

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada dasarnya kontrak dibuat berdasarkan perbedaan kepentingan di antara para pihak yang coba dipertemukan melalui kontrak diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak.¹ Setelah proses negosiasi para pihak akan menuangkan kesepakatan-kesepakatan yang telah mereka sepakati tersebut dalam suatu kontrak yang biasanya dibuat dalam bentuk tertulis sehingga daya mengikat kontrak tersebut lebih memiliki kepastian hukum.

Dengan dibuatnya suatu kontrak maka akan melahirkan suatu hubungan hukum antara para pihak yaitu timbulnya hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi masing-masing pihak yang harus dilaksanakan sebagaimana isi dari kontrak yang telah dibuat. Sehingga ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya maka pihak lain memiliki hak untuk menuntut ganti rugi yang diakibatkan oleh pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya tersebut.

Kontrak yang akan dibuat agar memiliki kekuatan mengikat, maka harus dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek* mengenai syarat-syarat sahnya suatu kontrak yaitu:

¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, cetakan ke-4, Kencana, Jakarta, 2014, h.1.

1. Kesepakatan;
2. Kecakapan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat-syarat kontrak tersebut terbagi atas syarat subjektif dan syarat objektif. Yang termasuk syarat subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan. Kontrak yang tidak memenuhi syarat subjektif tersebut dapat berakibat kontrak tersebut dibatalkan. Sedangkan suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang merupakan syarat objektif. Kontrak yang tidak memenuhi syarat objektif maka kontrak tersebut batal demi hukum karena kontrak yang tidak memiliki atau tidak jelas objeknya maka tidak jelas pula prestasi apa yang dimiliki oleh para pihak. Begitu pula ketika suatu kontrak yang dibuat ternyata bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Suatu kontrak dinyatakan bertentangan dengan undang-undang, ketika kontrak yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku di Indonesia.

Penulisan skripsi ini, penulis mengambil contoh dari kasus antara PT. Indo Perkasa Usahatama (selanjutnya disebut PT. IPU) dengan Yayasan Pusat Rekreasi dan Promosi Pembangunan (selanjutnya disebut Yayasan PRPP) dalam hal pembangunan proyek "PRPP Provinsi Jawa Tengah" yang tertuang di dalam Perjanjian tanggal 7 Mei 1987 Nomor 03/YAY/Tahun 1987 *jo.* Perjanjian tanggal 25 Desember 1991 Nomor 03/YAY/XI/91.

Sebelum terjadinya kasus tersebut, mulanya pada tahun 1985, Pemerintah Provinsi Jawa Tengah berencana membangun kawasan Pekan Raya Promosi Pembangunan yang untuk pelaksanaannya dibentuklah Yayasan PRPP dengan Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor: 510.1/02440 Tanggal 26 Januari 1985 tentang Pengangkatan Pengurus Yayasan Pekan Raya Promosi Pembangunan (PRPP) Daerah Tingkat I Jawa. Sebagai tindak lanjut dari pembentukan Yayasan PRPP dan pengangkatan pengurus PRPP tersebut dibuatkan akte pendirian Yayasan PRPP dengan Akte Nomor 38 Tanggal 10 April 1985, yang dibuat dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, S.H., Notaris di Semarang dan akte tersebut telah didaftarkan dalam Register Umum Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 29 April 1985.

Agar Yayasan PRPP dapat segera melakukan pengelolaan dan pendayagunaan terhadap tanah di kawasan PRPP tersebut maka diterbitkan Surat Perintah Kerja Nomor: 510.1/02442 Tahun 1985 kepada Yayasan PRPP untuk melakukan kerjasama dengan PT. Uber Vitsa Indah di Semarang. Kerjasama antara Yayasan PRPP dengan PT. Uber Vitsa Indah tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 265 Tanggal 31 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan notaris. Dalam perjanjian tersebut PT. Uber Vitsa Indah memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan di lokasi Pusat Rekreasi Dan Promosi Pembangunan (PRPP) Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Barat. Namun karena keterbatasan biaya, PT. Uber Vista Indah hanya mampu melaksanakan pembangunan "Semarang Square" Tahap I yang pembangunannya diresmikan oleh Presiden Replublik Indonesia (Almarhum

Jenderal Soeharto). Setelah diketahui bahwa PT. Uber Vitsa Indah keberatan untuk melanjutkan investasi pada Proyek “PRPP Provinsi Jawa Tengah” dan ketidakmampuan keuangan Yayasan PRPP untuk membiayai proyek tersebut, namun Gubernur Jawa Tengah pada saat itu yaitu Almarhum Ismail bertekad untuk terus melanjutkan Proyek “PRPP Provinsi Jawa Tengah” sehingga Gubernur Ismail terus berupaya untuk mencari investor baru untuk bekerja sama melanjutkan Proyek “PRPP Provinsi Jawa Tengah”. Usaha tersebut membuahkan hasil ketika Gubernur Jawa Tengah (Almarhum Ismail) bertemu dengan pemilik PT. Puri Sakti yang kemudian menyatakan kesediaannya untuk berinvestasi dalam pembangunan Proyek “PRPP Provinsi Jawa Tengah” yang diwujudkan dengan mendirikan PT. Indo Perkasa Usahatama dengan Akta Pendirian No.194 Tanggal 31 Oktober 1986 yang dibuat di hadapan Hadi Wibisono, S.H., Notaris di Semarang.

Pada tanggal 16 April 1987, dengan adanya kepastian kerjasama antara Yayasan PRPP dengan PT. IPU untuk melakukan pembangunan Proyek “PRPP Provinsi Jawa Tengah”, ditandatangani Perjanjian Pemutusan Hubungan Kerja Sama antara Yayasan PRPP dengan PT. Uber Vitsa Indah atas perintah Gubernur Jawa Tengah. Atas kepastian kerjasama antara Yayasan PRPP dengan PT. IPU tersebut, Gubernur Jawa Tengah memerintahkan PT.IPU dan Yayasan PRPP secara lisan untuk segera melakukan pembangunan Proyek “PRPP Provinsi Jawa Tengah”.

Perjanjian Kerjasama Nomor: 03/YAY/Tahun 1987 antara PT.IPU dengan Yayasan PRPP dibuat dan ditandatangani pada tanggal 7 Mei 1987. Objek

perjanjiannya adalah suatu area tanah yang dicadangkan untuk Pusat Rekreasi dan Promosi Pembangunan (PRPP). PT. Indo Perkasa Usahatama menerima perjanjian kerjasama tersebut karena Gubernur Jawa Tengah melalui Yayasan PRPP pada saat itu berjanji untuk memberikan kuasa penuh atas tanah berstatus Hak Pengelolaan tersebut selama 75 tahun kepada PT. Indo Perkasa Usahatama dengan pembagian 60 hektar dikelola oleh Yayasan Pekan Raya Promosi Pembangunan dan sisanya diluar 60 hektar untuk PT. Indo Perkasa Usahatama.² Namun sisa tanah yang menjadi bagian PT. IPU masih ada yang berupa lautan yang harus diurug dan dibiayai sendiri oleh PT. IPU.³

Pada tahun 2006, PT. Indo Perkasa Usahatama diundang Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk menghadiri rapat yang ternyata dalam rapat tersebut dinyatakan bahwa pemerintah provinsi akan menertibkan asset milik PT. Pekan Raya Promosi Pembangunan yang dikerjasamakan dengan PT. Indo Perkasa Usahatama. Dalam rapat tersebut PT. Indo Perkasa Usahatama baru mengetahui bahwa Yayasan Pekan Raya Promosi Pembangunan telah mengubah badan hukumnya menjadi perseroan terbatas pada tahun 1993. PT. Indo Perkasa Usahatama menolak keinginan pemerintah Jawa Tengah tersebut, karena pihak PT. Indo Perkasa Usahatama tidak pernah diberitahu mengenai perubahan status badan hukum Yayasan Pekan Raya Promosi Pembangunan menjadi perseroan terbatas. Dalam kesempatan tersebut PT. IPU juga menyampaikan bahwa PT. IPU

² Perjanjian Kerjasama Nomor: 03/YAY/Tahun 1987 Pasal 4 huruf a.

³ *Ibid.*

tidak memiliki hubungan hukum dengan PT. PRPP karena para pihak dalam perjanjian kerjasama adalah PT. IPU dengan Yayasan PRPP.

Dengan paparan kasus diatas, penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul “Kedudukan Kontrak Kerjasama Pemerintah dan Swasta dalam hal Pendayagunaan Tanah untuk Pembangunan”.

1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah diatas, penulis merumuskan permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Keabsahan kontrak kerjasama pemerintah dan swasta.
2. Upaya hukum apabila terdapat perbuatan melanggar hukum.

1.3. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini akan dijabarkan sebagai berikut :

1.3.1. Tipe Penelitian Hukum

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah tipe penelitian normatif yaitu penelitian dilakukan dengan berlandaskan pada

peraturan perundang-undangan yang berlaku yang terkait dengan pembahasan dalam skripsi ini.

1.3.2. Pendekatan Penelitian

Permasalahan dalam skripsi ini akan dibahas dengan menggunakan bentuk pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab rumusan masalah yang dibuat dengan beranjak dari konsep, prinsip-prinsip hukum, pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum.⁴

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab rumusan masalah yang dibuat dengan merujuk pada undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terakit dengan isu hukum yang dihadapi.⁵

Sedangkan untuk pendekatan kasus (*case approach*) adalah pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab rumusan masalah yang dibuat dengan merujuk pada kasus yang sesungguhnya terjadi di masyarakat.⁶

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-6, Kencana, Jakarta, 2010, h.137.

⁵ *Ibid.*, h.96.

⁶ *Ibid.*, h.119.

1.3.3. Sumber Bahan Hukum

Penulisan skripsi ini ditunjang dengan bahan-bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁷ Sumber bahan hukum primer dalam penulisan skripsi ini antara lain meliputi:

- a. *Burgerlijk Wetboek*;
- b. Undang-Undang No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan;
- c. Undang-Undang No. 28 Tahun 2004 tentang Yayasan;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Yayasan;
- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah; dan
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

⁷ *Ibid.*, h.141.

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.⁸ Sumber bahan hukum sekunder dalam penulisan skripsi ini meliputi buku-buku teks hukum, pendapat para sarjana yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas, artikel-artikel yang dimuat dalam jurnal hukum, media cetak, maupun internet yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas, dan kamus hukum.

⁸ *Ibid.*

BAB II
KEABSAHAN KONTRAK KERJASAMA
PEMERINTAH DAN SWASTA