

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jasa konstruksi adalah sebuah sektor yang memegang peran penting dalam pembangunan Indonesia. Melalui sektor inilah, secara fisik kemajuan pembangunan Indonesia dapat diakses langsung, keberadaan gedung-gedung yang tinggi, jembatan, infrastruktur seperti jalan tol, sarana telekomunikasi adalah hal-hal aktual yang menandakan denyut ekonomi Indonesia tengah berlangsung.¹ Setiap tahunnya, anggaran jasa konstruksi yang baik yang dilakukan oleh Pemerintahan maupun swasta jumlahnya sangat besar. Sebagai contoh di tahun 2003 dana yang tersedia bagi jasa konstruksi mencapai Rp 159 triliun dengan sebaran 55% berada di swasta dan sisanya 45% berada pada pemerintah. Anggaran dipastikan naik setiap tahunnya, terlebih di era pemerintahan kabinet Indonesia bersatu saat ini, yang sejak awal mencanangkan begitu banyak pembangunan infrastruktur sebagai alat untuk mendorong tumbuhnya perekonomian Indonesia.²

Mencermati industri jasa konstruksi Indonesia, terlihat bahwa industri ini telah berkembang seiring perkembangan Indonesia. Industri jasa konstruksi, telah berkembang sejak jaman penjajahan. Masih ingat dalam benak kita bagaimana

¹Materi Perkuliahan Hukum Jasa Konstruksi, Position paper KPPU terhadap perkembangan industri jasa konstruksi, hlm.1.

²*Loc.cit.*

Pemerintahan kolonial Hindia Belanda dan Inggris membangun beberapa prasarana penting infrastruktur Indonesia, misalnya jalan yang terbentang dari ujung Barat Jawa sampai ujung Timur Jawa, atau rel kereta api yang hampir sepenuhnya dihasilkan di jaman penjajahan, bahkan untuk rel kereta api, terdapat hal yang ironis karena setelah merdeka panjang ruas rel kereta api bukannya bertambah malahan menyusut. Beberapa ruas tidak digunakan lagi oleh Pemerintah saat ini. Pembangunan berbagai prasarana yang melahirkan industri jasa konstruksi, selanjutnya terus berkembang dengan pesat selepas Indonesia merdeka, dan kini bangsa Indonesia boleh berbangga hati, karena berbagai pembangunan infrastruktur telah mampu melahirkan pelaku usaha yang handal dalam pelaksanaan industri jasa konstruksi Indonesia, baik yang berupa Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun swasta.³

Salah satu bukti nyata kemajuan pembangunan hukum nasional Indonesia pada era reformasi adalah di bidang jasa konstruksi, hal tersebut mengingat bahwa jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan bidang ekonomi yang mempunyai peranan penting dalam mencapai berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya pembangunan nasional. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi merupakan salah satu bentuk produk pembangunan hukum nasional yang luar biasa karena substansi yang berkenaan dengan aspek jasa konstruksi diatur secara lengkap dan detail baik dalam Undang-Undang itu sendiri maupun dalam Peraturan Pemerintah sebagai pelaksanaannya.⁴ Para pihak dalam pekerjaan

³ *Ibid*, hlm.2

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Peusahaan Indonesia*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 2010) , hlm.585.

konstruksi terdiri atas pengguna jasa dan penyedia jasa.⁵ Pengguna jasa dapat menunjuk wakil untuk dapat untuk melaksanakan kepentingannya dalam pekerjaan konstruksi. Pengguna jasa harus memiliki kemampuan membayar biaya pekerjaan konstruksi yang didukung dengan dokumen pembuktian dari Lembaga Perbankan dan atau Lembaga Keuangan bukan bank. Jika pengguna jasa adalah Pemerintah, pembuktian kemampuan untuk membayar diwujudkan dalam dokumen tentang ketersediaan anggaran. Pengguna jasa harus memenuhi kelengkapan yang dipersyaratkan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.⁶ Penyedia jasa yang dimaksud terdiri dari perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi.⁷

Aspek jasa konstruksi yang diatur dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 melingkupi tiga bentuk kegiatan pelaksana konstruksi, yaitu perencanaan pekerjaan, pelaksanaan pekerjaan, dan pengawas pekerjaan konstruksi, dari tiga layanan yang ada pada jasa konstruksi tersebut, penggunaan alat-alat berat dilakukan pada pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang merupakan layanan dimana terdapat proses pembuatan sebuah bangunan yang membutuhkan alat-alat berat untuk menyelesaikan pembangunan bangunan tersebut.⁸

Industri konstruksi tidak pernah terlepas dari peralatan dalam proses pengerjaannya. Pada kegiatan pelaksanaan yang dilakukan oleh para pelaku industri jasa konstruksi memerlukan alat-alat berat, misalnya saja untuk meratakan bangunan yang akan dibangun kembali para pemborong atau pelaku

⁵ Lihat Pasal 14 huruf a dan b Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999, (Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833).

⁶ Lihat Pasal 15

⁷ Lihat Pasal 16

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Ibid*, hlm.589.

usaha dalam industri jasa konstruksi memerlukan alat-alat berat untuk membantu pekerjaannya agar selesai dengan tepat waktu. Beberapa contoh peralatan konstruksi yaitu *dozer*,⁹ *motor grade*,¹⁰ *excavator*,¹¹ *loader*, *dump truck*, *tiang pancang*,¹² *double drum roller*, *pneumatic tired roller*, *aspal finisher*, dan *crawler crane*.¹³ Beberapa contoh peralatan konstruksi yang telah disebutkan diatas, peralatan konstruksi tersebut harganya tidak murah atau biasanya relatif mahal, hal ini menjadi salah satu kendala yang dialami oleh para penyedia jasa dalam industri jasa konstruksi.

Tidak semua perusahaan yang bergerak pada industri jasa konstruksi memiliki peralatan untuk membantu dalam pengerjaan proyek konstruksi, hal ini karena harga dari peralatan konstruksi yang tidak murah atau relatif mahal. Kendala tersebut yang membuat beberapa perusahaan baik swasta maupun pemerintah membantu dalam pengerjaan proyek konstruksi berupa memberikan layanan sewa menyewa alat-alat berat, dalam hal ini baik perusahaan swasta maupun pemerintah yang memiliki peralatan pengerjaan proyek konstruksi memberikan kesempatan kepada para pelaku industri jasa konstruksi untuk melaksanakan penyewaan untuk menggunakan alat-alat berat yang dibutuhkan.

Indonesia memiliki salah satu perusahaan swasta yang melayani penyewaan peralatan yang ada di industri jasa konstruksi adalah PT Samudra Multi Teknik.

⁹ Berfungsi untuk mendorong atau memotong material yang ada didepannya

¹⁰ Berfungsi sebagai perata bentuk permukaan tanah, biasanya digunakan dalam proyek jalan untuk membuat kemiringan tertentu suatu ruas jalan

¹¹ Alat berat yang diperuntukan memindahkan suatu material, sehingga dapat meringankan pekerjaan dan juga dapat mempercepat waktu.

¹² Digunakan untuk membantu membuat dan menyangga fondasi dalam proses pembuatan gedung-gedung tinggi

¹³ <http://pusingkuliah.blogspot.com/2012/01/10-alat-berat-yang-sering-di-pakai.html?l>, diakses pada tanggal 18 desember 2013 pukul 14:10

PT Samudra Multi Tekhnik adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang Penyewaan alat berat (*Heavy Equipment rental*) Dan *General Contractor* yang telah berpengalaman dalam usaha persewaan alat - alat berat, Dalam Penanganannya telah terlibat dalam berbagai proyek pembangunan jalan, jembatan, perumahan, villa, dan lain sebagainya. PT Samudra Multi Tekhnik merupakan perusahaan penyewaan terbaik karena salah satunya adalah Memiliki legalitas perusahaan resmi Tergabung dalam anggota APPAKSI(Asosiasi Perusahaan Pengelola Alat Berat/ Alat Konstruksi Indonesia).¹⁴

Seperti yang telah dijelaskan bahwa penyewaan peralatan konstruksi tidak hanya disediakan oleh perusahaan swasta namun penyewaan tersebut juga oleh Pemerintah yang dimana objek sewa merupakan BMN/BMD (Barang Milik Daerah).¹⁵ Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD (Anggaran Pembiayaan Belanja Daerah) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.¹⁶ Pengelolaan barang milik daerah ini telah diatur dalam paket undang-undang keuangan Negara yang disahkan pada tahun 2003 sampai dengan 2004 yaitu Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara dan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara telah mengatur Pejabat yang mempunyai kewenangan terkait Barang Milik Negara. Kedua undang-undang tersebut dituangkan dalam aturan lebih rinci yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang

¹⁴ <http://samudramultiteknik.indonetwork.co.id/3350768/sewa-alat-berat.htm>, diakses tanggal 18 desember 2013 pukul 15:45

¹⁵ BMN adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN (Anggaran Pembiayaan Belanja Daerah) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah (lihat pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5).

¹⁶ Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang pengelolaan barang milik Negara atau daerah, (Tambahan Lembaran Negara Nomor 4609).

Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD) dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006. Presiden selaku pemegang kekuasaan umum Negara menguasakan pengelolaan BMN kepada Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara ditetapkan menjadi pengelola BMN dan Menteri Teknis/Kepala Lembaga ditetapkan menjadi pengguna BMN, sedangkan di Pemerintah Daerah Kepala Daerah adalah pemegang kekuasaan BMD yang akan menetapkan pejabat pengelolaan barang milik daerah adalah Sekretaris Daerah selaku pengelola Barang Milik Daerah (BMD) dan Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah selaku pengguna Barang Milik Daerah (BMD).¹⁷

Penyewaan peralatan konstruksi di Kota Bandar Lampung disediakan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung. Sesuai dengan pedoman pelaksanaan pengelolaan barang milik daerah, Gubernur atau Walikota memberikan wewenang secara mandat terhadap Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung untuk mengelola penyewaan peralatan konstruksi di Kota Bandar Lampung dengan tetap memberi laporan kepada Walikota Bandar Lampung.¹⁸

Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung merupakan unsur pelaksana tugas Walikota, mempunyai tugas pokok pelaksanaan urusan pemerintahan kota dibidang pekerjaan umum dan perumahan berdasarkan asas otonomi dan tugas

¹⁷http://pusdiklatwas.bpkp.go.id/files/post/20130627_152144/Pengelolaan%20BMN_re_upload.pdf, diakses pada tanggal 19 desember 2013, pukul 15:35

¹⁸ Mandat adalah pelimpahan wewenang yang dilakukan organ pemerintah kepada organ pemerintah lainnya untuk menjalankan dan mengambil keputusan atas namanya (Ridwan HR, *Hukum administrasi Negara edisi revisi*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada), 2006, hlm.104.

pembantuan.¹⁹ Untuk menyelenggarakan tugas pokok Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung juga menyelenggarakan fungsi perumusan kebijakan teknis dibidang pekerjaan umum, penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum dibidang pekerjaan umum, pembinaan dan pelaksanaan tugas dibidang pekerjaan umum, pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota dibidang pekerjaan umum, serta pelayanan administratif.²⁰ Berdasarkan tugas pokok dan fungsi Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung tersebut berkaitan dengan pembangunan di daerah Kota Bandar Lampung, untuk membantu dalam peningkatan proses pembangunan di Kota Bandar Lampung memberikan pelayanan yaitu berupa penyewaan alat-alat berat yang dimana objek sewa menyewa tersebut (alat-alat berat) merupakan BMD yang diberikan wewenang untuk mengelola secara mandat dari Walikota Bandar Lampung kepada kepala dinas pekerjaan umum dengan tetap memberikan laporan pertanggungjawaban kepada Walikota Bandar Lampung.

Salah satu pertimbangan komersialisasi atau sewa menyewa barang milik daerah yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung adalah untuk mengoptimalkan pemanfaatan barang milik daerah yang belum atau tidak dipergunakan dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan, menunjang pelaksanaan tugas pokok dan fungsi dinas yang ada di pemerintah daerah Kota Bandar Lampung, atau mencegah penggunaan barang

¹⁹ Pasal 10 ayat 1 Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 3 Tahun 2008 tentang organisasi dan tata kerja Dinas Daerah Kota Bandar Lampung

²⁰ Pasal 10 ayat 2 Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 3 Tahun 2008 tentang organisasi dan tata kerja Dinas Daerah Kota Bandar Lampung

milik negara oleh pihak lain secara tidak sah.²¹ Selain itu pertimbangan komersialisasi atau penyewaan barang milik daerah adalah meningkatkan pendapatan daerah yang berasal dari retribusi, dalam hal ini retribusi dihasilkan dari penyewaan peralatan tersebut dimana “uang sewa” yang dihasilkan disetorkan berupa retribusi kepada pemerintah daerah Kota Bandar Lampung.²²

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (perhatikan Pasal 1548 KUH Perdata).²³ Menurut Pasal 1 angka 9 yang berbunyi “Sewa adalah pemanfaatan barang milik negara atau daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai”.²⁴ Sedangkan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang pedoman teknis pengelolaan barang milik daerah pasal 1 angka 19 “Sewa adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai”.

Pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak. Melalui negosiasi para pihak

²¹http://eprints.upnjatim.ac.id/1835/1/file_1.pdf, diakses pada tanggal 25 oktober 2013 pukul 09:42

²² Menurut UU no. 20 tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, PNBPN adalah seluruh penerimaan Pemerintah Pusat yang tidak berasal dari penerimaan perpajakan. Retribusi menurut UU no. 28 tahun 2009 adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas [jasa](#) atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh [Pemerintah Daerah](#) untuk kepentingan [pribadi](#) atau [badan](#). (<http://id.wikipedia.org/wiki/Retribusi> diakses pada tanggal 11-12-2013, jam 04:05)

²³<http://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa/>, diakses pada tanggal 8 juli 2013 pukul 09:30.

²⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang pengelolaan barang milik Negara atau Daerah, (Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609).

berupaya menciptakan kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar.²⁵ Subjek atau pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.²⁶

Pelaksanaan pembuatan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak merupakan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, dan juga persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.²⁷ Pada dasarnya semua orang diperbolehkan untuk membuat suatu persetujuan atau perjanjian namun harus sesuai dengan keadilan, kebiasaan atau undang-undang yang berlaku,²⁸ selain itu dalam pembuatan perjanjian harus sesuai dengan persyaratan yang ada sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata agar perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Salah satu contoh perjanjian sewa menyewa peralatan dalam pengerjaan proyek konstruksi atau yang sering disebut alat-alat berat adalah perjanjian penyewaan peralatan Nomor : 036/UPT-AB/IV.32/2012 adalah “alat berat” atau peralatan yang digunakan dalam pengerjaan proyek konstruksi.

²⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Kencana:Surabaya, 2010), hlm.1

²⁶ *Ibid*, hlm.2

²⁷ Lihat Pasal 1338 KUH Perdata

²⁸ Lihat Pasal 1339 KUH Perdata

Hal yang menarik dari penelitian ini adalah karena salah satu pihak yang menjadi subjek kontrak pihak yang menyewakan peralatan pengerjaan konstruksi adalah instansi pemerintahan yaitu Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung yang dalam hal ini apakah yang menjadi dasar kapasitas dari Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung untuk menjadi pihak yang melakukan kontrak, dan dalam kontrak tersebut barang yang menjadi objek yang akan disewakan merupakan peralatan aset daerah yang sesuai dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 nomor 5) bahwa setiap barang yang dimiliki Negara ataupun daerah yang dibeli dengan uang APBN atau APBD dapat digunakan untuk membantu perkembangan suatu Negara atau daerah terutama dalam hal pengembangan infrastruktur.

Berdasarkan uraian di atas, Penulis mengungkapkan melalui karya tulis yang berbentuk skripsi ini, yang berjudul “**Perjanjian Sewa Menyewa Peralatan Dalam Pengerjaan Proyek Konstruksi (Studi Pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung)**”.

B. Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup

1. Rumusan Masalah

- a. Bagaimanakah mekanisme dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa peralatan konstruksi kepada Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung ?
- b. Bagaimanakah hubungan hukum kontraktual yang terjadi antara Dinas Pekerjaan Umum (pihak yang menyewakan) dengan pihak penyewa ?

- c. Bagaimanakah penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa peralatan dalam pengerjaan proyek konstruksi yang telah disepakati oleh para pihak ?

2. Ruang lingkup

a. Ruang lingkup keilmuan

Ruang lingkup kajian materi penelitian ini adalah persyaratan serta mekanisme yang harus dipenuhi sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa, hubungan kontraktual antara Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung dengan menyewa dan penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi. Bidang ilmu ini adalah hukum keperdataan, khususnya hukum perjanjian.

b. Ruang lingkup objek kajian

Ruang lingkup objek kajian adalah mengkaji perjanjian sewa menyewa peralatan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung yang dimana objek sewa atau barang sewanya merupakan BMD (Barang Milik Daerah) yang pengelolaannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tentang Perbendaharaan Negara serta lebih rinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis mekanisme serta persyaratan pada perjanjian sewa-menyewa alat berat antara Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung

- b. Memaparkan serta menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan pasal-pasal yang tertera di dalam surat perjanjian penyewaan peralatan .
- c. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi diantara Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung dengan pihak penyewa

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun secara praktis.

Adapun kegunaan penelitian ini diantaranya:

a. Secara Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menunjang pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum keperdataan dalam lebih khususnya dalam lingkup hukum perjanjian, terutama perjanjian sewa-menyewa. Serta memberi gambaran isi dari perjanjian kerjasama di sewa-menyewa peralatan dalam pengerjaan proyek jasa konstruksi tersebut.

b. Secara Praktis

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan, dapat bermanfaat bagi Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung dan pihak penyewa
- 2) Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, khususnya bagi para pelaku bisnis jasa konstruksi yang dalam hal membutuhkan alat-alat berat dalam pelaksanaan pembangunan nasional.