungan terhadap perusahaan pembiayaan sangat penting untuk dilakukan dalam kaitannya hubungan antara satu pihak dan pihak lainnya ketika melakukan kesepakatan. Banyak manfaat yang akan di dapatkan oleh perusahaan pembiayaan yang dimana mencegah terjadinya kerugian atas berhentinya pembangunan tersebut.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka dalam hal ini penulis tertarik untuk meneliti, mengkaji dan menelaah dalam bentuk skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERUSAHAAN PEMBIAYAAN ATAS BERHENTINYA KONSTRUKSI PEMBANGUNAN (Studi Pada Bank BNI KC Medan)”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang di atas, timbul beberapa permasalahan yang menjadi fokus utama dari pembahasan skripsi nantinya. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi :

- a. Bagaimana bentuk pembiayaan terhadap pembangunan oleh Lembaga keuangan?
- b. Bagaimana akibat hukum perusahaan pembiayaan atas berhentinya konstruksi pembangunan ?
- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap perusahaan pembiayaan atas berhentinya konstruksi pembangunan ?

2. Faedah Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah teoritis maupun faedah praktis, Faedah yang di peroleh dari penelitian ini adalah:

a. Secara Teoritis

Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan, pemikiran dan wawasan di bidang hukum. Khususnya berkaitan dengan tentang perusahaan pembiayaan konstruksi dan perlindungan hukum terhadap perusahaan pembiayaan konstruksi atas berhentinya pembangunan.

b. Secara Praktis

Secara praktis, melalui penelitian ini dapat berfaedah dan berguna bagi berbagai pihak, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi peneliti dan memberikan pemahaman yang lebih dalam terhadap perusahaan pembiayaan agar perusahaan lebih memperhatikan dalam pembiayaan konstruksi agar tidak terjadinya kerugian didalam perusahaan tersebut.

B. Tujuan Penelitian

Melihat rumusan masalah di atas maka tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bentuk pembiayaan konstruksi terhadap pembangunan
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap perusahaan pembiayaan konstruksi atas berhentinya pembangunan
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap perusahaan pembiayaan konstruksi atas berhentinya pembangunan

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-defenisi atau konsep-konsep khusus yang akan di teliti.¹¹ Definisi yang akan di jelaskan oleh penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Perlindungan Hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sebagai suatu perbuatan, dalam hal melindungi, dengan adanya hukum diharapkan terciptanya kondisi yang aman terhadap perusahaan pembiayaan atas berhenti nya konstruksi pembangunan
2. Lembaga pembiayaan adalah badan bank yang khusus dalam melakukan pembiayaan yang terdiri atas sewa guna usaha, anjak piutang, pembiayaan konsumen
3. Konstruksi adalah kegiatan pembangunan sarana maupun prasana
4. Berhentinya pembangunan dalam penelitian ini adalah dimana suatu proyek konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditentukan dan disepakati bersama

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran baik melalui internet dan juga penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan universitas lainnya, penulis menemukan penelitian tentang perlindungan hukum terhadap perusahaan pembiayaan dan ini bukanlah penelitian yang baru ada beberapa penelitian sebelumnya yaitu:

¹¹ Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Skripsi, Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU)*, Medan: CV. Pustaka Prima, Hal 17

1. Skripsi Ika Mustika, NIM: 151300829, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin 2019, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sale And Buy Back (*BAI'AL-INAH*) Dalam Pembiayaan Griya Konstruksi IB Nasabah (Studi Kasus di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler Cilegon)”. Skripsi ini menggunakan penelitian analisis deskriptif, yang lebih mengkaji tentang pada mekanisme akad *Musyarakah* pada pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk *Developer*.
2. Skripsi Salmia, NIM: 15.501010.057, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Borneo Tarakan Tahun 2015, yang berjudul “ Perlindungan Hukum Terhadap Perusahaan Pembiayaan Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha”. Skripsi ini menggunakan penelitian yuridis normatif, yang lebih mengkaji tentang perlindungan hukum perusahaan pembiayaan dalam perjanjian sewa guna.

E. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu upaya pencarian dan bukan sekedar mengamati dengan teliti terhadap suatu objek.¹² Maka dari itu dibutuhkan metode agar mendapatkan hasil berupa temuan ilmiah atau analisis maupun argumentasi adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Melihat dari fokus kajian penelitian ini maka jenis dan pendekatan penelitian yang penulis lakukan ialah dengan jenis hukum yuridis sosiologis atau yuridis

¹² Bambang Sunggono, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pres, hal 27

empiris dengan menggunakan pendekatan hukum berdasarkan kaidah hukum dan peraturan perundang-undangan, Adapun penelitian hukum sosiologis ialah melihat langsung dari unsur-unsur diluar dari segi hukum yaitu fenomena-fenomena sosial yang mempengaruhi perilaku hukum baik secara personal ataupun individual, maupun secara institusional masyarakat dan lembaga-lembaga hukum.¹³ Memberikan arti penting untuk langkah-langkah observasi dan analisis yang bersifat empiris-kualitatif, maka sering disebut “ *socio-legal research*”

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif ialah analisis data tidak keluar dari lingkup *sample* bersifat deduktif melainkan berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data atau menjukan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain.¹⁴ Maksud dari penelitian deskriptif adalah untuk mempertegas hipotesis-hipotesis, agar dapat membantu untuk memperkuat teori-teori lama atau di dalam kerangka untuk menyusun teori-teori baru.

3. Sumber Data

Sehubungan dengan usaha untuk mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan dalam penulisan proposal ini. Maka sumber data dari penelitian ini yang terdiri atas :

a. Sumber Data Kewahyuan

Data yang bersumber dari hukum islam; yaitu Al-Quran dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim disebut juga dengan

¹³ Nurul Qamar, Farah Syah Rezah, 2020, *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non-Doktrinal*, Makassar: CV. Sosial Politic Genius, Hal 5

¹⁴ Bambang Sunggono, *Op.Cit.*, hal 37

kewahyuan. Dalam surat Al-Hijr ayat 20 Allah SWT berfirman “ Dan kami telah menjadikan untukmu di bumi keperluan-keperluan hidup, dan (kami menciptakan pula) makhluk-makhluk yang kamu sekali-kali bukan pemberi rezeki kepadanya.

b. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan (*field research*).¹⁵ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, data primer adalah data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya. Lebih lanjut, data primer merupakan data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya dengan berbagai cara seperti: wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok, maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian, atau hasil pengujian.

c. Sumber Data Sekunder

Data yang bersumber dari studi kepustakaan (*library research*) yang berkaitan dengan publikasi terhadap yaitu data pustaka yang tercantum dalam dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder meliputi;

1. Bahan hukum primer yaitu, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, Undang-Undang Jaminan Fidusia No 42 Tahun 1999, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 46/POJK.05/2020 Tentang Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur, Konstruksi, Perundang-Undangan Republik Indonesia dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia.

¹⁵ Ida Hanifah, dkk, *Op.Cit.*, Hal 20

2. Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum seperti: buku literatur, jurnal ilmiah, majalah dan lain sebagainya.¹⁶
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.¹⁷

4. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini, alat pengumpul data yang dipergunakan dapat dilakukan dengan dua acara, yaitu:

- a. Studi Lapangan (*Field Research*), yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan judul penelitian, guna menghimpun data primer yang dibutuhkan saat penelitian.¹⁸ Lalu melakukan wawancara dengan salah satu narasumber yang berkaitan dengan penelitian ini tepatnya pada perusahaan Bank BNI guna menghimpun primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

¹⁶ *Ibid*, Hal 21

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ *Ibid*

b. Studi kepustakaan (*Library Research*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, dan perpustakaan untuk menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini

2. *Online*, yaitu studi kepustakaan (*Library Research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.

5. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, dan untuk memecahkan masalah yang ada dan kemudian ditarik suatu kesimpulan dengan memanfaatkan data yang telah dikumpulkan melalui studi dokumentasi, maka hasil penelitian ini terlebih dahulu dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan pemilihan teori-teori, asas-asas, dan Pasal-Pasal di dalam Undang-Undang yang relevan dengan permasalahan dan yang mengatur tentang kajian hukum terhadap pelanggaran etika bisnis, beserta konsekuensi hukumnya dan kemudian diolah sehingga dapat memberikan solusi yang tepat terhadap permasalahan yang dimaksud dan diuraikan dalam bentuk hasil penelitian yang diuraikan dengan menggunakan kalimat yang tepat dan diperjelas.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terdiri dari dua kata yaitu perlindungan dan hukum. Dalam bahasa Inggris perlindungan hukum diartikan dengan *legal protection*, sedangkan dalam bahasa Belanda *rechtsbecherming*. Perlindungan hukum merupakan perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum timbul karena adanya hubungan hukum antara seseorang dengan orang lain atau badan hukum.

Hukum seharusnya memberikan keadilan, karena keadilan itulah tujuan dari hukum tersebut. Oleh karena itu sudah seharusnya bila hukum yang mengatur mengenai perjanjian pembiayaan konstruksi memberikan pula keadilan bagi para pihak. Keadilan akan tercapai bila para pihak mendapatkan perlindungan hukum.

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting digunakan dalam suatu perikatan perjanjian, guna melindungi pihak-pihak yang lemah kedudukannya didalam suatu perjanjian.

Menurut Satjipto Raharjo, hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasaan dan kedalamannya kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai hak.¹⁹

¹⁹ Satjipto Raharjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal 53

Perlindungan hukum menurut teori Fitzgerald bahwa hukum bertujuan sebagai berikut:²⁰

1. Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek dari hak itu. Ia juga disebut sebagai orang yang memiliki titel atas barang yang menjadi sasaran dari hak.
2. Hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif.
3. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (*commission*) atau tidak melakukan (*omission*) sesuatu perbuatan. Ini bisa disebut sebagai ini dari hak.
4. *Commision* atau *Omission* itu menyangkut sesuatu yang bisa disebut sebagai objek dari hak
5. Setiap hak menurut hukum itu mempunyai titel, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada pemiliknya.

Teori perlindungan hukum memberikan pemahaman bahwa merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum guna mewujudkan tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Subjek hukum sesuai dengan aturan hukum

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum yang lahir dari suatu ketentuan hukum dan semua peraturan hukum yang di berikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat untuk mengatur hubungan perilaku antara masyarakat dan perorangan.²¹ Secara umum

²⁰ *Ibid*, Hal 55

²¹ Ida Nadirah, Pola Perdamaian Kepailitan Dalam Penyelesaian Utang Piutang Perusahaan Dipengadilan Niaga, *Kumpulan Penelitian Dan Pengabdian Dosen*, Vol.1 No1, 2018

dapat diberi pengertian bahwa perlindungan hukum adalah upaya yang harus ditempuh oleh pemerintah (negara) untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap orang/barang yang dilindungi.

Teori perlindungan hukum memberikan pemahaman bahwa merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum guna mewujudkan tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Subjek hukum sesuai dengan aturan hukum Perlindungan hukum terbagi atas dua macam yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif²²

1. Perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran.
2. Perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan hukum akhir berupa sanksi seperti penjara, denda dan hukuman tambahan yang di berikan apabila sudah terjadi sengketa atau dilakukannya pelanggaran.

Perlindungan hukum sangat erat kaitanya dengan aspek keadilan, Menurut Soedirman Kartohadiprojo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu adanya perlindungan hukum merupakan salah satu aspek untuk menegakkan salah satunya penegakkan keadilan di bidang ekonomi khususnya penanaman modal.²³

Perlindungan hukum baru dapat di berikan ketika masalah atau sengketa sudah terjadi, sehingga perlindungan hukum yang di berikan oleh peradilan umum

²² Rachmad Abduh, Faisal Riza, Pemberian Bantuan Hukum Kepada Masyarakat Miskin Yang Mengajukan Gugatan Melalui Pos Bantuan Hukum Di Pengadilan Agama, *Jurnal EduTech*, Vol,4 No.2, 2018

²³ Teguh Syuhada, Rachmad Abduh, Pengembangan Model Penyelesaian Sengketa Keputusan Pemberhentian Mahasiswa Secara Mediasi, *Jurnal EduTech*, Vol 4, No 2, 2019

bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.²⁴ Dalam memperoleh perlindungan hukum harus ada hubungan-hubungan hukum dan perjanjian-perjanjian berdasarkan dari perjanjian-perjanjian itu timbul adanya akibat hukum yang mengikat kedua belah pihak. Perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, pasal 1223 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perikatan dapat dilahirkan karena adanya perjanjian atau pun karena undang-undang. Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Objek perjanjian didalam berbagai literatur adalah prestasi atau pokok perjanjian. Prestasi adalah apa yang telah menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

Perjanjian dalam sistem hukum perdata di atur dalam buku III KUH Perdata pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa “ Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Hubungan antara dua orang tersebut adalah suatu hubungan dimana hak dan kewajiban diantara pihak tersebut dijamin oleh hukum.²⁵

Dari penjelasan mengenai teori perlindungan hukum terhadap pengguna fasilitas pembiayaan pada lembaga pembiayaan diharapkan agar tercapainya hak dan kewajiban antara kreditur atau penerima jaminan fidusia (debitur) atau pemberi jaminan fidusia.

²⁴ Rudyanti Dorotea Tobing, Perlindungan Hukum Terhadap Perusahaan Pasangan Usaha Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Modal Ventura, *Jurnal Ilmu Hukum* Tambun Bungai, Vol. 1 No. 2, 2016

²⁵ *Ibid*

B. Lembaga Pembiayaan

Pengaturan mengenai Lembaga Pembiayaan pertama kali diatur dalam Keputusan Presiden (Keppres) No. 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan yang kemudian ditindaklanjuti melalui Keputusan Menteri Keuangan No. 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan. Definisi Lembaga pembiayaan adalah salah satu bentuk usaha di bidang lembaga keuangan bukan bank yang mempunyai peranan sangat penting dalam pembiayaan.²⁶ Sedangkan menurut Pasal 1 huruf (b) SK Menkeu No. 1251/KMK.013/1988 yang dimaksud dengan lembaga pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat.

Lembaga pembiayaan diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 yang dimaksud dengan Lembaga Pembiayaan adalah “badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal”. Selain itu lembaga pembiayaan juga diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 28/POJK.05/2014 tentang Perizinan Usaha dan Kelembagaan Perusahaan Pembiayaan. Menurut Pasal 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 28/POJK.05/2014 tentang Perizinan Usaha dan Kelembagaan Perusahaan Pembiayaan yang dimaksud dengan perusahaan pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaannya untuk pengadaan barang dan/atau jasa.

²⁶ Junaidi, *Op.Cit.*, Hal 5

Badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyedia dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat.

Berdasarkan pemaparan definisi mengenai lembaga pembiayaan di atas terdapat unsur-unsur sebagai berikut :²⁷

- a. Badan usaha, merupakan perusahaan pembiayaan yang khusus didirikan guna melakukan kegiatan usaha yang termasuk di dalamnya bidang usaha lembaga pembiayaan.
- b. Kegiatan pembiayaan, merupakan pelaksanaan pekerjaan atau aktifitas dengan melakukan pembiayaan pada pihak-pihak atau sektor usaha lembaga pembiayaan.
- c. Penyedia dana, merupakan kegiatan penyediaan uang/dana untuk suatu keperluan.
- d. Barang konsumsi, merupakan barang yang digunakan secara langsung atau tidak langsung oleh konsumen guna memenuhi keperluan pribadi atau rumah tangga, seperti mesin-mesin, peralatan pabrik,
- e. Tidak menarik dana secara langsung (non deposit taking) merupakan tidak melakukan pengambilan dana secara langsung dari masyarakat baik dalam tabungan, deposito, giro dan surat sanggup bayar kecuali hanya digunakan sebagai jaminan utang kepada bank yang menjadi kreditornya.
- f. Masyarakat, merupakan perseorangan yang hidup bersama di suatu tempat yang terikat dengan kebudayaan yang mereka anggap sama.

²⁷ *Ibid*, Hal 16.

Lembaga pembiayaan menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan merupakan badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal, yang di dalamnya termasuk :²⁸

1. Perusahaan Pembiayaan, yaitu badan usaha yang khusus didirikan untuk melakukan sewa guna usaha, anjak piutang, pembiayaan konsumen, dan/atau usaha kartu kredit
2. Perusahaan Modal Ventura, yaitu badan usaha yang menjalankan kegiatan usaha pembiayaan/penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan yang menerima bantuan pembiayaan (investee company) untuk jangka waktu tertentu dalam bentuk penyertaan saham, penyertaan melalui pembelian obligasi konversi, dan atau pembiayaan berdasarkan pembagian atas hasil usaha; dan
3. Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur, yaitu badan usaha yang khusus didirikan untuk melakukan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana pada proyek infrastruktur.

Lembaga pembiayaan dalam melaksanakan kegiatan usahanya salah satunya dilaksanakan oleh perusahaan pembiayaan. Di dalam pengaturan Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 yang dimaksud dengan Perusahaan Pembiayaan adalah “badan usaha yang khusus didirikan guna melakukan Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang, Pembiayaan Konsumen, dan/atau Usaha Kartu Kredit”.

²⁸Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, *Lembaga Pembiayaan*, https://www.ojk.go.id/id/regulasi/otoritas-jasa-keuangan/peraturan-ojk/Documents/POJK29PenyelenggaraanUsahaPP_1417050270.pdf , diakses pada jumat, 11 Agustus 2023, pukul 13.30 WIB

Bidang Usaha Perusahaan Pembiayaan

Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, Perusahaan Pembiayaan adalah badan usaha yang khusus didirikan untuk melakukan Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang, Pembiayaan Konsumen, dan/atau usaha Kartu Kredit. Selanjutnya penulis menjelaskan lebih lanjut mengenai jenis bidang usaha lembaga pembiayaan, diantaranya sebagai berikut :

a) Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Sewa guna usaha merupakan terjemahan yang diambil dari bahasa Inggris yang berasal dari kata lease. Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah jenis kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara leasing dengan hak opsi (*Financial Lease*) maupun leasing tanpa hak opsi (*Operating Lease*) yang peruntukannya digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Secara umum sewa guna usaha adalah suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan peralatan atau barang modal pada perusahaan yang digunakan untuk proses produksi.

Pasal 1 Ayat 5 Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang lembaga pembiayaan dimana peraturan yang mencabut berlakunya Keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988 Tentang Lembaga pembiayaan yang menyebutkan bahwa Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan bentuk penyediaan barang modal baik Secara Guna Usaha dengan hak opsi maupun tanpa hak opsi untuk digunakan selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran

Adapun yang dijelaskan dengan hak pilih adalah hak yang dimiliki oleh *lessee* pada akhir masa *leasing* yaitu mempunyai hak memilih apakah dia ingin membeli barang modal tersebut atau memperpanjang sewa guna usaha atau memilih mengembalikan barang modal tersebut.

Latar belakang terjadinya transaksi sewa guna usaha disebabkan tidak cukupnya dana untuk membeli barang modal sehingga menggunakan jasa leasing sebagai guna membiayai kegiatan usaha. Dengan demikian terdapat 3 pihak utama untuk terjadinya pembiayaan tersebut. Yaitu *lessor* sebagai lembaga pembiayaan, *lessee* sebagai pihak yang diberi pinjaman dalam memperoleh barang modal, dan *supplier* sebagai pihak penjual atau penyedia barang modal,

b) Anjak Piutang

Anjak piutang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah *factoring*. Anjak piutang merupakan istilah yang berasal dari gabungan kata “anjak” yang artinya pindah atau alih, dan “piutang” yang berarti tagihan sejumlah uang. Berdasarkan arti kata tersebut, anjak piutang berarti pengalihan piutang dari pemiliknya kepada pihak lain.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Pasal 1 Ayat (6) tentang Lembaga Pembiayaan, yang dimaksud dengan anjak piutang (*Factoring*) merupakan kegiatan pembiayaan dalam bentuk pembelian piutang dagang jangka pendek suatu perusahaan berikut pengurusan atas piutang tersebut atau tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dari dalam atau luar negeri.

c) Usaha Kartu Kredit (*Credit Card*)

Menurut Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Pasal 1 Ayat (8) tentang Lembaga Pembiayaan, yang dimaksud dengan usaha kartu kredit (*Credit Card*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pembelian barang dan/atau jasa dengan menggunakan kartu kredit.

Definisi kartu kredit adalah alat pembayaran dalam transaksi jual beli barang/ jasa atau alat yang bisa untuk menarik uang tunai dari bank/lembaga pembiayaan. Kartu kredit tersebut diterbitkan berdasarkan perjanjian tersebut, peminjam memperoleh pinjaman dana dari bank.lembaga pembiayaan. Peminjam dana adalah pihak yang menerima kartu kredit, yang disebut pemegang kartu kredit dan bank. Lembaga pembiayaan adalah pihak yang menyerahkan kartu kredit tersebut.

d) Pembiayaan Konsumen

Menurut Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Pasal 1 Ayat (7) tentang Lembaga Pembiayaan, yang dimaksud dengan Pembiayaan Konsumen (*Consumer Finance*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran.

Transaksi pembiayaan konsumen didasarkan pada adanya perjanjian , yaitu perjanjian antara pembiayaan konsumen dengan konsumen, serta perjanjian jual beli antara pemasok dengan konsumen. Maka demikian dalam kegiatan pembiayaan konsumen terdapat 3 pihak yang dimaksud yaitu perusahaan pembiayaan, konsumen, pemasok. Berdasarkan pada perjanjian tersebut maka muncul suatu hubungan antara pihak-pihak

tersebut yang melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik dari pihak.

Pada dasarnya pembiayaan konsumen tidak menekankan pada aspek jaminan. Namun sebagai suatu lembaga pembiayaan konsumen tidak terlepas adanya resiko. Oleh karena itu dalam prakteknya, perusahaan pembiayaan konsumen biasanya meminta jaminan tentu sebagaimana jaminan dalam kredit dengan jaminan utama yaitu kepercayaan.

Hubungan Hukum Dalam Perjanjian Pembiayaan

Lembaga pembiayaan yang kegiatannya berupa penyediaan dana kepada konsumen untuk kegiatan usaha sebagai penyedia dana kepada konsumen untuk pembelian suatu barang dari pemasok (*supplier*) yang pembayarannya melalui konsumen (*debitur*) secara diangsur. Dengan demikian, dalam transaksi pembiayaan konsumen 3 pihak yang terlibat hubungan hukum dalam perjanjian pembiayaan konsumen (*kreditur*), konsumen (*debitur*), dan pemasok (*supplier*)

- a. Hubungan Antara Lembaga Pembiayaan Konsumen Dengan Konsumen
Munculnya hubungan hukum antara lembaga pembiayaan konsumen dan konsumen disebabkan telah terlebih dahulu dilakukan perjanjian kredit. Atas perjanjian kredit yang telah disepakati kedua belah pihak, maka secara yuridis hak dan kewajiban para pihak yang telah melakukan perjanjian akan terikat. Konsekuensi yuridisnya ialah perjanjian kredit itu harus dilaksanakan dengan itikad baik dan tidak bisa diputuskan secara sepihak.²⁹

²⁹ Sunaryo, *Op.Cit.* Hal 106

- b. Hubungan Antara Lembaga Pembiayaan Konsumen Dengan Pemasok Berbeda dengan hubungan antara lembaga pembiayaan konsumen dan konsumen dimana terjadi hubungan kontraktual, didalam hubungan antara lembaga pembiayaan konsumen dan pemasok tidak ada hubungan kontraktual. Antara lembaga pembiayaan konsumen dan pemasok tidak mempunyai hubungan hukum yang khusus, kecuali hanya lembaga pembiayaan konsumen sebagai pihak ketiga yang di isyaratkan.

Berkaitan dengan persyaratan tersebut, jika lembaga pembiayaan konsumen dikemudian hari tidak dapat memenuhi perstasinya (wanprestasi), maka untuk sementara kontrak jual beli bersyarat antara pemasok dan konsumen dapat dibatalkan oleh pemasok. Selanjutnya debitur dapat menggugat lembaga pembiayaan karna tidak dapat memenuhi prestasinya (wanprestasi).³⁰

- c. Hubungan Antara Konsumen Dengan Pemasok

Konsumen untuk mendapatkan barang yang dibutuhkan akan menghubungi lembaga pembiayaan guna memperoleh pembiayaan berupa dana dan menghubungi pemasok sebagai penyedia barang.³¹

C. Pembiayaan Konstruksi

Pembiayaan konstruksi merupakan salah satu bentuk pembiayaan perusahaan yang mempunyai ciri khas tersendiri dengan teknik pendanaan yang unik.³² Pembiayaan ini bersumber dari lembaga keuangan bank atau bukan bank yang digunakan untuk mendirikan dan memulai bekerjanya suatu proyek konstruksi

³⁰ *Ibid.*, Hal 107

³¹ *Ibid.*, Hal 108

³² *Ibid.*, Hal 140

yang bermodal besar dan adanya jaminan keuangan atas pengembalian pinjaman tersebut pada pemasukan dimasa yang akan datang dan tidak bergantung kepada pihak ketiga. Perusahaan Pembiayaan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan, dalam pasal 1 huruf (b) dikatakan bahwa Perusahaan Pembiayaan adalah badan usaha di luar Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan yang termasuk dalam bidang usaha Lembaga Pembiayaan.

Sementara itu Richard A. Brealey mengemukakan bahwa pembiayaan konstruksi sebagai suatu bentuk dari *private loan* yang di berikan oleh bank-bank internasional yang besar yang dihubungkan dengan keberhasilan suatu proyek dalam meminimalisasi keterlibatan pihak perusahaan induk. Ciri-ciri pokok pembiayaan proyek yaitu proyek yang dibiayaan itu proyek besar, sumber pembiayaan proyek adalah pinjaman yang di berikan oleh beberapa bank, pengembalian pinjaman di peroleh dari pengasilan proyek tersebut, dan tidak menjamin pihak ketiga.

Klasifikasi Pembiayaan Konstruksi³³

1. Pembiayaan konstruksi sektor publik

Pembiayaan konstruksi sektor publik bersumber dari dana yang di sediakan oleh pemerintah, tidak terjadi likuidasi yang diikuti dengan pemberesan perusahaan. Dalam hal ini terjadi kesulitan pembiayaan ketika proyek sedang dibangun bahkan jika terjadi kepailitan, pemerintah akan menanggung resiko pembiayaan.

³³ *Ibid*, Hal 147

2. Pembiayaan konstruksi sektor swasta

Pembiayaan konstruksi sektor swasta adalah *private loan* jika terjadi kesulitan pembiayaan ketika proyek sedang berlangsung di bangun resiko yang dihadapi adalah proyek di ambil alih oleh pihak penyanggah dana sepenuhnya atau perusahaan swasta yang bersangkutan akan mengalami likuidasi yang diikuti dengan pemberasan. Termasuk sektor swasta antara lain pendidikan, taman hiburan, perumahan, perkebunan, dan olahraga.

3. Pembiayaan konstruksi sektor publik dan swasta

Pembiayaan konstruksi secara patungan antara sektor publik dan swasta terjadi apabila kedua pihak perkepentingan. Cara dengan melalui pembiayaan dengan menyertakan modal atau investasi sektor swasta kedalam perusahaan badan usaha milik negara (BUMN) yang mengelola proyek. Dengan cara pantungan ini perusahaan swasta nasional dapat mengendalikan resiko karna perusahaan bumn pengelola proyek, mengelola pembiayaan dari dana pemerintah. Termasuk patungan sektor public dan swasta antara lain adalah objek wisata, taman hiburan, dan infrastruktur

Hambatan Pembiayaan Konstruksi

1. Resiko terlalu besar dan tidak pasti, sehingga tidak ada yang mau mengambil resiko melalui pembiayaan konstruksi dengan modal yang ada
2. Tabungan pendapatan yang rendah tidak memungkinkan ada nya penanaman modal
3. Bisnis keluarga yang kuat tidak menerima modal yang berasal dari luar lingkungan nya

4. Hasil pendapatan yang rendah karena tingkat perolehan keuntungan relatif rendah
5. Peraturan dan birokrasi pemerintahan tidak mendukung

Manfaat Pembiayaan Konstruksi³⁴

1. Sumber Pengembalian Pinjaman

Pengembalian dana konstruksi merupakan prestasi yang diinginkan oleh pihak penyandang dana. Pendapatan proyek merupakan sumber penghasilan utama bagi perusahaan pengelola/pelaksanaan proyek.

2. Tersedianya Lapangan Kerja

Melalui pembiayaan konstruksi lapangan kerja bagi tenaga kerja semakin terbuka, dimana tenaga kerja biasa nya sampai tenaga kerja ahli dan terampil.

3. Alih Teknologi

Proyek di biyai dengan pembiayaan konstruksi menggunakan teknologi yang terbaru, yang dimana pelaksanaan pembangunan konstruksi demikian dapat menjadi sumber alih teknologi bagi tengaga kerja setempat terutama dinegara negara yang sedang berkembang.

4. Memperbaiki Infrastruktur

Pembangunan dan operasional proyek yang di biyai melalui pembiayaan konstruksi tidak terlepas dari perlunya infrastruktur. Melalui pembiayaan konstruksi ini dimungkinkan akan terjadi pembangunan atau perbaikan infrastruktur, misalnya seperti pembuatan jalan proyek, instalasi listrik, dan jaringan telekomunikasi.

³⁴ *Ibid*, Hal 146

5. Sumber Pendapatan Daerah

Keberadaan dan kegiatan yang dilakukan oleh suatu proyek menurut ketentuan undang-undang perpajakan dikenakan pajak. Pajak-pajak yang harus dibayar oleh suatu proyek meliputi antara lain pajak bumi dan bangunan, pajak penghasilan, dan pajak penjualan.

D. Berhentinya Pembangunan

Kegagalan konstruksi merupakan kegagalan yang bersifat teknis dan non teknis, kegagalan proyek konstruksi adalah keadaan hasil proyek konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan yang telah ditentukan dan disepakati bersama. Faktor-faktor yang menyebabkan kegagalan pembangunan bisa berasal dari faktor alam dan faktor perilaku manusia.³⁵

Faktor-faktor Kegagalan Yang Berasal Dari Alam

1. Gempa bumi
2. Longsor, dan
3. Banjir

Faktor-faktor Kegagalan Yang Berasal Dari Perilaku Manusia

1. Tahap Pra-Perencanaan

Kesalahan dapat berbentuk keputusan dari pemilik dengan menyampingkan data atau informasi tentang pembangunan sejenis yang telah dibuat terlebih dahulu. Tahap pra-perencana terhadap suatu pembangunan konstruksi cenderung memberikan tahap yang lebih besar pada faktor ekonomi dan kelayakan teknik

³⁵ Soliostio, Thio Verdi Suswanto, Penyebab Dan Cara Mengatasi Kegagalan Proyek Konstruksi Pada Tahap Perencanaan Hingga Pelaksanaan Di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Manajemen Konstruksi*, Universitas AtmaJaya, 2014

yang menyangkut efisien dan fungsi agar mendapatkan perhatian yang semestinya pada tahap pra-perencana.

Adapun faktor proyek pembangunan konstruksi dalam tahap pra-perencana adalah:

- a. Pengambilan data yang tidak akurat
- b. Ambisi pemilik proyek konstruksi yang berlebihan
- c. Tidak melihat kondisi ekonomi negara
- d. Tidak melihat kondisi sosial

2. Tahap Perencanaan

Aspek perencanaan konstruksi juga meliputi, perencanaan pembebanan, perencanaan bentuk struktur (kerangka), pengujian (berupa uji beban) dan metode konstruksi yang dipakai. Pengambilan data yang akurat akan menghasilkan perencanaan struktur yang baik dan aman.

Adapun faktor kegagalan pembangunan konstruksi dalam tahap perencanaan adalah :

- a. Tahap penelitian lapangan
- b. Tahap penelitian material yang dipakai
- c. Tahap penelitian geoteknik
- d. Metode pelaksanaan yang telah diaplikasikan

3. Tahap Pelaksanaan

Berbagai peristiwa dalam pelaksanaana juga salah satu penyebabnya adalah tidak mengikuti prosedur konstruksi yang sudah di buat. Tujuan dari pelaksanaan adalah mencapai standart yang sudah di tetapkan dengan yang telah direncanakan yang terdapat dalam kontrak.

Adapun faktor kegagalan pembangunan konstruksi dalam tahap pelaksanaan adalah:

- a. Tidak mengikuti standart yang sudah di berikan
- b. Tidak melakukan pengujian
- c. Tidak dilakukannya pengawasan yang benar
- d. Iklim dan cuaca pada saat melaksanakan pembangunan

Dampak yang ditimbulkan oleh berhentinya pembangunan

Berhenti nya pembangunan akan menimbulkan kerugian dari pihak-pihak yang terlibat dalam proyek tersebut, yaitu:

- a. Pihak Kontraktor

Berhentinya pembangunan berakibat naiknya pembiayaan karena bertambahnya panjang waktu pelaksanaan. Dimana pembiayaan tersebut meliputi untuk seluruh perusahaan secara keseluruhan.

- b. Pihak Konsultan

Konsultan akan mengalami kerugian waktu, dimana akan terjadi keterlambatan dalam mengerjakan proyek yang lainnya, jika dalam pelaksanaan pembangunan mengalami keterlambatan

- c. Pihak Owner

Owner yang mengalami banyak kerugian dimana owner menanggung seluruh pengeluaran biaya, owner juga harus menanggung kerugian oleh ikatan pihak-pihak lainnya seperti tertundanya penyerahan atau membesarkan bunga pinjaman. Pihak owner juga kehilangan penghasilan dari pembangunan tersebut.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Pembiayaan Terhadap Pembangunan Oleh Lembaga Keuangan

Pembiayaan konstruksi adalah salah satu jenis pembiayaan perusahaan yang dilaksanakan pembangunannya oleh perusahaan tertentu, dengan sumber dana dari pihak tertentu pula tetapi bukan dalam bentuk pembiayaan kredit secara konvensional.³⁶ Peranan pembiayaan konstruksi ini semakin penting mengingat masih terbatasnya kemampuan penyediaan dana dalam jumlah yang besar di dalam proses pembangunan atau pembiayaan perusahaan.

Menurut Peter Nevit pembiayaan konstruksi adalah pembiayaan terhadap kegiatan suatu unit ekonomi tertentu dengan mana pemberi pinjaman akan cukup puas dengan menggunakan pendapatan dari unit ekonomi tersebut sebagai sumber dana pengembalian pinjaman pembiayaan konstruksi dan menggunakan aset unit ekonomi yang bersangkutan sebagai jaminan hutangnya.³⁷

Bentuk pembiayaan konstruksi merupakan bentuk pembiayaan dari berbagai sumber keuangan yang diperlukan untuk mendirikan dan mulai bekerjanya suatu proyek yang bermodal besar. Salah satunya pembiayaan yang dilakukan oleh perusahaan perbankan Lembaga keuangan yang memiliki fungsi intermediasi dalam menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada pihak-pihak yang membutuhkan.

³⁶ Abdulkadir Muhammad, Rilda Murniati, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan Dan Pembiayaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hal 167.

³⁷ *Ibid*, Hal 169

Dari berbagai definisi tersebut dapat terlihat bahwa suatu pembiayaan konstruksi memiliki minimal 13 karakteristik sebagai berikut :³⁸

1. Pembiayaan konstruksi sering diperuntukkan untuk pembangunan konstruksi yang besar, seperti dalam bidang jalan tol, pelabuhan, airport, perumahan dan lain sebagainya.
2. Konstruksi tersebut sering dibiayai secara sindikasi
3. Pada prinsipnya, pengembalian pinjaman tidak diambil dari income lain selain dari pembiayaan konstruksi tersebut.
4. Tidak bergantung pada jaminan pemerintahan atau jaminan pihak ke tiga (Khususnya untuk *Pure Project Financing* atau *Non Recourse Financing*)
5. Tidak bergantung jaminan kebendaan lain (*Non Recourse*) selain asset dari satuan ekonomi (proyek) yang bersangkutan.
6. Sering digunakan *Technical Test*, maksudnya *Technical Feasibility* dari proyek tersebut menjadi pertimbangan pihak penyandang dana.
7. Di samping itu, sering juga digunakan *Economic Test*, yang berarti bahwa *Economic Viabilty* dari proyek tersebut juga menjadi pertimbangan penting dari pihak penyandang dana.
8. Terhadap suatu pembiayaan konstruksi, sering terdapat berbagai jenis investasi sekaligus.
9. Terdapat berbagai jenis partisipan, termasuk partisipan pemerintahan.
10. Sering kali melibatkan struktur pembiayaan yang kompleks.
11. Pembiayaan konstruksi seringkali melibatkan hutang-hutang berisiko tinggi dibandingkan dengan hutang yang konvensional.

³⁸ Munir Fuandy, 1997, *Pembiayaan Perusahaan Masa Kini (Tinjauan Hukum Bisnis)*, Bandung :PT. Citra Aditya Bakti, Hal 6.

12. Sering kali pembangunan konstruksi yang di biayai dengan cara pembiayaan konstruksi mengambil bentuk-bentuk pengaturan konstruksi secara *Build Operate Transfer* (BOT), *Buil Operate Own* (BOO), *Build Own Operate Transfer* (BOOT), *Build Lease Transfer* (BLT), *Joint Operation* (JO), atau bentuk-bentuk lainnya yang merupakan kombinasi daripadanya.

13. Jaminan dari pinjaman sangat terkait dengan kontrak pembangunan konstruksi itu sendiri. Karena itu unsur dari kontrak pembangunan tersebut sangat memainkan peran penting. Dan pemberian loan akan terkait secara erat dengan kontrak. Misalnya jaminan hutang bagi konstruksi pembangunan pipeline sangat bergantung pada apa yang disebut dengan *Throughput Agreement*.

Sementara itu suatu pembiayaan konstruksi dalam bidang sektor publik dapat dibeda-bedakan lagi kepada :³⁹

1. *Non Corporate Project*, yang terdiri dari :

- a. Proyek sosial, yang dalam hal ini produknya tidak dijual secara komersial, misalnya proyek dalam bidang kesehatan, pendidikan, jalan atau beberapa proyek infrastruktur.
- b. Proyek infrastruktur, yang dalam hal ini outputnya dapat dijual secara komersil sampai batas-batas tertentu.

2. *Corporate Project*, dalam hal ini masih merupakan pembiayaan di sektor publik, tetapi sudah dapat beroperasi atau diharapkan dapat beroprsi secara komersil. Biasanya kedalam kelompok ini termasuk proyek-proyek dalam bidang instri atau jasa tertentu seperti perbankan atau asuransi.

³⁹ *Ibid*, Hal 8.

Berdasarkan dari hasil observasi wawancara saya dengan pihak bank yang saya riset mengatakan bahwa sistem perbankan di Indonesia mulai diperkenalkan dengan sistem perbankan yang menerapkan berbagai akad (pembayaran) yang mengatur setiap kegiatan perbankan dengan prinsip dan ketentuan yang telah berlaku.⁴⁰

1. Termin

Termin merupakan pembayaran yang dilakukan sesuai dengan akad dan kesepakatan bersama. Termin juga memiliki jangka waktu pembayaran yang berbeda-beda dan tergantung kesepakatan, normalnya termin harus dibayar 10 hari sejak barang atau jasa didapatkan dan selanjutnya pembayaran maksimal untuk termin sekitar 30 hari sejak barang dan jasa didapatkan. Kontraktor wajib mengajukan tagihan bulanan pada pemilik proyek yakni sertifikat pembayaran bulanan yang terdiri atas kemajuan pekerjaan yang sudah dikerjakan. Setiap bulan akan dihitung kemajuan pekerjaan yang telah selesai dikerjakan oleh kontraktor sesuai pada kontrak yang telah disepakatin.

Manfaat Pembayaran termin :

1. Kecilnya beban biaya yang ditanggung

Biaya yang ditanggung umumnya lebih ringan, karena tidak harus semua dalam waktu yang singkat.

⁴⁰ Wawancara Terhadap Pihak Bank

2. Pekerjaan menjadi tepat waktu

Penyedia jasa tidak bisa santai, karena yang dibayarkan adalah beberapa persen selesai kalau sampai tetunda maka pihak kontraktor lah yang akan dirugikan.

3. Ada jeda waktu untuk mempersiapkan dana

Adanya tempo waktu dan akan memudahkan mereka dalam menyiapkan dana agar tidak terjadinya keterlambatan.

2. Progres

Jenis pembayaran ini merupakan pembayaran yang dilakukan oleh pihak perbankan untuk dapat menyelesaikan tahapan pada kredit konstruksi yang disesuaikan dengan perkembangan penyelesaian proyek yang di biayai. Biasanya besarnya kemajuan pekerjaan akan dinyatakan pada bentuk presentase, dan sistem pembayaran bertahap umum digunakan dalam proyek konstruksi.⁴¹

Manfaat Pembayaran Progres :

1. Perhitungan yang lebih muda

Penagihan secara progress yang memungkinkan kontraktor memperhentikan perubahan proyek dan kondisi lain yang dapat mengubah keseluruhan biaya proyek.

2. Pelacakan jangka Panjang

Sistem pembayaran ini berguna untuk melacak proyek jangka Panjang karena memungkinkan semua pihak untuk memenuhi kewajiban keuangan dan anggaran mereka dalam jangka waktu yang lama dan ini

⁴¹ *Ibid*

juga dapat membantu kontraktor untuk menerapkan tindakan keselamatan jika ada hambatan dalam proyek tersebut.

3. Peningkatan organisasi

Kontraktor atau bisnis juga mendapat manfaat dari waktu tunggu yang lebih singkat untuk menerima iuran mereka dan memberi mereka fleksibilitas keuangan yang lebih besar.

4. Mengurangi biaya di muka

Proses penagihan memungkinkan pelanggan untuk menghindari pembayaran dana di muka yang besar sehingga mereka dapat mulai mendapatkan layanan yang mereka butuhkan segera.

5. Aksesibilitas yang ditingkatkan

Sistem tagihan progres tersedia hampir untuk semua orang dan cukup mudah diakses. Hampir semua industry dapat menerapkan sistem pembayaran ini seperti bisnis, konstruksi, bahkan pekerja lepas individu yang memiliki alur kerja dan klien yang stabil.

Dengan adanya kontrak konstruksi selalu ada pihak-pihak yang terikat dalam konstruksi, adapun pihak-pihak yang terlibat adalah : ⁴²

1. Pemberi Tugas (*Bouwheer*)

Dimaksudkan yang memborongkan atau *bouwheer* dapat berupa perorangan maupun badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Bagi proyek-proyek pemerintah sebagai pihak yang memborongkan adalah dinas pekerjaan umum. Yang memborongkan mempunyai rencana sesuai dengan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi.

⁴² *Ibid*

Adapun yang menjadi tugas dari yang memborongkan meliputi :

1. Menyusun perencanaan kontrak konstruksi
 2. Mengangkat wakil untuk menjadi pimpinan proyek
 3. Memeriksa dan menyetujui hasil pekerja pemborong
 4. Menerima hasil pekerjaan
 5. Menetapkan besaran uang muka yang menjadi hak penyedia jasa
 6. Membayar biaya pelaksanaan proyek konstruksi
2. Pemborong/Rekanan (Kontraktor)

Pemborong/kontrak bangunan merupakan perusahaan-perusahaan yang bersifat perorangan yang berbadan hukum atau badan hukum yang bergerak di bidang pelaksanaan pemborong dan adapun yang menjadi tugas pemborong meliputi :

1. Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan bestek
2. Menyerahkan pekerjaan
3. Melaporkan setiap progress pekerjaan

Hubungan hukum antara yang memborongkan dengan pemborong/kontraktor diatur sebagai berikut :

1. Apabila yang memborongkan maupun pemborong keduanya pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan.
2. Apabila yang memborongkan adalah pihak pemerintah sedangkan pemborongnya pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemborong yang dapat berupa akta dibawah tangan, surat perintah kerja, dan kontrak kerja konstruksi.

Untuk dapat terjadinya hubungan hukum antara penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi maka mereka harus mengikat diri dalam suatu perjanjian yang dalam KUHPerdara disebut sebagai persetujuan pemborongan pekerjaan Pasal 1601 b sebagaimana yang berbunyi “Pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan yang mana pihak yang satu sipemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborong, dengan menerima suatu harga yang ditentukan”

Perjanjian ini tergolong pada perjanjian untuk melakukan pekerjaan sebagaimana diatur dalam Pasal 160 KUHPerdara ialah pihak yang satu mengikatkan diri dengan pihak lain untuk menghasilkan pekerjaan tertentu dengan harga yang sudah ditentukan kemudian diatur lebih lanjut dalam pasal 1604-1616 KUHPerdara.

Bila dilihat dari obyeknya perjanjian ini mirip dengan perjanjian lainnya, yaitu perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa yaitu sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan bagi pihak yang lainnya dengan pembayaran tertentu. Perbedaan satu dengan yang lain adalah pada perjanjian kerja terhadap hubungan kedinasan atau kekuasaan antara buruh dan majikan pada pemborongan pekerjaan dan perjanjian melakukan jasa tidak ada hal semacam itu melainkan pelaksanaan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri.

Sementara perbedaannya dengan perjanjian melaksanakan jasa ialah bahwa pada perjanjian untuk melakukan jasa pembayaran dilaksanakan dengan imbalan pembayaran upah yang tak dipersetujukan lebih dahulu antara para pihak, melainkan ditentukan berdasarkan tarif yang layak sedangkan para perjanjian kerja dan pemborong pembayaran di pesetujuan sebelumnya antara para pihak.

B. Akibat Hukum Perusahaan Pembiayaan Atas Berhentinya Konstruksi Pembangunan

Pinjam meminjam uang merupakan kegiatan perbankan di Indonesia yang disebut kredit salah satu kegiatan usaha yang pokok bagi bank konvensional berupa pemberian kredit dan juga dikenal dengan sebutan kredit perbankan.⁴³ Perbankan dalam rangka mengelola dana yang dikuasai agar produktif dan dapat memberikan keuntungan. Sesuai dengan Pasal 8 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa dalam pemberian kredit atau pembiayaan bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutang sesuai dengan perjanjian kredit yang dilakukan kedua belah pihak.

Dalam hal ini, pihak bank sebagai kreditur wajib menerapkan pedoman pemberian kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku oleh Bank Indonesia. Suatu perjanjian dikatakan sah dan berlaku mengikat para pihak yang membuat perjanjian apabila perjanjian itu sudah memenuhi Syarat-Syarat yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Antara lain:

1. Kata sepakat yang membuat perjanjian
2. Kecakapan pihak-pihak yang melakukan perjanjian
3. Objek perjanjian yang jelas
4. Perjanjian yang dibuat harus atas dasar suatu sebab yang halal

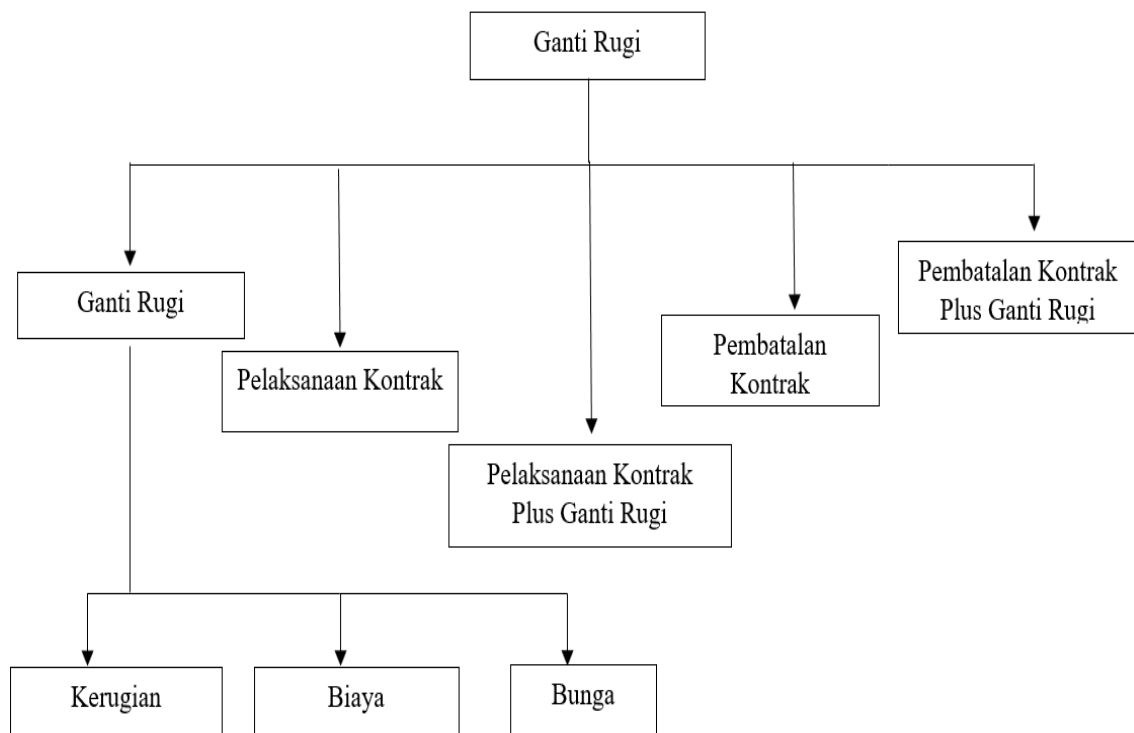
Oleh karena itu, bank atau Lembaga non-bank lainnya tidak akan memberikan kredit yang sumbernya dari dana masyarakat kepada masyarakat yang

⁴³ M.Bahsan, 2015, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta :PT. Raja Grafindo Persada, Hal 73.

membutuhkan tanpa adanya jaminan. Adapun peranan penting jaminan tersebut ialah memberikan hak dan kekuasaan bank selaku debitur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, apabila pihak peminjam (debitur) cidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Hal ini yang dapat terjadi adalah pihak nasabah tidak membaca dengan teliti isi perjanjian kredit yang ditandatanganinya, hal ini dapat berakibat terjadinya wanprestasi dalam hal waktu pembayaran bunga pinjaman dan angsurannya, serta nasabah tidak mengetahui dengan pasti tentang proses eksekusi jaminan apabila nasabah cidera janji/wanprestasi.⁴⁴

Tabel 0.1



⁴⁴ Sahdani Ritonga, Ida Nadirah, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Oleh Travel Umroh Atas Jamaah Haji Furoda/Umroh Di Indonesia, *Jurnal Moralita*, Vol 3, No 2, 2022

Berdasarkan hasil observasi wawancara yang saya lakukan dengan pihak bank mereka menjelaskan tentang akibat dan sanksi yang di terima oleh perusahaan konstruksi.⁴⁵

Dalam literature dan praktek hukum, suatu ganti rugi sering di bagi kedalam beberapa bagian yaitu :⁴⁶

- 1) Ganti rugi
- 2) Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi
- 3) Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi
- 4) Pembatalan kontrak timbal balik tanpa ganti rugi
- 5) Pembatalan kontrak dengan ganti rugi.

Persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh KUHPerdara sehingga terjadinya kerugian (dalam arti luas) adalah sebagai berikut :⁴⁷

- 1) Komponen kerugian

Komponen kerugian yang dapat diberikan ganti rugi terdiri dari :

- a. Biaya
- b. Kerugian
- c. Bunga

- 2) Starting point dari ganti rugi

Sebagai starting point atau dimulai diwajibkannya suatu pembayaran ganti rugi adalah :

- a. Sejak dinyatakan wanprestasi, debitur tetap melalaikan kewajibannya

⁴⁵ Wawancara Terhadap Pihak Bank

⁴⁶ Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, Hal 138.

⁴⁷ *Ibid*, Hal 139

b. Terhadap sesuatu yang harus dibuat atau diberikan, sejak saat batas tenggang waktu dimana debitur dapat membuat atau memberikan

3) Bukan karena alasan force majeure⁴⁸

Terhadap debitur baru dapat dimintai ganti rugi jika wanprestasi tersebut bukan karena alasan yang tergolong kedalam force majeure, yaitu dalam hal-hal sebagai berikut :

a. Karena sebab-sebab yang tidak terduga

Menurut pasal 1244 KUHPerdara, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga (pembuktiannya di pihak debitur) yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak, maka hal tersebut bukan termasuk dalam kategori wanprestasi kontrak, kecuali jika debitur berniat jahat dimana dalam hal ini debitur tetap dapat dimintai tanggung jawabnya.

b. Karena keadaan memaksa

Sebab lain mengapa seorang debitur dianggap dalam keadaan force majeure sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kontrak adalah jika dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa

c. Karena perbuatan tersebut dilarang

Apabila ternyata perbuatan yang harus dilakukan oleh debitur ternyata dilarang oleh perundang-undangan yang berlaku. Maka debitur tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi

⁴⁸ *Ibid*

4) Saat terjadinya kerugian

Pada prinsip dimana ada beberapa pengecualian, maka kerugian yang harus diberikan ganti rugi oleh debitur dalam hal adanya wanprestasi terhadap suatu kontrak adalah kerugian yang berupa :

- a. Kerugian yang benar-benar telah dideritanya
- b. Kehilangan keuntungan yang sedianya harus dapat dinikmati oleh kreditur

5) Kerugian dapat diduga

Untuk dapat diberikan ganti rugi kepada kreditur, maka kerugian yang ditimbulkannya tersebut haruslah diharapkan akan terjadi atau sedianya sudah dapat diduga sejak saat dilakukannya perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut. Ketentuan seperti ini tidak berlaku jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan.

6) Kerugian merupakan akibat langsung

Ganti rugi dapat dimintakan oleh kreditur dari debitur yang melakukan wanprestasi terhadap suatu kontrak hanya sebatas kerugian dan kehilangan keuntungan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi tersebut, sungguh tidak terpenuhinya kontrak itu terjadi karena adanya tindakan penimpunan oleh pihak debitur.

7) Ganti rugi yang ditetapkan dalam kontrak

Apabila dalam suatu kontrak ada suatu perjanjian yang menyatakan jumlah ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak debitur jika debitur disebut wanprestasi, maka ganti rugi tersebut hanya sejumlah yang ditetapkan dalam kontrak tersebut.

8) Ganti rugi terhadap perikatan tentang pembayaran sejumlah uang

Terhadap pembayaran ganti rugi yang timbul dari perikatan tentang pembayaran sejumlah uang yang disebabkan karena keterlambatan pemenuhan prestasi oleh debitur. Maka berlaku ketentuan sebagai berikut :

- a. Ganti rugi hanya terdiri dari bunga yang ditetapkan oleh undang-undang, kecuali ada perundang-undangan khusus yang menentukan sebaliknya
- b. Pembayaran ganti rugi tersebut dilakukan tanpa perlu membuktikan adanya kerugian terhadap kreditur
- c. Pembayaran ganti rugi tersebut dihitung sejak dimintaknya di pengadilan oleh kreditur, kecuali jika ada perundang-undangan yang menetapkan bahwa ganti rugi terjadi karena hukum.

Menurut Pasal 1 Ayat (11) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, angunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik angunan kepada bank guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas kredit. Berdasarkan pengertian di atas, maka dalam proses eksekusi jaminan apabila terjadi wanprestasi oleh debitur terhadap perjanjian kredit perbankan yang telah diperjanjikannya, yang disebut eksekusi langsung atau *parate executie* diatur secara khusus dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Pasal 29 Ayat (1) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia. Sehingga perlu dilakukan kajian terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan perbankan dalam perjanjian kredit perbankan.⁴⁹

⁴⁹ Faisal Riza, Rachmad Abduh, Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanfaatan Teknologi Informasi, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 4, No 1, 2019

Pada prinsipnya eksekusi terhadap kredit macet dilakukan karena debitur melakukan *wanprestasi* eksekusi dilakukan dengan jalan lelang dimana dilakukan dengan penjualan dimuka umum. Penjualan dimuka umum adalah “Pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli ,menyetujui harga yang didaftarkan”.⁵⁰

Pada prinsipnya eksekusi terhadap kredit macet dilakukan lewat pelelangan dimuka umum. Pelelangan dimuka umum ialah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan si penjual dengan cara menghimpun para pemuat. Dimana bahwa lelang adalah menghimpun para pemuat untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Ada tiga syarat untuk dilakukannya pelelangan, yaitu :

1. Penjualan harus selengkap mungkin
2. Ada kehendak untuk mengikatkan diri
3. Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Dasar Hukum Eksekusi terhadap jaminan yaitu yurisprudensi Mahkamah Agung No.3210k. Pdr. 1984 yang melarang kantor lelang untuk melakukan eksekusi, tanpa adanya penetapan pengadilan, Oleh karena itu, untuk melakukan pelelangan umum harus adanya penetapan pengadilan terlebih dahulu. Selanjutnya langkah-langkah yang dilakukan untuk melakukan pelelangan jaminan.

⁵⁰ Teguh Syuhada, Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 4, No 1, 2019

Eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan dibawah tangan dapat dilakukan apabila didasakan atas kesempatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

1. Proses Parate Eksekusi Oleh Bank

Sebelum melakukan parate eksekusi untuk melaksanakan eksekusi rill harus dipenuhi satu syarat yaitu izin dari hakim. Ini adalah sebagai akibat berlakunya suatu asas hukum, yaitu tidak diperbolehkan menjadi hakim sendiri. Seorang kreditur yang menghendaki pelaksanaan suatu perjanjian dari seorang yang tidak memenuhi kewajibannya, harus meminta bantuan dari pengadilan. Akan tetapi sering terjadi debitur sendiri dari semula sudah memberikan persetujuannya bahwa apabila ia sampai lalai, kreditur berhak melaksanakan sendiri hak-haknya menurut perjanjian dengan tidak diperlukannya persetujuan hakim, misalnya dalam gadai.⁵¹

Penyelesaian kredit dapat dilakukan dengan beberapa langkah antara lain.⁵²

- a. Langkah Pertama negosiasi bank dengan debitur, negosiasi dimana bank melakukan peninjauan kembali tentang akat kredit dengan melihat serta melihat permasalahan yang dialami oleh debitur
- b. Langkah Kedua yaitu pemberian surat tagihan 1-3 yang dilakukan apabila jangka waktu pembayaran yang telah ditentukan telah lewat

⁵¹ Mariam Darus Badruzaman, 2015, Hukum Perikatan Dalam KUHPerdara Buku Ketiga, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal 29

⁵² Wawancara Terhadap Pihak Bank

- c. Langkah Ketiga *Reschedulling*, yaitu suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran, Dalam hal ini debitur diberikan keringan dalam masalah jangka waktu kredit.
- d. Langkah Keempat *Reconditioning*, tindakan yang diambil oleh pihak bank dengan melakukan perubahan berbagai persyaratan kredit yang ada, seperti :
 - 1. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok
 - 2. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, Dalam hal ini penundaan pembayaran bunga ini hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok peminjaman tetap harus dibayarkan.
 - 3. Penurunan suku bunga dimaksudkan agar lebih meringkan beban nasabah. Penurunan suku bunga akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.
- e. Langkah Kelima Pembebasan bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah tidak mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi, nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok peminjaman sampai lunas
- f. Langkah Keenam *Restructuring*, tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai masih layak.

- g. Langkah Ketujuh, Debitur macet dinyatakan pailit karena bangkrut
- h. Langkah Kedelapan, Eksekusi berupa penyitaan jaminan merupakan Teknik pengendalian dan penyelesaian kredit macet yang terakhir.

2. Fiat Eksekusi Lewat Pengadilan

Fiat Eksekusi lewat pengadilan terjadi sesudah proses litigasi atau proses proses penyelesaian perkara dimana pihak bank sebagai penggugat terhadap debitur yang wanprestasi. Gugatan bank didasarkan pada tidak adanya etikat baik dari debitur dimana debitur terus melakukan perlawanan terhadap eksekusi dan etikat baik bank untuk menyelesaikan kredit macet. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3210k. Pdr. 1984 yang pada prinsipnya Mahkamah Agung melarang kantor dewan melakukan eksekusi tanpa ada penetapan dari pengadilan.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Perusahaan Pembiayaan Atas Berhentinya Konstruksi Pembangunan

Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo merupakan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dan sedangkan menurut CST Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁵³

Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum yang bersifat preventif maupu yang bersifat represif, baik yang lisan

⁵³ Ida Nadirah, Perlindungan Hukum Kekayaan Intelektual Terhadap Pengrajin Kerajinan Tangan, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 5, No 1, 2020

maupun tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Perlindungan hukum disini dimaksudkan dengan perlindungan hukum terhadap pelaksanaan jasa konstruksi yang mengerjakan proyek tertentu, agar tidak ada para pihak yang merasa dirugikan didalam perjanjian jasa pelaksanaan konstruksi. Perlindungan hukum terbagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif.

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Saranan perlindungan hukum preventif ini ialah subjek hukum yang diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya untuk mencegah terjadinya sengketa.

Jenis pertanggung jawaban yang dapat diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi yang mencakup jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan, jaminan atas mutu hasil pekerjaan, jaminan pertanggung jawaban terhadap kegagalan bangunan, dan jaminan terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi, antara lain asuransi pekerjaan, bahan dan baku, asuransi tenaga kerja, dan asuransi tuntutan pihak

ketiga merupakan perlindungan yang diberikan terhadap pihak yang dirugikan dalam hal terjadinya kegagalan konstruksi.

2. Perlindungan Hukum Secara Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkan suatu tempat dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum, sarana perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Dalam hal melakukan suatu perbuatan hukum, kedua belah pihak antara kreditur dan debitur perlu diberikan perlindungan secara hukum agar kedua belah pihak dalam melaksanakan perbuatan hukum tidak merasa dirugikan oleh salah satu pihak apabila dikemudian hari timbul permasalahan dalam pelaksanaan perbuatan melawan hukum tersebut. Adapun tujuan dari yang diberikannya perlindungan hukum tersebut agar kedua belah pihak antara kreditur dan debitur mendapatkan kepastian hukum dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

Suatu sistem hukum jaminan yang baik adalah hukum jaminan yang mengatur asas-asas dan norma-norma hukum yang tidak tumpang tindih (*overlapping*) satu sama lain. Asas hukum dalam jaminan fidusia harus berjalan secara harmonis dengan asas hukum di bidang jaminan fidusia kebendaan lainnya. Ketidaksikronan pengaturan asas hukum dalam jaminan fidusia dengan jaminan kebendaan lainnya akan menyulitkan penegakan hukum jaminan fidusia tersebut.⁵⁴

⁵⁴ Tan Kamello, 2022, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung: Penerbit Alumni, Hal 12

Sejalan dengan prinsip memberikan kepastian hukum, maka undang-undang Jaminan fidusia mengambil prinsip pendaftaran jaminan fidusia. Dengan adanya pendaftaran tersebut diharapkan memberi kepastian hukum kepada pemberi jaminan fidusia (debitur) dan penerima jaminan fidusia (kreditur), maupun kepada pihak ketiga yang bersangkutan.

Jaminan fidusia merupakan bentuk perikatan antara kreditur dan debitur yang timbul dari perjanjian pokok yang dalam hal ini adalah perjanjian pinjam meminjam. Jaminan fidusia sebagai jaminan utang dilakukan dalam tiga tahap yaitu :

1. Tahap Pertama, Perjanjian obligator yaitu perjanjian berupa pinjam meminjam uang antara kreditur dan debitur
2. Tahap Kedua, Perjanjian kebendaan yaitu penyerahan hak milik dari debitur kepada kreditur dilakukan dengan cara *constitutum possessorium* yaitu penyerahan hak milik sebagai objek jaminan fidusia tanpa menyerahkan fisik dari benda jaminan tersebut.
3. Tahap Ketiga, Perjanjian pakai pinjaman ini merupakan kesepakatan bahwa debitur tetap dapat menguasai secara fisik objek jaminan fidusia tersebut.

Dalam suatu perjanjian harus menerapkan asas konsensual yang berarti kontrak terjadi pada saat terjadinya kesepakatan. Menurut Salim H.S menjelaskan bahwa kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak yang lainnya, yang sesuai adalah pernyataannya karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui oleh orang lain. Perjanjian harus dibuat

dalam kesadaran penuh dan kerelaan diantara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan bahwa perjanjian tidak mempunyai kekuatan jika dilakukan dengan adanya unsur paksaan atau penipuan. Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara menjelaskan bahwa kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak menjadikan perjanjian tersebut dianggap sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak. Para pihak yang melakukan kesepakatan tersebut harus menghormati perjanjian tersebut dan tidak dapat ditarik tanpa kesepakatan kedua belah pihak sebagai penerapan asas *pacta sunt servanda*.

Dengan adanya sertifikat Jaminan fidusia, penerima jaminan fidusia (kreditur) memiliki legalitas kepemilikan hak milik atas benda jaminan dari pemberi jaminan fidusia (kreditur) sebagai bukti hak mendahului atas kreditur lainnya, Sedangkan bagi debitur, Sertifikat Jaminan fidusia tersebut secara legalitas sebagai bentuk perlindungan hukum apabila dikemudian hari kreditur melanggar ketentuan isi perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.⁵⁵

Perlindungan hukum yang seimbang antara kreditur dan debitur mempunyai bentuk yang berbeda. Dengan adanya Sertifikat Jaminan Fidusia, kreditur mempunyai perlindungan hukum atas kepemilikan terhadap objek jaminan fidusia termasuk pelaksanaan eksekusi apabila dikemudian hari debitur tidak dapat memenuhi prestasinya (wanprestasi).

Pada Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, yaitu ketidakpastian hukum yang berkaitan dengan tata cara

⁵⁵ Ida Nadirah, Permasalahan Kredit Macet Dan Penyelesaiannya Dalam Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan Syariah, *Seminar Nasional Multidisiplin Ilmu Universitas Asahan*, 2018

pelaksanaan eksekusi dan kepastian hukum mengenai waktu kapan debitur dapat dinyatakan cidera janji/wanprestasi, Dimana sudah jatuh tempo pinjaman debitur yang harus dilunaskan atau dimana sejak adanya tahapan angsuran yang terlambat atau tidak dipenuhi oleh debitur.

Dalam undang-undang KUHPerdara khususnya pada pasal 1338 dinyatakan bahwa segala sesuatu perjanjian dibuat secara sah oleh para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan kata lain isi perjanjian yang dibuat tidak boleh ada unsur paksaan dari pihak manapun baik pihak internal maupun pihak eksternal. Jika ada unsur paksaan berarti perjanjian yang telah dibuat akan batal demi hukum. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian dikatakan sah jika memenuhi empat syarat yaitu :⁵⁶

- a) Kata sepakat antara para pihak yang mengikat dirinya, menurut pasal 1321 KUHPerdara dinyatakan tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan secara kekhilafan atau didapat dengan paksaan/penipuan.
- b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian, menurut hukum adalah dewasa dan akal sehat.
- c) Mengenai suatu hal tertentu, perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus jelas dan rinci mengenai apa yang diperjanjikan, hal ini untuk menghindari dari ketidakjelasan isi perjanjian tersebut dan menghindarkan diri dari perselisihan dikemudian hari diantara para pihak.

⁵⁶ Danang Sunyoto, 2016, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Yogyakarta: Nuha Medika, Hal 83

- d) Suatu sebab yang halal, kata halal disini menurut hukum untuk memenuhi kesusilaan, dan tidak mengganggu ketertiban umum berarti tidak memperjanjikan sesuatu yang tidak diperbolehkan menurut hukum.

Mengenai cidera janji tersebut diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, Yaitu apabila perikatan tersebut mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Isi pasal tersebut menunjukkan bahwa ada 2 (dua) kondisi kapan debitur dinyatakan wanprestasi/cidera janji yaitu :

1. Apabila dalam perjanjian pokok telah menetapkan suatu waktu, namun dengan lewatnya waktu tersebut debitur belum mampu melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran sesuai yang telah ditentukan dalam isi perjanjian.
2. Apabila dalam perjanjian pokok tidak menentukan waktu tertentu lantas kreditur secara langsung memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan prestasinya namun debitur tetap tidak dapat melaksanakan kewajiban kepada kreditur.

Pasal 1238 KUHPerdara dikenal sebagai ketentuan mengenai kewajiban kreditur untuk mengirimkan somasi lebih terlebih dahulu terhadap debitur sebelum mengajukan gugatan terhadap debitur yang cidera janji. Ketentuan pasal 1238 KUHPerdara merupakan hukum yang memaksa (*dwingend recht*). Dengan demikian kriteria cidera janji telah sedemikian rupa diatur dalam kontrak perjanjian

maupun berdasarkan hukum, sehingga tidak ada alasan bagi debitur untuk tidak mengetahui ketentuan tersebut.

Perjanjian Jaminan Fidusia harus memenuhi asas kepastian hukum dan rasa keadilan, berupa telah adanya keseimbangan hak hukum antara pemberi hak fidusia (debitur) dan penerima jaminan fidusia (kreditur).⁵⁷ Dengan dibentuknya klausul mengenai “penyerahan secara sukarela benda yang menjadi objek jaminan fidusia” dari debitur kepada kreditur sebagai suatu akibat dari terjadinya peristiwa cidera janji/wanprestasi yang harus didasarkan pada kesepakatan. Dan tidak didasarkan pada kewajiban pemberi jaminan fidusia untuk menyerahkan objek jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam undang-undang jaminan fidusia.

Maka dalam hal perjanjian jaminan fidusia dimaksud telah mengadopsi asal dan klausul tersebut, namun debitur keberatan menyerahkan secara sukarela objek yang menjadi jaminan fidusia apabila debitur telah dinyatakan wanprestasi, maka kekuatan eksekutorial sertifikat jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia tetap mengikat dan adapun pelaksanaan eksekusinya tunduk dan patuh pada ketentuan Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 Undang-Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Pelaksanaan eksekusi yang didasarkan pada perjanjian jaminan fidusia sebagaimana dijelaskan, tidak perlu mengikuti mekanisme dan prosedur seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, meskipun terdapat keberatan bagi debitur untuk menyerahkan objek jaminan fidusia tersebut secara sukarela apabila terjadinya cidera janji/wanprestasi. Selain itu kreditur memiliki kewenangan eksklusif tetap dapat melekat sepanjang tidak terdapat permasalahan

⁵⁷ Ida Nadirah, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Pelaksanaan Perdamaian Kepailitan*, *Jurnal Repositori Institusi Universitas Sumatera Utara*, 2018

dengan kepastian waktu perihal kapan pemberi hak fidusia (debitur) telah melakukan cidera janji/wanprestasi.

Hal ini disadari benar oleh para pembentuk Undang-undang tentang Fidusia No.42 Tahun 1999. Karena itu, salah satu terobosan yang dilakukan oleh Undang-undang tentang Fidusia ini adalah dengan mengambil pola eksekusi hak tanggungan yang di kembangkan oleh Undang-undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996: Mengatur eksekusi fidusia secara bervariasi sehingga para pihak dapat memilih model eksekusi mana yang mereka inginkan. Model-model eksekusi Jaminan Fidusia menurut Undang-undang Fidusia No. 42 Tahun 1999 adalah :⁵⁸

1. Eksekusi Fidusia Dengan Titel Eksekutorial

Menurut Kitab Undang-undangn Hukum Acara Perdata, setiap akta yang mempunyai titel eksekutorial dapat dilakukan fiat eksekusi. Pasal 224 HIR menyatakan bahwa *grosse* dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan yang sama dengan kekuatan putusan hakim.

Karena itu yang dimaksud dengan fiat eksekusi adalah eksekusi atas sebuah akta seperti mengeksekusi suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan pasti dengan cara meminta fiat dari ketua pengadilan yaitu memohon penetapan untuk dilakukan nya eksekusi tersebut.⁵⁹

2. Eksekusi Fidusia Secara Parate Eksekusi Melalui Kantor Lelang

Eksekusi fidusia dapat juga dilakukan dengan jalan eksekusi oeh penerima fidusia lewat lembaga pelelangan umum. Hasil pelelangan tersebut kemudian diambil untuk melunasi pembayaran piutang-piutangnya. Parate

⁵⁸ Munir Fuady,2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta : Erlangga, Hal 142.

⁵⁹ *Ibid*

eksekusi lewat pelelangan umum ini dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan sama sekali.

3. Eksekusi Fidusia Secara Parate Eksekusi Melalui Penjualan Di Bawah Tangan

Jaminan fidusia dapat juga dieksekusi secara parate eksekusi dengan cara menjual benda objek fidusia secara dibawah tangan, asalkan terpenuhi syarat-syarat untuk itu. Menurut Undang-undang Fidusia No.42 Tahun 1999 Pasal 29, syarat-syarat agar suatu fidusia dapat dieksekusi secara dibawah tangan yaitu:

- a. Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima fidusia perlu diketahui bahwa pemberian persetujuan atau kesepakatan tersebut dapat dilakukan oleh para pihak baik pada saat diikatkan fidusa, pada saat berlangsungnya fidusia, maupun pada saat menjelang proses eksekusi
- b. Jika dengan cara penjualan dibawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan para pihak
- c. Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- d. Diumumkan dalam sedikit-dikitnya dua kabar beredar di daerah bersangkutan
- e. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan sejak diberitahkan secara tertulis
- f. Meskipun tidak ditentukan dengan tegas dalam undang-undang fidusia, tentusaja objek fidusia baru dapat dieksekusi jika dalam

proses eksekusi tersebut tidak ada yang keberatan atau tidak ada sengketa, sebab itulah salah satu tujuan pengumuman terhadap eksekusi itu namun demikian, pihak pemberi fidusia tidak dapat lagi berkeberatan jika sebelumnya sudah setuju terhadap proses eksekusi secara langsung tersebut.

4. Eksekusi Fidusia Secara Lelang Sendiri Tanpa Melalui Kantor Lelang

Meskipun tidak ditegaskan dalam undang-undang, eksekusi objek jaminan fidusia dapat juga dilakukan dengan lelang sendiri oleh krediturnya, tanpa ikut campur tangan kantor lelang. Cara penjualan seperti ini dapat dianggap sebagai salah satu varian dari eksekusi secara parate (mengeksekusi tanpa lewat pengadilan) dengan cara menjual benda objek jaminan fidusia tersebut langsung oleh kreditur secara dibawah tangan, asal terpenuhinya syarat-syarat untuk itu sebagaimana ditentukan oleh Undang-undangn Fidusia No.42 Tahun 1999 Pasal 29

5. Eksekusi Fidusia Secara Mendaku

Istilah “Mendaku” dimaksudkan untuk membuat menjadi aku yang punya. Sehingga yang dimaksud dengan eksekusi fidusia secara mendaku ialah eksekusi fidusia dengan cara mengambil barang fidusia untuk menjadi milik kreditur secara langsung tanpa lewat transaksi apa pun.

6. Eksekusi Fidusia Terhadap Barang Perdagangan Dan Efek Yang Dapat Diperdagangkan

Jika benda yang menjadi objek fidusia merupakan benda perdangan atau efek yang dapat dijual dipasal, maka eksekusi barang tersebut menurut Pasal 31 Undang-undang Fidusia No.42 Tahun 1999 dapat dilakukan

dengan cara penjualan dipasar. Misalnya jika barang tersebut berupa saham dari perusahaan terbuka yang diperdagangkan dibursa efek, dengan mengikuti peraturan di bursa yang bersangkutan dan ketentuan yang diberlakukan oleh Bapepam atau berbagai peraturan pasara modal lainnya.⁶⁰

7. Eksekusi Fidusia Lewat Gugatan Biasa

Seperti telah dijelaskan bahwa model-model eksekusi jaminan fidusia menurut Pasal 29 Undang-undang Fidusia No.42 Tahun 1999 adalah :

- a. Secara fiat eksekusi dengan memakai titel eksekutorial yakni lewat suatu penetapan
- b. Secara parate eksekusi, yakni dengan menjual didepan pelelangan umum
- c. Dibuah dibawah tangan oleh pihak kreditur sendiri

Keberadaan Undang-undang Fidusia dengan model-model eksekusi khusus tidak untuk meniadakan hukum acara yang umum, tetapi untuk menambah ketentuan yang ada dalam hukum acara umum, yang bertujuan meniadakan ketentuan hukum acara umum tentang eksekusi umum lewat gugatan biasa ke Pengadilan Negeri yang berwenang. Terlebih lagi, keberadaan model-model eksekusi khusus dalam Undang-undang Fidusia No.42 Tahun 1999 justru bertujuan untuk mempermudah dan membantu pihak kreditur untuk menagih utangnya yang mempunyai jaminan fidusia dengan jalan mengeksekusi jaminan fidusia tersebut.

⁶⁰ *Ibid*, Hal 146.

8. Eksekusi Fidusia Menurut Undang-undang Rumah Susun No.16 Tahun 1985

Selain dari pelaksanaan eksekusi fidusia secara biasa, salah satu model eksekusi yang diberikan oleh Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985 adalah eksekusi fidusia dengan penjualan dibawah tangan langsung oleh pihak kreditur tanpa perlu melibatkan pengadilan atau kantor lelang. Undang-undang Rumah Susun No.16 Tahun 1985 memberikan beberapa syarat agar eksekusi dibawah tangan ini dapat dijalankan yaitu:

- a. Harus diperjanjikan untuk itu tidak berlaku secara hukum
- b. Dapat dilakukan manakala harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak dapat dipenuhi dengan eksekusi bawah tangan
- c. Penjualannya baru dapat dilakukan setelah melewati tenggang waktu satu bulan setelah diberitahukan secara tertulis kepada yang berkepentingan
- d. Dilakukan dengan jalan mengumumkannya di dua surat kabar setempat atau media cetak
- e. Tanpa ada pihak yang menyatakan kebenaran

Berdasarkan pertimbangan tersebut, pelaksanaan eksekusi langsung yang dilakukan oleh Lembaga pembiayaan (kreditur) untuk menarik asset/objek jaminan fidusia, terhadap perjanjian sebagaimana dijelaskan dapat dilaksanakan, sepanjang pelaksanaan eksekusinya dilakukan berdasarkan ketentuan undang-undang jaminan fidusia Pasal 29, Pasal 30, dan Pasal 31 serta tunduk pada peraturan perundang-undangan lain yang terikat, termasuk diantaranya POJK 035/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019 mengurangi title eksekutorial sertifikat jaminan fidusia yang menyebabkan kemudahan eksekusi yang dilakukan oleh kreditur tidak dapat dilaksanakan sebagaimana semestinya. Bahwa kekuatan eksekutorial sertifikat jaminan fidusia tidak memiliki kekuatan hukum apabila tidak ada kesepakatan cidera janji dan kerelaan penyerahan objek jaminan dari pemberi jaminan fidusia (debitur). Asas *droit de suite* yang memberikan jaminan hukum kepada kreditur terhadap kepemilikan objek jaminan terlepas kemana dan di tangan siapa pun objek tersebut berada guna pelunasan utang debitur tidak mempunyai kekuatan hukum apabila debitur tidak dengan suka rela menyerahkan objek jaminan kepada kreditur.

Pasal 30 Undang-Undang No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia sebagai kewajiban hukum debitur tidak lagi mempunyai daya paksa atas dasar debitur dapat menolak penyerahan tersebut. Hal ini sebagai kosekuensi apabila kreditur tidak diberikan kemudahan dalam melakukan penagihan maka kreditur akan dikorbankan waktu dan dana untuk proses penagihan terhadap debitur yang tidak melakukan pembayaran prestasinya.

Kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertifikat jaminan fidusia mempunyai tujuan untuk dapat memberikan kemudahan terhadap bagi kreditur untuk menarik ganti rugi pembiayaan yang diberikan kepada debitur apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya/wanprestasi. Sebagai wujud efesiensi proses penarikan ganti rugi tersebut, Pasal 20 Undang-Undang Jaminan Fidusia menegaskan bahwa jaminan fidusia mengikuti kemanapun dan ditangan siapa pun objek jaminan tersebut.

Hal ini tentu saja merupakan jaminan bagi kreditur sebagai pemilik hak yuridis atas objek jaminan sehingga memberikan kepastian hukum terhadap kreditur untuk menerima pelunasan utang dari hasil penjualan objek jaminan fidusia apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Kepastian hukum tersebut ditekankan pada Pasal 30 Undang-Undang Jaminan bahwa debitur wajib menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari rangkaian penulisan sebagaimana yang telah di jelaskan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bentuk pembiayaan konstruksi merupakan bentuk pembiayaan dari berbagai sumber keuangan yang diperlukan untuk mendirikan dan mulai bekerjanya suatu proyek yang bermodal besar, dan dapat kita lihat pembayaran (akad) terbagi atas : Termin dan Progres.
2. Akibat hukum perusahaan pembiayaan terhadap berhentinya konstruksi pembangunan apabila pihak peminjam (debitur) cidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian dan wawancara yang saya lakukan dengan pihak bank mereka menjelaskan tentang akibat dan sanksi yang di terima oleh perusahaan konstruksi Ganti rugi, Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi, Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi, Pembatalan kontrak timbal balik tanpa ganti rugi, Pembatalan kontrak dengan ganti rugi.
3. Perlindungan hukum perusahaan pembiayaan terhadap berhentinya konstruksi pembangunan dengan adanya sertifikat Jaminan fidusia, penerima jaminan fidusia (kreditur) memiliki legalitas kepemilikan hak milik atas benda jaminan dari pemberi jaminan fidusia (kreditur) sebagai bukti hak mendahului atas kreditur lainnya, Sedangkan bagi debitur, Sertifikat Jaminan fidusia tersebut secara legalitas sebagai bentuk perlindungan hukum apabila dikemudian hari kreditur melanggar ketentuan isi perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. Berdasarkan

pertimbangan tersebut, pelaksanaan eksekusi langsung yang dilakukan oleh Lembaga pembiayaan (kreditur) untuk menarik asset/objek jaminan fidusia, terhadap perjanjian sebagaimana dijelaskan dapat dilaksanakan, sepanjang pelaksanaan eksekusinya dilakukan berdasarkan ketentuan undang-undang jaminan fidusia Pasal 29, Pasal 30, dan Pasal 31 serta tunduk pada peraturan perundang-undangan lain yang terikat, termasuk diantaranya POJK 035/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

B. Saran

1. Penulis menyarankan agar bank-bank di medan dapat secermat mungkin menganalisis nasabah yang akan melakukan pembiayaan, hal ini bertujuan untuk meminimalisir nasabah yang melakukan wanprestasi yang menyebabkan kerugian terhadap bank.
2. Penulis juga menyarankan untuk lembaga pembiayaan agar lebih dapat melihat dan menilai kesanggupan dari pihak debitur atau yang bisa disebut sebagai penerima pinjaman dana, agar tidak menimbulkan kerugian terhadap salah satu pihak.
3. Secara garis besar, dimana untuk memperoleh perlindungan maka diperlukannya khusus kepada bank untuk memberi kepastian hukum bagi industri perbankan. Dengan adanya perlindungan hukum bagi industri perbankan hal itu akan melindungi kepentingan bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdulkadir Muhammad, Rilda Murniati, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan Dan Pembiayaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Bambang Sunggono, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pres
- Danang Sunyoto, 2016, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Yogyakarta: Nuha Medika
- Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), Medan: CV. Pustaka Prima
- Imma Widyawati Agustin, Septiana Hariyani, 2023, *Pengelolaan Infrastruktur Kota Dan Wilayah*, Malang: UB Press
- Junaidi, 2022, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Bandung: Adab
- Mariam Darus Badrulzaman, 2015, *Hukum Perikatan Dalam KUHP* Perdata Buku Ketiga, Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- M.Bahsan , 2015, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indoneisa*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta : Erlangga
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Munir Fuandy, 1997, *Pembiayaan Perusahaan Masa Kini (Tinjauan Hukum Bisinis)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Nurul Qamar, Farah Syah Rezah, 2020, *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non-Doktrinal*, Makassar: CV. Sosial Politic Genius
- Satjipto Raharjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Sunaryo, 2021, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta: PT Sinar Grafika
- Tan Kamello, 2022, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung: Penerbit Alumni
- Yoyo Sudaryo, Aditya Yudanegara, 2021, *Investasi Bank Dan Lembaga Keuangan*, Yogyakarta: CV. Andi Offset

Jurnal:

Faisal Riza, Rachmad Abduh, Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanfaatan Teknologi Informasi, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 4, No 1, 2019

Ida Ayu Gita Srinita, Gede Putra Ariana, Hubungan Hukum Perusahaan Lembaga Pembiayaan Infrastruktur Dengan Perusahaan Jasa Konstruksi, Fakultas Hukum Universitas Undayana, *Jurnal Ilmu Hukum*

Ida Nadirah, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Pelaksanaan Perdamaian Kepailitan, *Jurnal Repositori Intituti Universitas Sumatera Utara*, 2018

Nida Nazaahah Kusumawati, Nunung Nuryatono, Irfan Syauqi Beik, Analisis Pembiayaan Dan Kredit Sektor Konstruksi Di Indonesia: Studi Perbankan Syariah Dan Konvensional, *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Pembangunan*, Vol 6 No 1 , 2017

Teguh Syuhada, Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 4, No 1, 2019

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 46/POJK.05/2020 Tentang Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur, Konstruksi

Internet:

Dheny Djohan, “ *Pembangunan Proyek Perumahan Di Busel Dengan Bank BTN*”, <https://telisik.id/news/pembangunan-proyek-perumahan-di-busel-terbengkalai-ada-apa-dengan-bank-btn>, diakses pada senin, 9 Januari 2023, pukul 13.30 WIB

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, *Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan*, https://www.ojk.go.id/id/regulasi/otoritas-jasa-keuangan/peraturan/jk/Document/POJK29PenyelenggaraanUsahaPP_1417050270.pdf, diakses pada jumat, 11 Agustus 2023, pukul 13.30 WIB

DAFTAR PERTANYAAN PEDOMAN WAWANCARA

Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Perusahaan Pembiayaan Atas Berhentinya
Konstruksi Pembangunan (Studi Pada Bank Di Medan)

1. Bagaimana syarat-syarat yang diperlukan untuk melakukan pembiayaan konstruksi tersebut ?

Jawab : 1. Kelengkapan Legalitas

2. Bouwheer

2. Bagaimana bentuk pembiayaan konstruksi terhadap pembangunan tersebut ?

Jawab : Pertermin Dan Progres

3. Bagaimana prosedur penyerahan pembiayaan untuk perusahaan konstruksi ?

Jawab : Pencairan Kredit, Disposisi, Refinancing, Rembes Pembayaran
Langsung Ke Suplier

4. Siapa saja yang berhak untuk melakukan penyerahan pembiayaan kepada perusahaan konstruksi ?

Jawab : Bank Dengan Perusahaan Yang Terlibat

5. Apa saja peraturan yang mengatur tentang pembiayaan dalam bidang konstruksi

Jawab : Dalam Perjanjian Kredit, Larangan, Hal Yang Tidak Boleh
Dilakukan

6. Siapa saja pihak-pihak yang terlibat dalam pembiayaan konstruksi ?

Jawab : Bank, Kontraktor/Debitur, Bouwheer

7. Apakah di Bank BNI ini pernah terjadi suatu kejadian dalam pembiayaan konstruksi yang mengakibatkan berhentinya pembangunan tersebut ?

Jawab : Pernah

8. Siapa yang bertanggung jawab dalam pembiayaan konstruksi dalam berhentinya pembangunan ?

Jawab : Kontraktor/Debitur

9. Bagaimana akibat hukum perusahaan pembiayaan konstruksi atas berhentinya pembangunan ?

Jawab : Dapat Dilihat Dari Prosedur Kredit, Eksekusi Jaminan Yang Dimana Ada Tahapan, Himbauan, Administratif, Eksekusi

10. Bagaimana perlindungan hukum terhadap perusahaan konstruksi atas berhentinya pembangunan ?

Jawab : Dimana Sudah Sesuai Pada Perjanjian Yang Sudah Di Tanda Tanganin Bersama Dan Dilihat Dari Hal Tertentu (Special Case)