

ABSTRAK

Pembangunan di Indonesia saat ini semakin gencar dilakukan dalam berbagai bidang. Kondisi ini membutuhkan partisipasi dari pihak swasta untuk membantu proses pembangunan yang tidak hanya dilakukan dalam skala kecil, melainkan juga skala besar. Adanya penyerahan pembangunan tersebut disebut dengan istilah *Build Operate Transfer* (BOT). BOT adalah suatu bentuk kerjasama antara para pihak dimana suatu objek dibangun, dikelola atau dioperasikan selama jangka waktu tertentu lalu diserahkan kepada pemilik asli. BOT dilakukan dengan berdasarkan pada perjanjian sebagai landasan pelaksanaan BOT. Pengaturan perjanjian BOT saat ini masih berpedoman kepada BW dan peraturan perundang-undangan lain yang pada prinsipnya belum mengatur secara khusus terkait BOT. Perjanjian BOT saat ini banyak terjadi pelanggaran. Hal ini seperti yang terjadi pada kasus antara PT. Bank Rakyat Indonesia dan Dana Pensiun BRI melawan PT. Mulia Persada Pacific, di mana PT. Mulia Persada Pacific melanggar ketentuan dalam perjanjian. Kasus tersebut kemudian dibawa ke Pengadilan sampai tingkat kasasi dan PT. Mulia Persada Pacific tidak diputus harus melakukan ganti rugi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam perjanjian BOT terdapat tiga pihak, yaitu pemerintah/pemilik lahan, pihak swasta/investor dan pihak kontraktor yang saling mempunyai hubungan hukum. Perjanjian tersebut harus memuat empat hal sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, yaitu objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna, jangka waktu Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna, dan hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian. Akibat hukum dari tidak terpenuhinya kewajiban tersebut adalah pihak yang merasa dirugikan dapat meminta kepada pihak yang tidak memenuhi perjanjian untuk melaksanakan kewajiban, melaksanakan kewajiban dengan disertai ganti rugi, meminta ganti rugi saja, atau melakukan pembatalan perjanjian, atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi. Hal tersebut dapat dilakukan dengan menggugat lewat jalur pengadilan dan di luar pengadilan. Akan tetapi penyelesaian di luar pengadilan masih belum terbatas dan praktek penyelesaian di pengadilan banyak yang tidak menyelesaikan masalah. Berdasarkan hal tersebut, maka pihak dalam perjanjian harus paham isi perjanjian, dan harus ada pengaturan yang khusus mengatur BOT.

Kata Kunci: Pembatalan, Perjanjian, BOT

ABSTRACT

Development in Indonesia is currently implemented more intensively in various fields. This condition needs participation from the private sector to help the development process, not only on a small scale, but also on a large scale. The submission of the construction called with the term build operate transfer (BOT). BOT is a form of cooperation state of the parties where an object built, managed or dioperasikan for a certain period and it was submitted to the original owner. BOT done with based on on the agreement as the basis the implementation of the BOT. Arrangement agreement BOT now is still according to law and legislations other which in principle not managed specifically related BOT. Agreement BOT a lot there was a penalty. It in the terms that occurs in cases between PT. Bank Rakyat Indonesia and pension fund bri against PT. Noble Persada Pacific, where PT. Noble Persada Pacific violation of the provisions in agreement. The case then brought before the court up to the levels kasasi and PT. Noble Persada Pacific lord have to do compensation

This research result indicates that in agreement BOT there are three parties, namely government / the land owners, the private building investors and the contractor who has a legal relationship each other. The agreement shall contain four things as stipulated in section 36 paragraph (5) government regulation no. 27 2014, namely object wake up to serah or wake serah to, a period of time wake up to serah or wake serah to, and rights and obligations the parties bound in agreement. Due to law from not fulfill this requirement is the party who were cheated can ask a person not meet agreement to discharge its liabilities, perform with accompanied compensation, just ask for the compensation, or do the cancellation of agreement, or dropping agreement with compensation. This can be done by sues path court or outside the court. But of out of court still yet finite and practice of court many does not solve. Based on it, then the in agreement should understand the treaty, and there should be arrangement specially regulate BOT.

Key words : Cassation, Agreement, BOT