

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan jaman modern seperti sekarang ini, Negara Indonesia sebagai *developing country* sedang melakukan banyak pembangunan di segala bidang. Pembangunan yang dilakukan Indonesia saat ini tidak hanya pembangunan berskala kecil saja, melainkan pembangunan berskala besar. Oleh karena itu perlu adanya peran serta partisipasi dari pihak swasta untuk berkerjasama dalam melakukan pembangunan dengan cara menerapkan perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem *Build Operate Transfer* (selanjutnya disebut BOT) yakni pemerintah menyediakan lahan, sedang pihak swasta menyediakan modal dan hasil dari pembangunan itu akan dikelola oleh pihak investor selama kurun waktu yang telah di perjanjikan, apabila jangka waktu tersebut telah habis maka bangunan beserta fasilitas lainnya akan diserahkan kembali kepada pemilik asal, selaku pemilik lahan.

Investasi di Indonesia dalam perkembangannya memberikan aplikasi yang beragam, termasuk bentuk kerjasama yang bermacam-macam dalam praktiknya. Menurut Aminuddin Ilmar, bentuk kerjasama dalam BOT termasuk dalam pengelompokan *Joint-Venture*.¹ BOT adalah suatu bentuk kerjasama antara para pihak dimana suatu objek dibangun, dikelola atau dioperasikan selama jangka waktu tertentu lalu diserahkan kepada pemilik asli.² Sedangkan *Joint-Venture* adalah suatu usaha kerjasama yang dilakukan antara penanaman modal asing dan nasional semata-

¹ Aminuddin Ilmar. Hukum Penanaman Modal di Indonesia. Prenada Media, Jakarta. 2004. h,99.

² Ibid h.100

mata berdasarkan suatu perjanjian atau kontrak belaka (kontraktual), dimana tidak membentuk suatu badan hukum baru³.

BOT atau menurut definisi dalam beberapa peraturan perundang-undangan disebut juga dengan istilah Bangun Guna Serah, hubungan bisnis bangun guna serah ini akan membawa keuntungan bagi kedua belah pihak. Di satu pihak si pemilik tanah tidak mempunyai modal untuk membangun di atas tanah tersebut. Sedangkan si pemilik modal (investor) mempunyai dana, namun tidak memiliki tanah untuk membangun. Dengan demikian lembaga ini membawa kepentingan yang sama-sama baik bagi kedua belah pihak⁴ hal ini harus jelas disebutkan klausa-klausa perjanjian bangun guna serah yang akan dibuat.

Kontrak pada dasarnya merupakan bagian penting dari suatu proses bisnis yang syarat dengan pertukaran kepentingan di antara para pelaku⁵ sebagai suatu proses dalam melakukan kontrak yang ideal maka seharusnya mampu mewartakan pertukaran kepentingan para pihak secara *fair* dan adil (proposional) pada setiap fase atau tahapan kontrak, maka penting bagi para pihak untuk melakukan proses pembentukan kontrak, yaitu negosiasi. Negosiasi dalam kontrak komersil merupakan perwujudan penerapan asas proposionalitas menuju tahapan dalam pembentukan kontrak, negosiasi merupakan '*crucial point*' untuk merumuskan pertukaran hak dan kewajiban bagi para pihak yang nantinya mengikat dan wajib untuk dipenuhi⁶. Dan nantinya akan disepakati pengalihan kepemilikan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang dituangkan secara tertulis dalam perjanjian BOT.

Sebelum bisnis berjalan, biasanya akan dibuat kontrak atau perjanjian secara tertulis, yang akan dipakai sebagai dasar atau landasan untuk melakukan

³ Ibid

⁴ Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*. Rineka Cipta, Jakarta. 2007. h.64

⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana, Jakarta, 2013, h.147

⁶ *ibid.* h.148

pembentukan kontrak sehingga pertukaran hak dan kewajiban bagi para pihak bisa tercapai dan mengikat. Dalam setiap kontrak yang dibuat, terlebih dahulu harus ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, agar kontrak yang akan atau telah dibuat secara hukum sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam BW Pasal 1320 *adanya kata sepakat di antara para pihak, adanya kecakapan tertentu, adanya suatu hal tertentu, dan adanya suatu klausa yang diperbolehkan.*

Mengenai syarat kata sepakat dan kecakapan tentu dinamakan sebagai syarat-syarat subjektif, karena kedua syarat tertentu mengenai subjeknya atau orang-orangnya yang mengadakan kontrak (perjanjian). Sedangkan syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, dinamakan sebagai syarat-syarat objektif, karena kedua syarat tersebut berisikan mengenai objek perjanjian dan perbuatan hukum yang dilakukan.

Suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat sah sebagaimana yang diatur dalam BW Pasal 1320, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan mempunyai akibat-akibat, sebagai berikut⁷, "*noneksistensi*", apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul kontrak, *vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*), pasal 1320 BW syarat 1 dan 2, berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan, dan *nieting* atau batal demi hukum, apabila terdapat kontrak yang tidak dipenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai causa atau causanya tidak diperbolehkan (pasal 1320 BW syarat 3 dan 4), berarti hal ini terkait dengan unsur subyektif, sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum.

⁷ *ibid.* h.160

Namun secara faktual masih terdapat pelanggaran dan permasalahan yang ditimbulkan kala perjanjian dilaksanakan. Salah satu contoh riil adalah kasus yang akan penulis analisa dalam skripsi ini. Kasus ini bermula dari Perjanjian BOT bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia memberikan hak penuh dan izin kepada Dana Pensiun BRI untuk menguasai dan melakukan pembangunan gedung BRI II. Dalam kasus ini PT. Bank Rakyat Indonesia dan Dana Pensiun BRI melakukan perjanjian BOT kepada PT. Mulia Persada Pacific, maka Dana Pensiun (DP BRI) menyerahkan kepada PT. Mulia Persada Pacific untuk mengembangkan (membangun) di atas tanah milik PT. BRI dan Dana Pensiun (DP BRI), mengelola gedung dan menyerahkan gedung serta hak pengelolaan atas gedung kepada PT. Bank Rakyat Indonesia dan Dana Pensiun BRI pada akhir jangka waktu pengelolaan yang disepakati. Akan tetapi pihak PT. Mulia Persada Pacific tidak melaksanakan semua perjanjian jasa konstruksi tersebut. PT. Bank Rakyat Indonesia dan Dana Pensiun BRI mengajukan gugatan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 157/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST. memutuskan bahwa PT. Mulia Persada Pacific melakukan wanprestasi. Putusan tersebut dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dengan, No. 203/PDT/2011/PT.DKI. Sampai tingkat Kasasi Mahkamah Agung, melalui putusan Nomor 268 K/Pdt/2012 MA memutuskan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 203/PDT/2011/PT.DKI., dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 157/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST.

Maka berdasarkan kasus diatas penulis akan menjelaskan dari segi teoritis, yuridis, dan juga empiris terkait dengan apa yang dimaksud dengan BOT, jenis-jenisnya serta bentuk pertanggungjawaban hukum ketika ada suatu akibat kegagalan pemenuhan kewajiban kontraktual.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka masalah yang hendak dikaji dalam penelitian ini adalah:

- a) Karakteristik Kontrak *Build Operate Transfer* (BOT)
- b) Landasan Yuridis dalam melakukan gugatan pembatalan perjanjian

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan peneliti ini adalah untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Selain itu penelitian ini di maksudkan agar :

- a) Untuk menganalisis prinsip dan pengaturan yang terkait dengan Karakteristik Kontrak BOT
- b) Untuk menganalisis Landasan Yuridis dalam melakukan gugatan pembatalan perjanjian

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Tipe Penelitian

Dalam penelitian hukum ini menggunakan tipe Penelitian Doktrinal. Penelitian Doktrinal (*Doctrinal Research*) adalah *research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analyses the relationship between rules, explain areas of difficulty an perhaps predicts future development.*⁸Tipe penelitian ini menyediakan ekspos sistematis terhadap peraturan,

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. II, Kencana, Jakarta, 2008, h. 32

menjelaskan area yang mengalami hambatan, dan bahkan memperkirakan perkembangan mendatang.⁹

1.4.2 Pendekatan Masalah

Untuk pendekatan yang dipakai oleh penulis untuk menyusun skripsi ini antara lain pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*).

Pendekatan peraturan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan norma yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani.

Untuk pendekatan yang kedua, Penulis menggunakan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu pendekatan dimana dalam hal ini penulis menekankan terhadap pemahaman melalui konsep-konsep dan prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini, sehingga dengan melakukan pendekatan dengan melandaskan prinsip dan konsep yang kuat diharapkan dalam penulisan skripsi ini menjadi penulisan yang komprehensif.

Untuk pendekatan yang ketiga, penulis menggunakan pendekatan Kasus (*case approach*) adalah pendekatan dengan mengkomparasikan putusan-putusan pengadilan, yang berkaitan dengan Pembatalan perjanjian dalam kerjasama BOT. Kasus dalam penelitian ini yaitu, terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 268K/Pdt/2012.

1.4.3 Sumber Bahan hukum

Dalam penelitian hukum diperlukan sumber-sumber hukum agar dapat memecahkan isu hukum yang sedang dihadapi sekaligus memberikan preskripsi

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h. 52

mengenai apa yang seyogyanya. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan primer dan bahan-bahan hukum sekunder.

1. Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer adalah suatu sumber bahan hukum yang sifatnya mengikat, yaitu berupa norma-norma hukum (berupa peraturan perundang-undangan) yang ada hubungannya dengan permasalahan dalam penulisan ini. Untuk memperoleh sumber bahan hukum primer penulis melakukan studi dokumen.

2. Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder yaitu sumber bahan hukum yang diperoleh dari sumber-sumber yang menunjang pembahasan permasalahan yang berupa pendapat-pendapat hukum, ajaran-ajaran hukum, literatur hukum, surat kabar, dan artikel dari internet. Untuk sumber hukum sekunder penulis menggunakan beberapa literatur buku dan artikel dari internet yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi.

1.5 Pertanggung jawaban Sistematika Penulisan

Skripsi yang berjudul **“PEMBATALAN PERJANJIAN DALAM KERJASAMA BUILD OPERATE TRANSFER (BOT)”** ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, yaitu :

Bab I adalah Pendahuluan, yang memberikan gambaran secara garis besar mengenai isi skripsi ini. Dalam Bab I terdiri dari beberapa sub bab yang berisi latar

belakang dan rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian dan diakhiri dengan pertanggungjawaban sistematika penulisan.

Bab II adalah pembahasan mengenai rumusaan masalah yang pertama yaitu Karakteristik Kontrak *Build Operate Transfer* (BOT), meliputi Pengaturan *Build Operate Transfer* (BOT), syarat keabsaan kontrak, para pihak dan objek, ruang lingkup dalam *Build Operate Transfer* (BOT), dan asas-asas dalam Perjanjian BOT.

Bab III adalah pembahasan mengenai rumusan masalah yang kedua yaitu landasan yuridis dalam melakukan gugatan pembatalan perjanjian BOT. Bab ini terdiri dari sub bab akibat hukum tidak terpenuhinya kewajiban dalam perjanjian BOT, upaya para pihak dalam penyelesaian sengketa kontrak BOT, dan analisis kasus.

Bab IV sebagai penutup, merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi ini dalam bentuk kesimpulan dan saran yang memaparkan hasil analisa dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya serta menjawab permasalahan di dalam skripsi ini.