



**PERJANJIAN *BUILD OPRATE AND TRANSFER* ANTARA PEMERINTAH
KABUPATEN LOMBOK TIMUR DENGAN PT. TEGUH JAYA PERKASA
PADA PEMBANGUNAN PASAR HIGENIS SELONG**

Oleh :

**KAMARUDIN
616110035**

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu persyaratan
Memproleh gelar sarjana hokum pada
Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Mataram

**FAKULTASHUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
MATARAM
2020**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

SKRIPSI

PERJANJIAN *BUILD OPRATE AND TRANSFER* ANTARA
PEMERINTAH KABUPATEN LOMBOK TIMUR DENGAN
PT.TEGUH JAYA PERKASA PADA PEMBANGUNAN
PASAR HIGENIS SELONG



Oleh :
Kamarudin
616110035

Menyetujui,

Pembimbing Pertama

(Nasri, SH., MH)
NIDN: 0831128118

Pembimbing Kedua

(Dr. Hilman Syahrial'haq, SH., LLM)
NIDN: 0822098301

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI

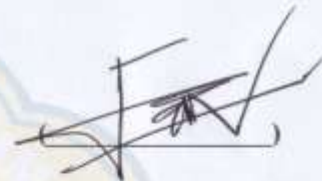
**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH
TIM PENGUJI**

PADA HARI SELASA, 21 JULI 2020

Oleh

DEWAN PENGUJI

KETUA
SAHRUL, SH.,MH
NIDN. 0831128107



ANGGOTA I
NASRI, SH., MH
NIDN. 0831128118



ANGGOTA II
Dr. HILMAN SYAHRIAL'HAQ, SH. LLM
NIDN. 0822098301



Mengetahui:

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
DEKAN,



RENA AMINWARA, SH., M.Si
NIDN. 0828096301

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Kamarudin

NIM : 616110035

Alamat : RT Dewa Sikin Desa Aik Dewa Kec. Pringgasela

Bahwa skripsi yang berjudul **“PERJANJIAN *BUILD OPRATE AND TRANSFER* ANTARA PEMERINTAH KABUPATEN LOMBOK TIMUR DENGAN PT. TEGUH JAYA PERKASA PADA PEMBANGUNAN PASAR HIGENIS SELONG “**. Adalah benar hasil karya saya. Dan apabila terbukti skripsi ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain (Plagiat), maka Gelar Sarjana Hukum yang saya sandang, dapat dicabut kembali.

Demikian surat pernyataan ini syaa buat dengan sebenar-benarnya penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukum.

Mataram, Agustus 2020
yang membuat pernyataan,



Kamarudin
NIM 616110035

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat

Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906

Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Saya selaku akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di

Nama : KAMHARUDIN

NIM : 616110035

Temp. Lahir : 01k. DWA. 27-02-1999

Studi : Ilmu Hukum

Spesialisasi : Hukum

Nomor : 092-179-073-427

Jenis : Skripsi KTI

Sehubungan dengan itu, demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, atau dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan atau mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan pemilik Hak Cipta atas karya ilmiah saya berjudul:

Studi Kasus tentang ... antara ... PT. ...
... dengan PT. ... saya perkara pada ...
... pasar ...

Demikian pernyataan yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi pribadi saya pribadi.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak

Mataram
tanggal: 15-08-2020



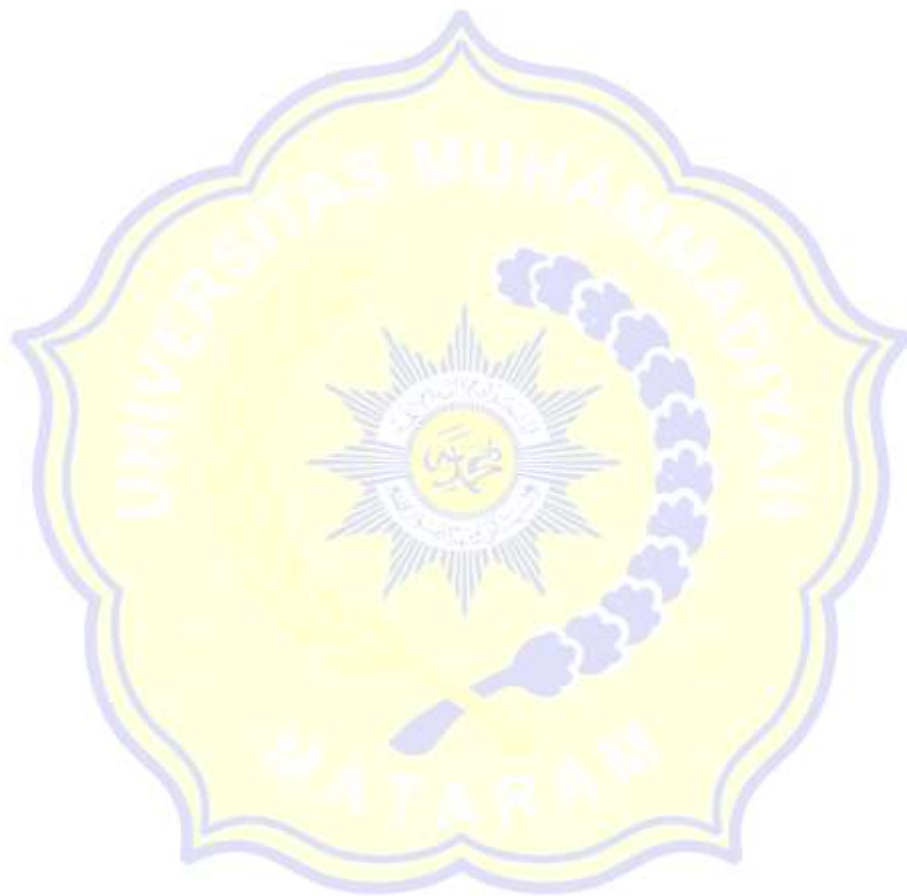
Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



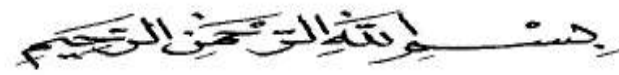
Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904

MOTTO

Banyak Kegagalan Hidup Yang Terjadi Karena Orang-Orang Yang Tidak Akan Menyadari Seberapa Dekat Kesuksesan Mereka Saat Mereka Menyerah, Teruslah Melangkah Untuk Meraih Kesuksesan



PRAKATA



Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, berkatrahmat dan karunia-Nya kita masih diberikan kekuatan, kesehatan, dan kemudahan dalam menjalankan kehidupan. Sholawat serta salam terlimpah pada Nabi Muhammad SAW, yang kita nantikan syafaatnya di dunia dan juga di akhirat kelak.

Alhamdulillah penulis dapat merampungkan Skripsi yang berjudul “PERJANJIAN *BUILD OPRATE AND TRANSFER* ANTARA PEMERINTAH KABUPATEN LOMBOK TIMUR DENGAN PT TEGUH JAYA PERKASA PADA PEMBANGUNAN PASAR HIGENIS SELONG” sebagai syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Penghargaan Dan Terimakasih penulis berikan kepada Bapak selaku Nasri SH.,MH desen Pembimbing I dan kepada Bapak Dr. Hilman Syahril Haq, SH.LLM selaku desen Pembimbing II yang telah membantu dan mengarahkan penulis dalam penyelesaian Skripsi ini. Serta ucapan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd. Gani, M.Pd selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Ibu Rena Aminwara, SH.,M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Dr. Hilman Syahril Haq SHI. LLM selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhamadyah Mataram

4. Bapak Dr. Usman Munir SH. MH selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhamadyah Mataram
5. Ibu Anies Prima Dewi, SH,M.H, selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
6. Bapak Ady Supriyadi, SH. M.II, selaku Dosen Pembimbing Akademik Dari Penulis, yang setiap semester selalu menanyakan dan memperhatikan serta memberikan nasehat terhadap penulis tentang perkembangan IP atau IPK dari penulis,
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama dibangku perkuliahan sehingga penulis penulis sangat terbantu dalam penulisan skripsi ini.
8. Seluruh Staf Bagian Akademik dan Bagian Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram yang selalu membantu, memudahkan dan memberikan informasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Terimakasih yang paling dalam penyusunan haturkan kepada ibunda saya tersayang SUMIATI, dan bapak saya tercinta bapak H. SIDIK. Yang sangat berjasa dalam hidup penulis, terlebih dalam sumbangan semangat yang tak terhingga sehingga penulis bisa sampai sekarang dan membantu banyak hal dalam masa perkuliahan.
10. Kepada semua keluarga saya yang tidak bias saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas bantuan kalian.

11. Kepada Sahabat saya M. azizul ikromi, Hamzah kusuma wardana, Adriki ifkar, Tarmala Puja Mandala..terimakasih atas semangat nya membantu saya. Sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini
12. Kepada Teman Seperjuangan Iqbal Aji Ramdani, Andri Putra Jaya, Isnan Gutadi, Lalu Arya Bayu Rriadi, M Rizki Wahyudi, Akbar Aafrizal, Pramudia Gilang, Mahesa, lanov, Imam Maliki, Rahmat Novalda, Azzam Mashadi, Vivi, Ulfiani, Dewi Ayulandari, Nurpazila, Desi Nurmala Sari, Ayu Permata Lestari, Kiki Intan Berliani, Bq Aunda Anggraini, Anita Bima Yanti, Maria Kartini, Cicilia Peronika, Erni Septiani, Mahdalena, terimakasih atas semangat dan dukungan kalian.
13. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala sesuatu yang telah di berikan kepada penulis, semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan rahmatnya kepada kita semua. Peenulis sadar bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan maka penulis mengharapkan masukan yang bersifat membangun dari berbagai pihak untuk menyempurnakan skripsi ini.

Mataram, Agustus 2020

Kamarudin

ABSTRAK

Perjanjian bangun guna serah adalah pemanfaatan tanah milik Pemerintah oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya dan kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, dan untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya, akan dikembalikan kepada pengelola barang setelah berakhirnya jangka waktu. Perjanjian bangun guna serah antara Pemerintah Kabupaten Lombok Timur dengan PT teguh jaya perkasa dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian asset Milik Daerah yang dimanfaatkan untuk membangun infrastruktur. Penelitian yang dilakukan dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual, sumber dan jenis bahan hokum yang digunakan adalah bahan hokum primer, bahan hokum sekunder, dan bahan hokum tersier. Tehnik pengumpulan bahan hokum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data lapangan dan data kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa bangun guna serah juga berlandaskan serta mempunyai perspektif terhadap perjanjian umum yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di dalam pelaksanaan kerjasama perjanjian bangun guna serah antara Pemerintah Kabupaten Lombok Timur dengan PT. Teguh Jaya Perkasa dan mengetahui akibat hokum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian BOT/BGS.

Kata kunci: Perjanjian kerjasama, bangun guna serah, pemerintah,

ABSTRACT

Build Operate and Transfer (BOT) agreement is the use of land owned by the Government by another party by establishing buildings and/or facilities, along with its facilities, and then utilized by the other party for a certain agreed period. Also, the land and buildings and/or facilities, along with the facilities, will be returned to the goods manager after the expiration period. Build Operate and Transfer (BOT) agreement between the East Lombok Regency Government and Pt Teguh Jaya Perkasa is aimed at finding out how the implementation of the Regional Owned asset agreement is used to build infrastructure. The research was conducted with a statutory approach and conceptual approach. Sources and types of legal materials used are primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The legal material collection techniques used in this study are field data and library data.

The research results show that Build Operate and Transfer (BOT) is also based on and has a perspective on the general agreement regulated in the Civil Code in the implementation of the cooperation agreement between the East Lombok Regency Government and PT. Teguh Jaya Perkasa and knowing the legal consequences in case of default in the BOT / BGS agreement.

Keywords: Cooperation agreement, build to handover, Government,

MENGESAHKAN
DENGAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA
MATARAM

KEPALA
LABORATORIUM BAHASA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

Moh. Fauzi Hafidul, M.Pd

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
PRAKATA	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	6
1. Tujuan penelitian.....	6
2. Manfaat penelitian.....	7
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	7
E. Orientasi Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	12
1. Pengertian perjanjian secara umum	12
2. Syarat sahnya perjanjian	14
3. Asas asas perjanjian	15
4. Subjek dan objek perjanjian.....	16
B. Tinjauan Umum Tentang Bangun Guna Serah (BOT)	17
1. Pengertian perjanjian bangun guna serah (BOT).....	17
2. Unsur-unsur dalam perjanjian bangun guna serah (BOT)	19
3. Karakteristik hukum perjanjian bangun guna serah (BOT)...	20
4. Objek perjanjian bangun guna serah (BOT)	21

5. Asas dalam bangun guna serah (BOT).....	24
6. Risiko perjanjian bangun guna serah (BOT).....	25
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Jenis Penelitian.....	28
B. Metode Pendekatan	28
C. Sumber dan Jenis Data	29
D. Teknik Pengambilan Data.....	30
E. Analisis Data	31
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	32
A. Perjanjian <i>Build Oprate And Transfer (BOT)</i> Antara Pemerintah Kabupaten Lombok Timur Dengan PT Teguh Jaya Perkasa Pada Perspektif Hukum Perdata	32
B. Pelaksanaan kerjasama <i>Build oprate and transfer</i> Antara Pemerintah Kabupaten Lombok Timur Dengan PT. Teguh Jaya Perkasa	44
BAB V PENUTUP	79
A. Simpulan	79
B. Saran-Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Era globalisasi ini, ketersediaan infrastruktur yang memadai dan berkesinambungan merupakan kebutuhan mendesak untuk mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka peningkatan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat, serta untuk meningkatkan daya saing nasional dalam pergaulan global. Untuk mempercepat pembangunan infrastruktur, dipandang perlu mengambil langkah-langkah yang komprehensif guna menciptakan iklim investasi untuk mendorong keikutsertaan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur berdasarkan prinsip usaha secara sehat.

Partisipasi swasta ini dapat diarahkan pada proyek yang membutuhkan dana besar, seperti pembangunan jalan tol, migas, bendungan, pembangunan mall, perluasan bandara, maupun pembangkit listrik dan dapat juga diarahkan pada proyek infrastruktur yang tidak membutuhkan dana terlalu besar, seperti renovasi pasar, terminal, pangkalan truk, dan lain-lain.¹

Sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) peraturan presiden nomor 13 Tahun 2010 Tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 Tentang Kerjasama Pemerintahan Dengan Badan Usaha dalam penyediaan infrastruktur yang menyebutkan bahwa jenis infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dengan badan badan usaha mencakup:¹

¹ Ridwan Soleh, *Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan Dengan System Build Operate And Transfer (BOT) di Kabupaten Pekalongan*, Semarang: Universitas di Ponerogo, 2009, hlm.42.

- a. Infrastruktur transportasi, meliputi pelayanan jasa kebendaan dan penyediaan dan/atau pelayanan jasa kepelabuhan, sarana dan persarana perkeretaapian.
- b. Infrastruktur jalan, meliputi jalan tol dan jembatan tol.
- c. Infrastruktur pengeringan, meliputi seluruh pembawa air baku.
- d. Infrastruktur air minum, yang meliputi bangunan pengembalian transisi, jaringan distribusi, instalasi pengelolaan air minum.
- e. Infrastruktur air limbah, yang meliputi instalasi pengelolaan air limbah, jaringan pengumpul dan jaringan utama, dan sarana persampahan yang meliputi pengangkut dan tempat pembuangan.
- f. Infrastruktur telekomunikasi dan informatika, meliputi jaringan telekomunikasi dan infrastruktur *e-government*.
- g. Infrastruktur ketenagalistrikan, meliputi pembangkit, termasuk pengembangan tenaga listrik yang berasal dari panas bumi, transmisi dan/atau distribusi minyak dan gas bumi.

Kerjasama pemerintah dengan badan usaha ini dapat dilaksanakan melalui perjanjian kerjasama atau izin penguasaan yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemerintah dengan badan usaha sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk kerjasama yang ditawarkan antara lain *joint venture* berupa *production sharing*. Manajemen *contract*, *technical assistance*, *franchise*, *joint enterprise*, *franchise investemen*, *build operate and transfer* (BOT) atau bangun guna serah dan bentuk kerjasama lainnya. Salah satu cara pembiayaan proyek berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah dengan *system build operate and transfer* (BOT) atau perjanjian bangun guna serah (BGS). Pembiayaan proyek dengan perjanjian BOT/BGS ini mencakup studi kelayakan, pengadaan barang, pembiayaan sampai dengan pengoperasian.

Dalam praktek yang sering ditemui, perjanjian berfungsi sebagai instrument beli (BPJS) atau tanah, jual beli atas saham.²

Dalam perseroan terbatas dan sebagainya. Selain itu perjanjian juga berfungsi sebagai dokumen hukum dalam melaksanakan kerjasama, seperti perjanjian waralaba (*franchise*), perjanjian memberikan lisensi, perjanjian bangun guna serah (BGS) atau yang di kenal sebagai BOT (*build oprate and transfer*) di atas lahan atau tanah yang dijadikan objek kerjasama.³

Demikian pula dengan perjanjian pengelolaan atau penggunaan lahan/tanah dengan konsep BOT, akan dapat dijadikan dasar para pihak dalam menjalin kerjasama selama perjanjian berlangsung. perjanjian dengan konsep BOT ini salah satunya didasari oleh pemerintah, baik pusat maupun daerah. Kemudian dikembangkan konsep kemitraan dalam pembangunan sarana dan persarana umum melalui BOT. Pembangunan dengan konsep BOT ini tidak hanya pada proyek pemerintah, tetapi juga dapat dilakukan pada proyek swasta.

Jadi, pembangunan suatu proyek dengan konsep BOT dapat terlaksana dengan baik jika dituangkan dalam perjanjian atau kontrak antara pemilik lahan dengan pemilik dana (*investor*). Perjanjian tersebut menjadi dasar bagi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing selama kerjasama berlangsung. Perjanjian tersebut tidak hanya berlaku pada saat pembangunan proyek, akan tetapi berlaku juga pada saat proyek bangunan selesai dibangun. Bahkan lebih jauh lagi yaitu pada saat bangunan

² Bambang Pujiyanto, dkk., *analisis potensi penerapan kerjasama pemerintah swasta dalam pengembangan infrastruktur transportasi di perkotaan*, Semarang: Universitas diponegoro, 2005, hlm.1.

dioperasikan atau digunakan oleh investor sampai pada saatnya nanti³ bangunan diserahkan kepada pemilik tanah/lahan pada saat perjanjian BOT tersebut berakhir.⁴

Jadi perjanjian BOT/BGS ini merupakan suatu konsep dimana proyek dibangun kerjasama dengan BUMN dan setelah di bangun, dioperasikan oleh kontraktor dan setelah tahapan pengoperasian selesai sebagaimana proyek kepada pemerintah selalu pemilik proyek. Dominannya nuansa public dalam perjanjian BGS/BOT menjadi alasan bahwa antara dalam hukum perjanjian konvensional tidak sesuai dalam hubungan kontraktual antara pemerintah dengan individu maupun perusahaan swasta.

Perjanjian BOT/BGS tetaplah dikategorikan sebagai perjanjian bukan peraturan. Namun, terdapat beberapa hal yang berbeda antar perjanjian BOT/BGS dengan bentuk perjanjian lainnya antara lain karena pemerintah menjadi salah satu pihak dalam perjanjian sehingga perjanjian BOT mengandung aspek hukum publik.

Adapun dasar hukum mengenai perjanjian *build operate and transfer* ini dilakukan berdasarkan peraturan perundangan-undangan sebagai berikut:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Bahwa Dalam Pasal 1 Ayat (10) menyebutkan, pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik Negara/daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi kementerian/

³ Irawan soerodjo, *hukum perjanjian dan pertanahan , perjanjian build oprate and transfer (BOT) atas tanah*, laksbang PRESSindo, Yogyakarta, 2016, hlm, 4

⁴ *Ibid* hlm 5-6

lembaga/satuan kerja perangkat daerah dan/atau optimalisasi barang milik Negara/daerah dengan titik mengubah setatus kepemilikannya

2. Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur, Bahwa Dalam Pasal 1 ayat (6) yang dimaksud dengan perjanjian kerjasama adalah kesepakatan tertulis untuk penyediaan infrastruktur antara menteri/kepala lembaga/kepala daerah badan usaha yang ditetapkan melalui pelanggan umum.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomer 78/PMK/06/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemnafaatan Barang Milik Negara. Dalam Pasal 1 ayat (1) peraturan menteri yang dimaksud dengan barang milik Negara, yang selanjutnya disingkat/BMN adalah semua barang yang dibeli atau yang diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja Negara atau berasal dari perolehan lainya yang sah.
4. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomer 02/PMK.06/2008 Tentang Penilaian Barang Milik Negara. Dalam Pasal 6 Ayat (1) menyebutkan penilaian barang milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka pemanfaatan atau pindah tanganan dilakukan berdasarkan permohonan pengelola barang.

Praktek dalam bangun guna serah ini telah diterapkan oleh pemerintah Kabupaten Lombok Timur dalam rangka memperbaiki infrastruktur yang ada di Kabupaten Lombok Timur. Untuk itu dari uraian di atas penulis tertarik

untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai perjanjian *Build oprate and transfer* (BOT) antara pemerintah Kabupaten Lombok Timur dengan PT Teguh Jaya Perkasa pada pembangunan pasar higienis Selong.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam latar belakang, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan dalam penelitian ini yaitu.

1. Bagaimana perjanjian *Build oprate and transfer* (BOT) antara pemerintah kabupaten Lombok Timur dengan PT Teguh Jaya Perkasa dalam perspektif hukum perdata?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian bagun guna serah antara pemerintah Kabupaten Lombok Timur dengan PT. Teguh Jaya Perkasa dalam pembangunan pasar higienis Selong?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui perjanjian *Build oprate and transfer* (BOT) antara pemerintah kabupaten Lombok Timur dengan PT Teguh Jaya Perkasa dalam perspektif hukum perdata
- b. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian bagun guna serah antara pemerintah Kabupaten Lombok Timur dengan PT. Teguh Jaya Perkasa dalam pembangunan pasar higienis Selong

2. Manfaat penelitian

a. Manfaat teoritis

Hasil ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata, khususnya hukum perjanjian, terutama mengenai hukum perjanjian bangun guna serah.

b. Manfaat praktis

Pembahasan ini diharapkan dapat menjadi tambahan materi bagi para pembacanya, baik masyarakat pada umumnya maupun para akademis pada khususnya, yang ingin mengetahui lebih lanjut mengenai hukum perjanjian bangun guna serah.

c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan memberikan pemahaman yang tepat mengenai hukum perjanjian lebih khususnya mengenai perjanjian bangun guna serah, serta bermanfaat menjadi referensi sebagai bahan acuan peneliti yang lain dalam penelitian pada masa mendatang.

D. Ruang Lingkup Penelitian

Sesuai dengan latar belakang permasalahan yang ada dalam penelitian ini, untuk menjaga agar pembahasan tidak meluas untuk itu perlu diberikan batasan-batasan dalam ruang lingkup kajiannya.ada pun ruang lingkup dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pelaksanaan perjanjian bangun guna serah dan bentuk mengetahui bagaimana status hak atas tanah pada perjanjian bangun guna serah tersebut.

E. Orientasi Penelitian

NO	NAMA	JUDUL	RUMUSAN MASALAH	METODE PENELITIAN	KESIMPULAN
1	Cut Zalikha	Pelaksanaan perjanjian kerjasama <i>Build oprate and transfer</i> (Bot) dalam pembangunan dan pengelolaan lapangan merdeka sebagai tempat usaha./ skripsi Universitas Muhammadiyah Sumatera utara medan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana bentuk perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan lapangan merdeka untuk tempat usaha antara pemko medan dengan pihak investor ? 2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kerjasama <i>Build oprate and transfer</i> (BOT) dalam pembangunan dan pengelolaan lapangan merdeka sebagai tempat usaha ? 3. Bagaimana kendala dan upaya pemerintah kota medan terhadap pelaksanaan kerjasama <i>Build oprate and transfer</i> (BOT) dalam pembangunan dan pengelolaan dan lapangan merdeka 	<p>Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan yuridis empiris, bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memandukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bentuk perjanjian kerjasama BOT yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri no.19 Tahun 2016 Tentang pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah. Diatas perjanjian no 511.3/11 297, no .007/OIM/VII/2004 Tentang pemegang kekuasaan tanah dalam hal ini pemerintah kota medan dengan investor atau pelaku usaha yang akan mendirikan usaha di atas tanah milik pemerintah dengan catatan akan memberikan keuntungan hasil bisnis kepada pemerintah dan nantinya akan mengembalikan objek perjanjian berupa tanah kepada pemerintah jika waktu yang diperjanjikan sudah habis. 2. Pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT antara pemerintah kota medan

NO	NAMA	JUDUL	RUMUSAN MASALAH	METODE PENELITIAN	KESIMPULAN
			sebagai tempat usaha ?		<p>dengan pihak investor ada beberapa tahapan yaitu tahap tender, tahap pembahasan Skripsi, tahap persetujuan, tahap pembuatan perjanjian BOT, dan tahap pelaksanaan.</p> <p>3. Kendala dalam perjanjian kerjasama BOT adalah pembisnis yang tidak tunduk pada prinsip-prinsip hukum bisnis, maka dari itu upaya yang dapat dilakukan adalah penilaian investor yang harus ketat dan selektif oleh pemerintah kota medan, dan juga membuat aturan hukum khusus mengenai pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT.</p>
2	Fanadini dewi	Analisis terhadap pembatalan perjanjian bangun guna serah (<i>build oprate and transfer</i>) oleh pemerintah daerah akibat hukum bagi	<ol style="list-style-type: none"> 1. bagaimana pengaturan perjanjian bangun guna serah (<i>build oprate and transfer</i>) dalam hukum di Indonesia. 2. Apa akibat hukum bagi para pihak pada saat investor mengalihkan hak pengelolaan 	<p>Tipe penelitian yang digunakan adalah dalam skripsi ini adalah yuridis normative (<i>legal research</i>). Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengaturan perjanjian bangun guna serah (<i>build oprate and transfer</i>) sebagai bentuk perjanjian mengacu pada ketentuan KUHPerdara sedangkan secara khusus yang terkait, yaitu undang-undnag nomor 23 tahun 2014 pemerintah daerah

NO	NAMA	JUDUL	RUMUSAN MASALAH	METODE PENELITIAN	KESIMPULAN
		investor yang mengalihkan hak pengelolaan kepada investor lain./skripsi universitas Jember.	kepada investor 3. Apakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak jika tidak melaksanakan perjanjian bangun guna serah (<i>build oprate and transfer</i>).	undang dan pendekatan konsep.	sebagaimana yang telah dirubah dengan undang-undang no 9 tahun 2015 dan peraturan pemerintah no 27 tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik Negara/daerah. 2. Akibat hukum bagi para pihak pada saat investor mengalihkan hak pengelolaan kepada investor lain. Upaya hukum yang dapat ditempuh apabila para pihak tidak melaksan akan perjanjian bangun guna serah (<i>build oprate and transfer</i>)
3	Gunawan djajaputra	Pembatalan perjanjian bangun guna serah (<i>build oprate and transfer bot</i>) antara pemerintah daerah kota bogor dengan dengan pihak swasta (pt panca graham	1. Apakah pihak pemerintah/walikota Bogor dapat melakukan pembatalan perjanjian BOT secara sepihak dalam pembangunan terminal baranagsing dilihat dari sudut KUH Perdata.	Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan yuridis empiris, bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memandukan bahan-bahan hukum	1. Perjanjian optimalisasi asset terminal baranagsiangdenga pula BOT antar pemerintah kota bogor dan PT PGI merupakan perjanjian yang sah dan mengikat antar kedua belah pihak dan tidak dapat di batalkan secara sepihak oleh pemerintah kota bogor meskipun ada peraturan baru

NO	NAMA	JUDUL	RUMUSAN MASALAH	METODE PENELITIAN	KESIMPULAN
		tama Indonesia) ditinjau dari sudut kitab undang-hukum perdata./ skripsi universitas Tarumanegara.			yang mengubah kewenangan terminal tipe A baraangsiang menjadi kewenangan pemerintah pusat.
4	Kamarudin	Perjanjian <i>build oprate and transfer</i> antar pemerintah kabupaten Lombok timur dengan pt.teguh jaya perkasa pada pembangunan pasar higienis Selong.	1. Bagaimana perjanjian <i>build oprate and transfer</i> (BOT) dalam persfektif hukum perdata Bagaimana pelaksanaan perjanjian bangun guna serah antara pemerintah kabupaten Lombok timur dengan pt.teguh jaya perkasa pada pembangunan pasar higienis Selong.		Jadi dilihat dari penelitian yang dilakukan oleh ketiga penelitian berbeda dengan penelitian diatas terlihat perbedaanya terlihat pada. 1. Penelitian di atas lebih meneliti tentang Bentuk penanaman modal dan pembatalan kerja sama pada bangun guna serah, sedangkan Skripsi ini mengacu pada pelaksanaan perjanjian kerja sama kepada PT. Teguh jaya perkasa Dengan pemerintah kabupaten Lombok timur.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian perjanjian secara umum

Pengertian perjanjian secara normatif diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang dengan orang lain atau lebih mengaitkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.⁵ Definisi yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara disebut kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap:

Menurut Soebakti perjanjian adalah dimana satu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Menurut Abdul Khadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 kurang lengkap dan memiliki kelemahan antara lain:⁶

- a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata mengikat hanya datang dari salah satu pihak.
- b. Definisi tersebut terlalu luas karena tidak disebutkan mengikat diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga.
- c. Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikat diri sehingga dari kekurangan-kekurangan tersebut beliau melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengaitkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.

⁵ Soebakti. R. Tijrostubio, *Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bogor. Pulitea: 1994). hlm.284

⁶ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti: 2008, hlm. 80-81

Perjanjian dapat dilakukan secara lisan dan tertulis, perjanjian lisan biasanya dilakukan oleh masyarakat adat untuk ikatan hukum yang sederhana. Sedangkan perjanjian tertulis biasanya dilakukan oleh masyarakat modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya kompleks disebut dengan kontrak. Namun tidak semua perjanjian tertulis diberikan judul kontrak tergantung kesepakatan pihak, materi perjanjian dan kelaziman dalam penggunaan istilah untuk perjanjian itu.⁷

Keberadaan kesepakatan memang peran yang sangat penting atau sangat dominan guna terwujudnya suatu perjanjian artinya bahwa tanpa adanya kesepakatan, maka suatu perjanjian artinya bahwa tanpa adanya kesepakatan, maka suatu perjanjian tidak akan pernah ada, hal ini merupakan syarat yang harus ada, karena dalam perjanjian tentunya melibatkan dua orang/pihak atau lebih. Tanpa adanya sepakat dari dua orang/pihak atau lebih tersebut, niscaya perjanjian tidak akan pernah ada. Kesepakatan ini merupakan salah satu asas yang harus di penuhi dalam suatu perjanjian.

Bedasarkan asas konsensualisme bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik terciptanya kesepakatan antara kedua belah pihak surat perjanjian sudah sah apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas. Yang dimaksud dengan sepakat adalah sepakatnya para pihak yang mengaitkan diri, kedua belah pihak suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengaitkan

⁷ Ketut Artadi dan Dewa Nyoman Rai Asmara, *Implementasi Ketentuan Ketentuan Hukum Perjanjian Kontrak*, Udayana Universitas Press, Denpasar, 2004 hlm.28

dirinya dan kemauan itu harus dinyatakan baik secara tegas atau diam-diam.⁸

2. Syarat sahnya perjanjian

Pada uraian sebelumnya telah disinggung, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang terdiri dari empat syarat. Yaitu:⁹

- a. Adanya kesepakatan (*consensus*) dari para pihak;
- b. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian
- c. Ada sesuatu yang diperjanjikan: dan
- d. Ada sesuatu sebab yang halal

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya maksudnya adalah bahwa para pihak yang melakukan perjanjian tersebut harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lainnya.

Cakap untuk membuat suatu perjanjian maksudnya adalah orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebut sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian antara lain orang-orang yang belum dewasa dan dibawah pengampuan.

⁸ Soeroso *perjanjian Dibawah Tangan: pedoman praktis pembuatan dan aplikasi hukum*, sinar grafika, Jakarta, 2011, hlm.12

⁹ <http://rechtan.blogspot.com/2015/104-syarat-sahnya-perjanjiankontrak.html>. Diakses pada tanggal 12 November 2019 pada pukul 11:12 WIB.

3. Asas asas perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal banyak asas, antara lain.¹⁰

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme diartikan bahwa lahirnya perjanjian ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian apabila tercapai kesepakatan antara pihak, lahirlah perjanjian, walaupun perjanjian itu belum dilaksanakan pada saat itu juga. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau bisa juga disebut bahwa perjanjian tersebut sudah bersifat *obligator*, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut.

b. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:

- 1) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak
- 2) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
- 3) Bebas menentukan isi klausul perjanjian
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian
- 5) Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

¹⁰ahmadi miru , op. cit. hlm 3-5

c. Asa mengikatnya suatu kontrak (*pacta sunt servando*)

Setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

d. Asas itikad baik

Ketentuan tentang asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Di Belanda dan Jerman, itikad baik menguasai para pihak pada periode praperjanjian, yaitu dengan memperhatikan kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap perjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.

4. Subjek dan objek perjanjian

Pihak-pihak dalam perjanjian adalah¹¹

- a. Antara orang dengan orang
- b. Antara orang dengan badan usaha berbadan hukum
- c. Antara orang dengan badan usaha hukum dengan badan hukum

¹¹ Ketut Artadi dan Dewa Nyoman Rai Asmara, *Op. Cit*, hlm.30

Apabila perjanjian perjanjian dibuat antara orang dengan orang, maka orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak harus cakap bertindak menurut hukum yaitu orang dewasa yang cukup umur untuk melakukan perbuatan hukum yang telah berusia 21 tahun dan berakal sehat, sedangkan tidak cakap melakukan perbuatan hukum berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdota. Yaitu orang-orang yang belum dewasa mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang-orang pengampuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang yang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

B. Tinjauan Umum Tentang Bangun Guna Serah (BOT)

1. Pengertian perjanjian bangun guna serah (BOT)

BOT adalah singkatan dari Build, operate and transfer, yang dalam bahasan indonesai artinya adalah bangun guna dan serah. Atau disingkat (BGS). Dalam peraturan menteri keuangan nomer: 96/PKM.07/2007 tentang tata cara pelaksanaan, penggunaan, pemanfaatan, penghampusan dan pemindahan barang milik Negara. BOT diterjemahkan dengan bangun guna serah. (BOT) yaitu, pemanfaatan tanah milik pemerintah pusat oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut, fasilitasnya diserahkan kembali kepada pengelola barang setelah setelah berakhirnya jangka waktu.¹²

¹². Irawan Soerdjo. *Op, Cit.* hlm 43

Menurut rancangan undang-undang (RUU) tentang perjanjian BOT yang disusun oleh naskah akademis, Pengertian perjanjian Bangun guna serah dapat pula dirujuk dalam ketentuan pasal 1 ayat 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang menyebutkan bahwa:

Bangun Guna Serah adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan dengan cara mendirikan Bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah berupa fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

BOT diartikan sebagai pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara atau perorangan atau badan hukum berupa tanah oleh pihak lain, dengan cara pihak lain tersebut mendirikan bangunan dan/atau sarana lain berikut fasilitasnya diatas tanah tersebut, serta mendayagunakan dalam jangka waktu tertentu,dan kemudian menyerahkan kembali tanah,bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendayagunaannya kepada kementerian/ departemen/lembaga BUMN, BUMD bersangkutan setelah berakhirnya jangka waktu yang disepakati.

Tim perumusan naskah RUU tersebut nampaknya mengadopsi pengertian BOT dari keputusan menteri keuangan republic Indonesia (Kepmenku RI). Nomor 470/KMK.01/1994, tentang cara penghampusan dan pemanfaatan barang milik Negara/kekayaan Negara.dalam pengertian BOT tersebut terdapat tiga unsure yaitu:

a. Pemanfaatan barang atau asset milik Negara

- b. Membangun fasilitas dan sarana serta pemanfaatannya
- c. Mengembalikan bangunan fasilitas dan sarana tersebut kepada pemilik lahan/asset setelah selesai pengoperasian.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (14) peraturan pemerintah nomer 27 tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik Negara/daerah yang dimaksud dengan perjanjian bangun guna serah (*bulid operate and transfer*) adalah :¹³

“bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik Negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan atau sarana dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah serta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu”

Berdasarkan peraturan menteri keuangan nomor 78/PMK.06/2014 tentang cara pelaksanaan pemafaatan barang milik Negara, pengertian bangun guna serah, yang selanjutnya disingkat BGS, adalah.¹⁴

“bangun guna serah yang selanjutnya BGS adalah pemanfaatan BMN berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangkan waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan/dan sarana berikut fasilitasnya setelah berahir jangka waktu”

2. Unsur-unsur dalam perjanjian bangun guna serah (BOT)

Menurut anjar pachata wirna dalam bukunya irawan soerdjo sebagaimana di kutip oleh Anita Khamilah meliputi empat unsur yaitu:¹⁵

¹³ Peraturan Pemerintah (PP), No. 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

¹⁴ Peraturan Menteri Keuangan, (PP) No.78PMK.06/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara

- a. Adanya para pihak, yaitu investor yang menyediakan dana untuk membangun dan pihak pemilik tanah/lahan, yaitu masyarakat atau pemerintah (pusat dan daerah) selaku pemegang hak eksklusif atau pengusaha lahan.
- b. Adanya objek yang diperjanjikan yaitu lahan atau tanah dan bangunan yang dibangun diatas tanah/lahan tersebut:
- c. Investor diberi hak untuk mengelola atau mengoperasikan dengan pola bagi hasil keuntungan: dan
- d. Setelah jangka waktu berakhir investor mengembalikan tanah beserta bangunan dan segala fasilitasnya kepada pemilik lahan/tanah.

Dengan demikian bangunan dan fasilitasnya yang didirikan selama masa BOT adalah milik investor dan kemungkinan bangunan beserta fasilitasnya yang didirikan tersebut beralih menjadi milik pemilik lahan pada surat perjanjian BOT berakhir. Dalam hal ini setelah bangunan dan fasilitasnya selesai didirikan maka seketika maka bangunan dan fasilitasnya tersebut menjadi milik pemilik lahan, sehingga investor hanya mengoperasikan bangunan dan fasilitasnya tersebut.

3. Karakteristik hukum perjanjian bangun guna serah (BOT)

Karakteristik perjanjian BOT, bahwa perjanjian tersebut lahir karena adanya dua pihak yang saling membutuhkan, yaitu pemilik tanah/lahan dan pemilik modal/dana. Perjanjian BOT mempunyai ciri-ciri umum yang sama seperti perjanjian pada lainnya. Demikian pula mengenai syarat sahnya perjanjian BOT adalah sama seperti perjanjian pada umumnya yakni mengikuti ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Di samping terdapat cirri-ciri umum yang sama seperti perjanjian lain, pada perjanjian

¹⁵ Irawan Soerjdo, *Op Cit*, hlm. 45-46

BOT terdapat cirri-ciri khusus yang membedakannya dengan perjanjian lain.¹⁶

Karakteristik lain yang melekat pada perjanjian BOT adalah terdapat tiga perubahan hukum yang harus dilaksanakan investor selaku penerima hak, yaitu:

- a. Membangun, investor mempunyai kewajiban membangun atau mendirikan bangunan lengkap dengan sarana dan fasilitasnya yang diperlukan agar proyek bangun tersebut dapat dioperasikan. Pembangunan proyek beserta tanah dan dan fasilitasnya tersebut sepenuhnya dibiayai oleh investor.
- b. Mengoperasikan, investor berhak mengoperasikan bangunan proyek yang sudah jadi beserta sarana dan fasilitasnya untuk jangka waktu tertentu. Investor berhak mengambil manfaat ekonomis dari bangunan proyek tersebut dengan dengan memasarkan pihak ketiga, sesuai peruntukan pembangunan.
- c. Menyerahkan kembali bangunan, setelah masa pengoperasian atau penggunaanya berakhir, investor wajib menyerahkan bangunan beserta sarana dan fasilitasnya kepada pemilik lahan dalam keadaan layak guna atau pakai.¹⁷

4. Objek perjanjian bangun guna serah (BOT)

Adanya suatu persoalan atau objek tertentu, maksudnya adalah dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian haruslah ditentukan

¹⁶ *Ibid.* hlm,66

¹⁷ Budi Santoso. *Aspek Hukum Pembiayaan Infrastruktur Dengan Metode BOT* Yogyakarta, 2008, hlm 17

suatu objek atau persoalan yang jelas yang akan diperjanjikan didalam perjanjian itu nantinya, objek ataupun persoalan tersebut biasanya berupa prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadikan kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

Berdasarkan pengertian bangun guna serah *build oprate and transfer* (BOT) yang telah diuraikann sebelumnya maka dapat diketahui bahwa yang menjadi objek perjanjian bangun guna serah/*build oprate and transfer* (BOT) adalah asset berupa tanah atau hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 223 Ayat (1) peraturan menteri dalam negeri nomor 19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan barang milik daerah, menegaskan objek bangun guna serah meliputi:

- a. Barang milik daerah berupa tanah yang berada pada pengelola barang.
- b. Barang milik daerah berupa tanah yang berada pada pengguna barang.

Pada prinsipnya dalam perjanjian *build oprate and transfer* (BOT) tidak terjadi peralihan hak atas tanah kepada mitra *build oprate and transfer* (BOT) hanya memperoleh penguasaan fisik atas tanah untuk dikelola dan dimanfaatkan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan pada perjanjian *build oprate and transfer* (BOT) yang mana setelah perjanjian berakhir maka mitra dalam *build oprate and transfer* (BOT) tersebut harus mengembailakn kembali penguasaan fisik atas tanah beserta dengan sarana dan prasarana yang dibangun atas pelaksanaan perjanjian *build oprate and transfer* (BOT).

Mengingat dalam perjanjian *Build oprate and transfer* (BOT) yang menjadi objek perjanjian adalah tanah maka dianggap perlu bahwa

perjanjian *build oprate and transfer* (BOT) dikaji dari aspek hukum pertanahan.

Hak atas tanah tersebut yang dapat dijadikan objek perjanjian *Build oprate and transfer* (BOT) adalah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna bangunan
- c. Hak pakai
- d. Hak pengelolaan

Pelaksanaan *Build oprate and transfer* (BOT) banyak dilakukan dalam pelaksanaan pembangunan fasilitas umum di daerah-daerah hal ini dikarenakan sistem *Build oprate and transfer* (BOT). Mempunyai beberapa keuntungan sebagai berikut.¹⁸

- a. Pemilik lahan dalam hal ini pemerintah daerah dengan tidak mengeluarkan biaya, pada saat berakhirnya perjanjian *Build oprate and transfer* (BOT) akan memiliki bangunan beserta fasilitasnya yang melekat pada bangunan tersebut:
- b. Dapat mengurangi dana APBN dan/atau APBD serta mengurangi jumlah pinjaman daerah:
- c. Pemerintah/pemerintah daerah akan dapat memberikan pelayanan yang baik dengan dengan terealisasinya sarana dan prasarana baru bagi masyarakat:
- d. Dapat memberikan lapangan kerja baru bagimasyarakat:

¹⁸ Choy Muhamad, perjanjian Build, Oprate and Transfer (BOT) Dalam Pembangunan Ja;an Tol, diakses melalui <http://choymuhamad.blogspot.co.id/2015/12/perjanjian-build-operate-and-transfer-html>, pada tanggal 18 November 2019, pukul 12:30 wib

- e. Pemerintah daerah masih dapat mempunyai kewenangan untuk mengendalikan:
- f. Mendorong percepatan pemerataan pembangunan dan upaya pengembangan serta pemenuhan kebutuhan infrastruktur di daerah-daerah yang membutuhkan
- g. Memperoleh efisiensi biaya dalam pembangunan dan operasi jasa infrastrukturnya.

Terhadap keuntungan pembiayaan dengan sistem *Build oprate and transfer* (BOT) bagi investor adalah dengan diterapkannya sistem *Build oprate and transfer* (BOT) maka akan membuka kesempatan kepada investor, untuk memasuki bidang usaha yang semula hanya diberikan atau dikelola oleh pemerintah atau BUMN.

5. Asas dalam bangun guna serah (BOT)

Kerja sama bangun guna serah/*Build oprate and transfer* (BOT) merupakan kerja sama yang dilakukan dengan menuangkan ke dalam perjanjian sehingga secara asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian.

Perjanjian dengan menggunakan sistem bangun guna serah/*Build oprate and transfer* (BOT) merupakan bentuk perjanjian tidak bernama yang timbul karena adanya penerapan asas kebebasan berkontrak sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) BW, sehingga para pihak dapat membuat bentuk perjanjian yang dikehendaknya.

Ketentuan hukum Nasional yang mengatur mengenai perjanjian Bangun Guna Serah/*Build oprate and transfer* (BOT), yang pada pokoknya

didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, yang kemudian dijabarkan dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria. Kemudian sebagai suatu perjanjian, maka perjanjian Bangun Guna Serah/*Build oprate and transfer* (BOT) Didasarkan pada buku III KUHPerdara tentang perikatan (*van verbintenissen*), khususnya Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang dikenal sebagai asas kebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak juga telah banyak dipengaruhi oleh prinsip itikad baik, keputusan dan keadilan. Di dalam Pasal 1338 Ayat (1) dan Pasal 1338 Ayat (3) terdapat dua prinsip yang saling berhadapan, yakni di satu pihak terdapat prinsip *pacta sunt servanda* dan dipihak lain terdapat prinsip itikad baik, keputusan dan keadilan.

Muncul pendapat bahwa kewajiban yang timbul dari perjanjian, makin lama tidak lagi ditentukan oleh klata sepakat dari para pihak, akan tetapi ditentukan oleh apa yang dianggap layak atau patut dalam masyarakat. Dengan demikian, yang terpenting dalam suatu dalam perjannjian bukan lagi kata sepakat melainkan itikad baik, hal ini tampak apabila tidak ada kehendak bebas, itikad baik merupakan dasar dalam kehidupan bersama.

6. Risiko perjanjian bangun guna serah (BOT)

Pelaksanaan perjanjian bangun guna serah/*Build oprate and transfer* (BOT) sangat rentan dengan berbagai resiko yang akan timbul. Terkait

dengan risiko yang mungkin timbul dalam perjanjian *Build oprate and transfer* (BOT) antar lain:¹⁹

a. Risiko politik

Hal-hal yang dikategorikan sebagai risiko politik diantaranya yaitu nasionalisasi proyek, pelanggaran kewajiban oleh Negara, perubahan khusus dalam hukum yang merugikan proyek, kegagalan kegagalan pembayaran Negara.

b. Risiko hukum

Hal hukum dapat timbul dari berbagai kemungkinan, misalnya kemungkinan tidak akan diterapkan atau tidak dapat dilaksanakannya kontrak-kontrak baik seluruhnya atau sebagian yang dibuat oleh para pihak.

c. Risiko ekonomi

Risiko ekonomi terjadi karena perhitungan dari proyek didasarkan pada asumsi-asumsi yang tidak benar dan bisa terhadap biaya implementasi proyek, keadaan pasar, atau pergerakan nilai mata uang yang tiba-tiba melonjak sehingga keadaan tersebut sangat menyulitkan bagi pihak investor untuk melanjutkan pelaksanaan perjanjian *Build oprate and transfer* (BOT)

d. Risiko pasar dan pendapatan

Faktor pasar dan pendapatan ini adalah hilangnya pendapatan yang disebabkan oleh ketidakcukupan pendapat langsung dari proyek

¹⁹ Anita Khamila, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Bangun Guna Serah (Build Oprate and Transfer) Membangun Tanpa Harus Memilih Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, Dan Hukum Publik)*, (Bandung: CV. Keni Media), hlm. 115

kekurangannya.pendapatan dari sumber-sumber lain yang berkaitan dengan proyek atau pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini peningkatan tarif atau juga waktu pengguna yang minim dari proyek pihak investor sebagai penerima konsesi dapat menegosiasikan kembali dalam kontrak konsensi, risiko yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian *Build oprate and transfer* (BOT) perlu diperhitungkan secara cermat dan dapat menjadi bahan negosiasi yang cukup alot diantara para pihak.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, digunakan jenis penelitian normatif dan empiris. Penelitian normatif adalah penelitian yang lebih berorientasi pada gejala-gejala hukum yang bersifat normatif melalui studi kepustakaan, asas-asas hukum, norma-norma hukum dan peraturan Undang-Undang, yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti. Sedangkan penelitian empiris yaitu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artinya nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

B. Metode Pendekatan

Untuk mengkaji permasalahan dalam penelitian ini digunakan teknik pendekatan.²⁰

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan yang menelaah semua undang-undang dan regulasi yang relevan dengan isu hukum yang diteliti
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji teori, pendapat para ahli yang ada kaitannya dengan masalah yang dikaji dan beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum sehingga melahirkan pengertian.

²⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Grasindo Persada Jakarta, 2012, hlm. 29.

- c. Pendekatan sosiologis yaitu pendekatan yang memusatkan perhatian pada fenomena-fenomena sosial yang nyata dalam masyarakat, dimana yang ditelaah adalah keadaan masyarakat dilihat dari persoalan atau kasus tertentu sesuai isu hukum yang diteliti baik dalam suatu lembaga, kelompok maupun individu.²¹

C. Sumber dan Jenis Data

1. Sumber data

Dalam penelitian ini data bersumber dari penelitian di lapangan dan penelitian kepustakaan.

2. Jenis data

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh dari penelitian di lapangan yaitu di Pemerintah Kabupaten Lombok Timur dan PT. Teguh Jaya Perkasa
- b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang terdiri:

- 1) Bahan hukum primer, bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan landasan yuridis penyelenggaraan perjanjian terutama perjanjian BOT serta mengenai kerjasama pengelolaan asset pemerintah daerah:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b) Undang-Undang Nomor 27 tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik Negara/Daerah

²¹<http://ilmusekolahsatu.blogspot.co.id/2012/11/metode-penelitian-kualitatif-dala,.html>.
Diakses pada tanggal 15 November 2019

- c) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agrarian
 - d) Peraturan menteri dalam negeri No 19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan barang milik daerah
 - e) Perpres Nomor 72 Tahun 2014 tentang perubahan ketiga atas peraturan presiden Nomor 54 tahun 2010 tentang pengadaan Barang/Jasa pemerintah.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dipergunakan untuk membantu menjelaskan dan melengkapi bahan hukum primer atau dalam hal ini dapat disebut sebagai bahan hukum pendukung yang sesuai dengan pokok permasalahan perjanjian *Build oprate and transfer*.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang dipakai sebagai pelengkap dan juga berfungsi memberikan informasi tentang bahan hukum sekunder yang tidak berhubungan langsung dengan pokok permasalahan yang ada, namun sangat dibutuhkan untuk menjaga kelengkapan dan kejelasan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder tersebut.

D. Teknik Pengambilan Data

Data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini berasal dari 2 (dua) sumber (data lapangan dan data kepustakaan), maka teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Data lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan terjun langsung ke pihak-pihak yang berkaitan dengan masalah yang diteliti atau dengan melakukan wawancara (interview) dengan informan.
- b. Data kepustakaan, teknik pengumpulan data kepustakaan dengan cara menghimpun dan mengkaji data kepustakaan dengan cara menghimpun dan mengkaji data kepustakaan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan literature-literatur kemudian diolah menjadi satu menggunakan teknik dokumen.

E. Analisis Data

Setelah bahan hukum yang diperoleh sesuai dengan teknik pengumpulan bahan hukum di atas, maka data yang terkumpul kemudian diolah dan dianalisis dengan cara metode kualitatif. Metode kualitatif artinya, metode yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah.