



**PENGATURAN PEMENUHAN PRESTASI KERJA DAN PEMBAYARAN
ANTARA KONTRAKTOR UTAMA DENGAN SUBKONTRAKTOR
DALAM *BACK TO BACK AGREEMENT* (KASUS PROYEK SINERGI
BANK INDONESIA)**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat
guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh:

HAFIZAT INTAN AMALIA

NIM. 11000120140218

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN

**Pengaturan Pemenuhan Prestasi Kerja dan Pembayaran Antara Kontraktor Utama
dengan Subkontraktor dalam *Back to Back Agreement* (Kasus Proyek SINERGI
Bank Indonesia)**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan
Program Sarjana Hukum

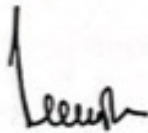
Oleh :

HAFIZAT INTAN AMALIA

NIM 11000120140218

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

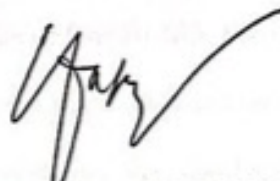
Pembimbing I



Hendro Saptono, S.H., M.Hum

NIP: 195910051986031001

Pembimbing II



Bagus Rahmanda, S.H., M.H.

198704232018071001

HALAMAN PENGUJIAN

**PENGATURAN PEMENUHAN PRESTASI KERJA DAN PEMBAYARAN
ANTARA KONTRAKTOR UTAMA DENGAN SUBKONTRAKTOR
DALAM *BACK TO BACK AGREEMENT* (KASUS PROYEK SINERGI
BANK INDONESIA)**

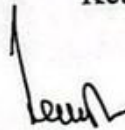
Dipersiapkan dan disusun
Oleh:

HAFIZAT INTAN AMALIA
NIM. 11000120140218

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 12 Februari 2024

Dewan Penguji

Ketua



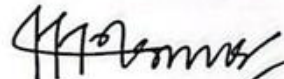
Hendro Saptono, S.H., M.Hum
NIP: 195910051986031001

Anggota Penguji I



Bagus Rahmanda, S.H., M.H.
NIP. 198704232018071001

Anggota Penguji II



Dr. Siti Mahmudah, S.H., M.H.
NIP. 196209241989022001

Mengesahkan:
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP. 196711191993032002

Mengetahui:
Ketua Program Studi S1 Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.
NIP. 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 1 Februari 2024



Hafizat Intan Amalia

11000120140218

HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

*“Take Every Chance You Get in Life
Because Some Things Only Happen Once”*

Penulisan hukum ini saya persembahkan untuk

Ibu penulis;

Keluarga penulis;

Sahabat penulis;

Kepada pihak-pihak yang terus mendukung penulis;

Terakhir, kepada diri penulis yang telah bertahan dan mampu menyelesaikan tahap kehidupan ini.

Terima Kasih

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan hidayahnya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PENGATURAN PEMENUHAN PRESTASI KERJA DAN PEMBAYARAN ANTARA KONTRAKTOR UTAMA DENGAN SUBKONTRAKTOR DALAM *BACK TO BACK AGREEMENT* (KASUS PROYEK SINERGI BANK INDONESIA)”** untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Hukum di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Keberhasilan penulisan skripsi ini tentunya tidak lepas dari dukungan, doa, serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, saya menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar- besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
3. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi S1 Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak Hendro Saptono, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I, yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengajarkan ilmu bagi penulis dalam rangka penyusunan tugas akhir ini.
5. Bapak Bagus Rahmanda, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II, yang telah sabar membimbing dan mengajarkan ilmu yang bermanfaat bagi

penulis baik selama perkuliahan maupun saat proses penulisan skripsi ini.

6. Bapak Dr. Joko Setiyono, S.H., M.Hum., selaku dosen wali yang telah membimbing selama masa studi penulis di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
7. Ibu penulis, Ibu Retno Ariyanti, yang telah memberikan dukungan, doa, dan bantuan yang luar biasa selama proses studi sarjana (S1) sehingga penulis bisa mampu menyelesaikan masa studi ini dengan baik.
8. Bapak Buwono Budisantoso selaku mentor di Kampus Merdeka Bank Indonesia yang telah memberikan dukungan, bimbingan, kesempatan, dan pembelajaran yang sangat berharga kepada saya selama program Magang.
9. Ibu Mutia Rahayu, Mba Fitri, Mbak Fadia Rahma, Pak Dhika Pradana, Mbak Luke Kencana, Pak Rahmattullah, Mba Tiffany dan Mas Riyan selaku buddies di Bank Indonesia yang telah memberikan dukungan, bimbingan, kesempatan, dan pembelajaran kepada saya selama program Magang berlangsung.
10. Para pegawai Bank Indonesia terkhususnya di Satuan Kerja Unit Khusus Pembangunan Sentra Pengelolaan Uang, Data Center, dan Business Resumption Site .
11. Para karyawan dan staff dari Egis Yodya, PT. Wika Pracetak Gedung, dan PT Adhi Karya yang sudah memberikan bimbingan dan pembelajaran mengenai proyek kontruksi di lapangan

12. Rekan-rekan penulis Nadia, Harum, Kak Lusi, Dimas, Anat, Annisa, Bowo, Hafiz, dan teman-teman lain yang telah kebersamai perjalanan penulis di selama masa studi S1.
13. Rekan-rekan partisipasi dari Kampus Merdeka Bank Indonesia (KMBI) angkatan IV, terutama Sheren, Roja, Kak Wildan, dan Vigo.
14. Keluarga yang selalu memberikan dukungan penuh dan doa selama mengikuti program Magang hingga proses penyusunan laporan akhir.
15. Terakhir, kepada diri penulis sendiri, yang tanpa kenal lelah melakukan perjalanan Jakarta-Semarang untuk melaksanakan magang dan menyelesaikan tugas akhir sehingga mampu menyelesaikan masa studi sesuai dengan rencana.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Laporan Kerja Praktik ini tidak luput dari kesalahan. Maka dari itu, kritik dan saran diperlukan untuk memperbaiki penulisan di masa depan

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	II
HALAMAN PENGUJIAN	III
PERNYATAAN	IV
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	V
KATA PENGANTAR	VI
DAFTAR ISI	IX
DAFTAR GAMBAR	XIII
DAFTAR TABEL	XIV
ABSTRAK	XV
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG PENELITIAN	1
1. Kontraktor Utama dengan Subkontraktor	4
2. Pemberi Kerja Dengan Kontraktor Utama	7
B. RUMUSAN MASALAH	9
C. TUJUAN PENELITIAN	9
D. MANFAAT PENELITIAN	9
E. METODE PENELITIAN	10
1. Pendekatan Penelitian	10
2. Spesifikasi Penelitian	11

3. Jenis Data.....	12
4. Metode Pengumpulan Data.....	15
5. Lokasi Penelitian	15
6. Metode Analisis Data	16
7. Sistematika Penulisan	17
8. Orisinalitas Penelitian	18

BAB II TINJAUAN PUSTAKA22

A. TINJAUAN UMUM PROYEK KONSTRUKSI22

1. Pengertian Proyek Konstruksi	22
2. Pihak-Pihak Dalam Proyek Konstruksi	23

B. TINJAUAN UMUM PERJANJIAN.....32

1. Syarat Sah Perjanjian.....	32
2. Asas-Asas Perjanjian	36

**C. TINJAUAN UMUM PENGADAAN BARANG DAN/ATAU JASA
DALAM PROYEK KOSNTRUKSI.....38**

1. Pengertian Pengadaan Barang dan/atau Jasa Dalam Proyek Kosntruksi 38	
2. Pengaturan Pengadaan Barang dan Jasa Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi	41
3. Ketentuan Pengadaan Barang dan Jasa Berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) No. 12 Tahun 2021.....	42
4. Ketentuan Peraturan Anggota Dewan Gubernur Bank Indonesia Nomor 23/73/PADG INTERN/2021 Tentang Pengadaan Barang dan/atau Jasa	45

D. TINJAUAN UMUM PERJANJIAN JASA KONSTRUKSI	48
1. Jenis Perjanjian pekerjaan konstruksi	48
2. Klausula-Klausula Dalam Perjanjian pekerjaan konstruksi Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2017	51
E. TINJAUAN UMUM BACK TO BACK AGREEMENT	54
1. Konsep Back to Back Agreement.....	54
2. Skema Penyusunan Perjanjian Back to Back Agreement.....	55
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	57
A. SISTEMATIKA PELAKSANAAN PENGALIHAN PRESTASI PEKERJAAN DARI KONTRAKTOR UTAMA KEPADA SUBKONTRAKTOR DALAM PERJANJIAN PEKERJAAN KONSTRUKSI BERJENIS BACK TO BACK AGREEMENT PADA PROYEK SINERGI BANK INDONESIA.....	57
1. Proses Pengadaan Barang dan Jasa dalam Proyek SINERGI Bank Indonesia.....	57
2. Ruang Lingkup Pekerjaan dan Ketentuan Pemenuhan Prestasi Pekerjaan Dari Kontraktor Sebagai Pelaksana Pekerjaan Kepada Bank Indonesia Sebagai Pemberi Kerja	75
3. Pengalihan Pemenuhan Prestasi Pekerjaan Dari Kontraktor Kepada Subkontraktor	81
4. Progres Pemenuhan Prestasi Kerja Dari Kontraktor Selaku Pelaksana Pekerjaan Kepada Bank Indonesia Selaku Pemberi Kerja	89

B. MEKANISME PEMBAYARAN DARI KONTRAKTOR UTAMA KEPADA SUBKONTRAKTOR PADA PERJANJIAN KERJA KONSTRUKSI BERJENIS BACK TO BACK AGREEMENT DI PROYEK SINERGI BANK INDONESIA.....	97
1. Sistematika Pembayaran Dari Bank Indonesia Selaku Pemberi Kerja Kepada Kontraktor Selaku Pelaksana Pekerjaan	97
2. Sistematika Pembayaran Dari Kontraktor Kepada Subkontraktor	101
3. Masalah Pembayaran Dalam Proyek SINERGI Bank Indonesia	104
4. Sistematika Penyelesaian Masalah Pembayaran dan Keterlambatan ..	105
BAB IV PENUTUP.....	110
A. KESIMPULAN	110
B. SARAN.....	111
DAFTAR PUSTAKA.....	113

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Timeline Tahapan Pekerjaan PMCM dalam Pelaksanaan Proyek SINERGI Bank Indonesia.....	30
Gambar 2 Sistematika Tender Dalam Pengadaan Barang dan Jasa.....	59
Gambar 3 Tabel Peringkat Proses Pembuktian Kualifikasi.....	61
Gambar 4 Laman E-Procurement Bank Indonesia	66
Gambar 5 Pengumuman Tender Pembangunan Gedung BI-IRS dalam Proyek SINERGI melalui Laman E-Procurement Bank Indonesia	67
Gambar 6 Sistematika Pengalihan Ruang Lingkup Pekerjaan dari Kontraktor ke Subkontraktor	76
Gambar 7 Laporan Minggu Ke-30 Progres Pekerjaan Arsitektur Pembangunan Masjid Baitul Ikhsan di Kompleks BI-IRS.....	90
Gambar 8 Laporan Minggu Ke-30 Progres Pekerjaan Arsitektur Pembangunan Masjid Baitul Ikhsan di Kompleks BI-IRS.....	90
Gambar 9 Kurva S Pembanguann Minggu Ke-17	94

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Perbandingan Penelitian Sekarang dengan Penelitian Terdahulu	21
Tabel 2 Klasifikasi Lapangan Usaha Untuk Proyek BI-IRS 2	69
Tabel 3 Spesifikasi Pekerjaan Yang Dialihkan Dari Kontraktor Kepada Subkontraktor	87
Tabel 4 Spesifikasi Pekerjaan Yang Dialihkan Dari Kontraktor Kepada Subkontraktor	89

ABSTRAK

Proyek konstruksi merupakan proyek dengan kompleksitas yang tinggi, terlebih lagi untuk proyek konstruksi dengan nilai pekerjaan fantastis. Diperlukan sebuah perjanjian yang mampu mengatur batasan hak dan kewajiban dari para pihak yang terlibat untuk memastikan kelancarannya. Oleh karena itu, dalam proyek konstruksi berskala besar yang tidak hanya melibatkan kontraktor utama tetapi juga subkontraktor, proyek konstruksi biasa diatur dalam sebuah perjanjian berbentuk *back to back*. Kompleksitas pengaturan dan realisasi proyek konstruksi terefleksikan dengan baik dalam Proyek SINERGI Bank Indonesia. Besarnya skala proyek konstruksi tersebut menyebabkan keterlibatan beberapa kontraktor utama dan banyak subkontraktor untuk mendukung berjalannya proyek. Namun, pada keadaan di lapangan, keterlibatan subkontraktor ternyata dapat menghambat keberjalanan proyek. Pengaturan mengenai kelompok-kelompok pekerjaan apa saja yang dapat dialihkan kepada subkontraktor perlu diatur dengan jelas agar tidak menyebabkan perselisihan di antara kontraktor dengan subkontraktor yang dapat menghambat keberjalanan proyek. Mekanisme pembayaran juga menjadi aspek yang tidak kalah penting untuk diperhatikan. Di dalam sebuah perjanjian konstruksi berskala besar, mekanisme pembayaran dari pemberi kerja kepada kontraktor lalu subkontraktor perlu diatur skema distribusi yang memenuhi kebutuhan pendanaan seluruh pihak.

Kata Kunci: Perjanjian Konstruksi, Subkontraktor, *Back to Back Agreement*