

SKRIPSI

**KLAUSULA KONTRIBUSI TETAP DAN UPAYA HUKUM APABILA
TERJADI WANPRESTASI DALAM KONTRAK *BUILD OPERATE
TRANSFER* (BOT) YANG MELIBATKAN PEMERINTAH**



Oleh :

GIOVANI ANGGASTA PRATIWI LAMBOUW

NIM. 031211133079

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2016**

HALAMAN PENGESAHAN

**KLAUSULA KONTRIBUSI TETAP DAN UPAYA HUKUM APABILA
TERJADI WANPRESTASI DALAM KONTRAK BUILD OPERATE
TRANSFER (BOT) YANG MELIBATKAN PEMERINTAH**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat

Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum

DOSEN PEMBIMBING

PENYUSUN

Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.
NIP. 198402172006041001

Giovani Anggasta Pratiwi Lambouw
NIM. 031211133079

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

2016

ii

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji

Pada tanggal 19 Mei 2016

Tim Penguji Skripsi :

Ketua : Dr. Agung Sojatniko, S.H., M.H.
NIP. 196302281988031001

Anggota : 1. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.
NIP. 198402172006041001

2. Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, S.H., M.H.
NIP. 196812291993031004

3. Erni Agustin, S.H., LL.M.
NIP. 19830810200604200

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Giovani Anggasta Pratiwi Lambouw

NIM : 031211133079

Bidang Minat : **Hukum Bisnis**

Judul Skripsi : **KLAUSULA KONTRIBUSI TETAP DAN UPAYA
HUKUM APABILA TERJADI WANPRESTASI
DALAM KONTRAK BUILD OPERATE TRANSFER
(BOT) YANG MELIBATKAN PEMERINTAH**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 19 Mei 2016

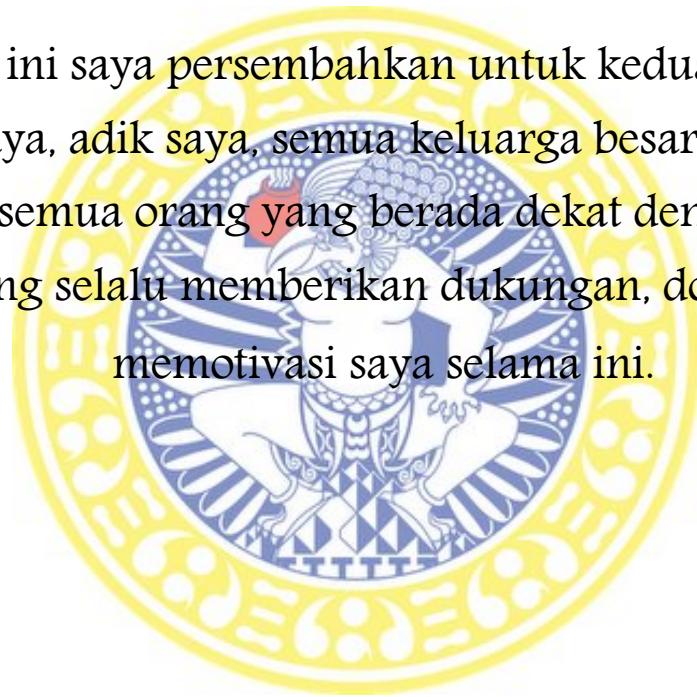
Yang membuat pernyataan



METERAI
TEMPEL
TGL. 20
0979CADF940342195
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Giovani Anggasta Pratiwi Lambouw
NIM. 031211133079

Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orangtua saya, adik saya, semua keluarga besar saya, serta semua orang yang berada dekat dengan saya yang selalu memberikan dukungan, doa dan memotivasi saya selama ini.

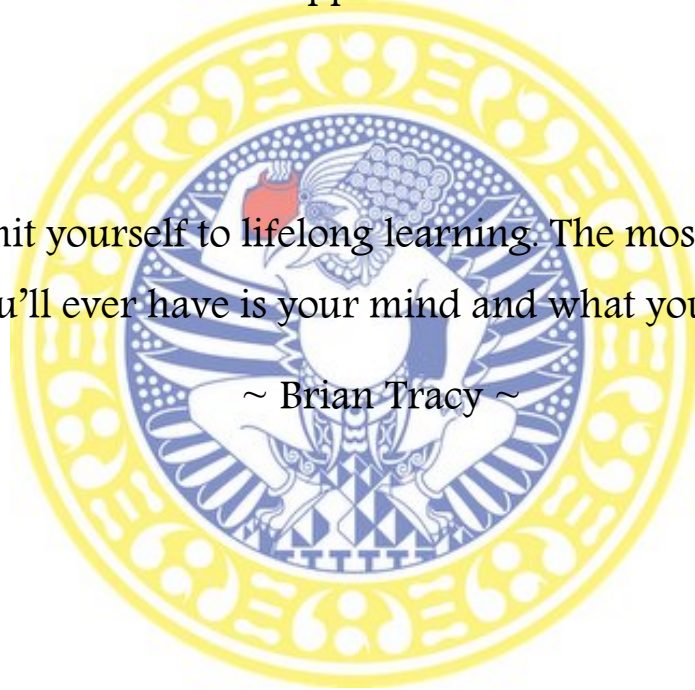


Motto

I can do all things through Christ which Strengtheneth me
~ Philippians 4 : 13 ~

Commit yourself to lifelong learning. The most valuable
asset you'll ever have is your mind and what you put into it.

~ Brian Tracy ~



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat dan penyertaan yang telah diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan masa perkuliahan dan menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Dalam penulisan skripsi ini penulis mengangkat judul **“KLAUSULA KONTRIBUSI TETAP DAN UPAYA HUKUM APABILA TERJADI WANPRESTASI DALAM KONTRAK BUILD OPERATE TRANSFER (BOT) YANG MELIBATKAN PEMERINTAH”** yang disusun guna melengkapi dan memenuhi syarat untuk menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Skripsi ini diselesaikan oleh penulis tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang telah meluangkan pikiran, waktu, tenaga, serta doanya kepada penulis. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tua penulis, Papa Joni Lambouw S.H., M.H. dan Mama Tientje Tjoanda S.H., M.H. yang tiada hentinya memberikan semangat, dukungan dan selalu mendoakan dalam setiap hal yang dilakukan oleh penulis khususnya menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih kepada papa yang telah menjadi papa terbaik dan terbijaksana dan terima kasih juga kepada mama yang telah menjadi mama terbaik dan terhebat dalam kehidupan penulis. Mama dan Papa akan selalu menjadi panutan dan kebanggaan bagi penulis.

2. Adik Kandung dari penulis, Giovita Nathaza Prasedia Lambouw yang telah membantu penulis dalam memberikan hiburan dan motivasi yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Alm. Bapak Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S., Ibu Nurul Barizah, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan I; Bapak Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II; Bapak Radian Salman, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
4. Bapak Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M. selaku Dosen pembimbing yang telah mengarahkan dan meluangkan waktu dalam penulisan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikannya dengan baik.
5. Bapak Dr. Agung Sujatmiko, S.H., M.H., Bapak Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, S.H., M.H., Ibu Emi Agustin, S.H., LL.M. selaku tim penguji skripsi yang telah menguji dan memberikan masukan yang bermanfaat bagi perbaikan skripsi ini.
6. Bapak Dr. Suparto Wijoyo, S.H., M.Hum. selaku Dosen Wali yang selama ini telah membantu dan mendukung penulis dalam masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
7. Seluruh dosen pengajar Program Studi Strata I Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang telah mengajarkan dan memberikan ilmu serta berbagi pengalaman bagi penulis selama perkuliahan.

8. Wijaya Johannes Chendra, dr., Sp.OT. terima kasih atas segala dukungan, kesabaran dan doa yang diberikan kepada penulis selama ini, khususnya dukungan yang berpengaruh bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Semoga apa yang menjadi harapan kamu dapat tercapai dan sukses untuk segalanya.
9. Sahabat Perkuliahan Penulis, Melhot, Novi gembul, puput, Melmay, Ganadhi, William, Steven, Nurul Arufah, om Chris, Ian, Hendra, Arman, Maria, Hilda, Moza, Bram, kak Mega, Kak Artta, ce Fanny yang selalu memberikan semangat, dukungan, pengalaman dan doa kepada penulis sejak awal masuk perkuliahan sampai dengan penulis menyelesaikan skripsi.
10. Teman – teman SKP (Sis Kerohanian Protestan) dan juga alumni SKP yang memberikan motivasi rohani kepada penulis dan memberikan penulis pengalaman dalam pelayanan selama masa perkuliahan penulis.
11. Tim Magang Bank Indonesia, Pak Bagus, Pak Dandot, Mas Zulmi, Bu Tiok, Mas Yason, Puput dan Christian Isal yang telah membagikan pengalaman dan pelajaran selama penulis mengikuti kegiatan magang di Bank Indonesia Surabaya.
12. Teman – teman Duta Anti Narkoba Surabaya Tahun 2015 yang telah memberikan banyak pengalaman dan pengetahuan selama penulis menjalani masa jabatan sebagai Duta Anti Narkoba selama setahun di sela waktu perkuliahan penulis.

13. Saudara – saudara penulis yang telah mendampingi, memberikan motivasi dan pengalaman hidup bagi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
14. Teman - teman Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya khususnya angkatan 2012, teman – teman KKN Jelgung Robatal Madura, sahabat SMP dan SMA penulis yang telah memberikan motivasi dan membagikan pengalaman selama penulis menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
15. Semua pihak yang telah membantu dan mendukung dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih atas semua saran, kritik, bantuan dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna sehingga skripsi ini terbuka bagi kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya Hukum Kontrak dan dapat menambah wawasan bagi pembaca.

Surabaya, 19 Mei 2016

Penulis

Giovani Anggasta Pratiwi Lambouw

ABSTRAK

Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah menurut Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 salah satunya adalah *Build Operate Transfer* atau biasa disingkat BOT. BOT adalah pemanfaatan barang milik Negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain 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 beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Pemanfaatan aset daerah ini dilaksanakan melalui kontrak yang disebut kontrak *Build Operate Transfer*. Pihak dalam kontrak BOT yaitu pihak pemerintah selaku pemilik aset berupa tanah dan pihak investor selaku pengelola aset tersebut. Permendagri No. 17 Tahun 2007 menyatakan pihak investor yang membangun dan mengelola aset dengan sistem BOT ini wajib membayar kontribusi kepada pemerintah sebagai bentuk imbalan karena pemerintah telah memberikan hak atas tanahnya untuk dikelola. Apabila investor tidak menjalankan kewajiban pembayaran kontribusi, investor dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.

Dalam hal investor wanprestasi, maka ada upaya hukum yang dapat ditempuh baik oleh pemerintah maupun investor yang telah ditentukan dalam kontrak. Upaya hukum tersebut berupa somasi, meletakkan sita jaminan atas barang milik investor, pemutusan kontrak secara sepihak oleh pemerintah dan atau penyelesaian sengketa secara litigasi.

Kata Kunci : Bangun Guna Serah, Kontribusi Tetap, Wanprestasi

ABSTRACT

Forms Utilization State / Region according to Government Regulation No. 27 of 2014, one of which is a Build Operate Transfer or BOT commonly abbreviated. BOT is the use of property of the State / region in the form of land by another party by means of building and / or the means of its facilities, and then utilized by the other party within a certain period was agreed upon, to subsequently handed back the land and building and / or the following means trimmings of expiry.

Utilization of regional assets is implemented through a contract called Build Operate Transfer contract. Parties in the BOT contract is part of the government as the owner of land assets and the investors such as asset managers. Regulation interior minister No. 17 of 2007 states that party investors who build and manage assets with BOT system is obliged to pay contributions to the government as a form of remuneration because the government has given land rights to be managed. If the investor does not carry out the obligation to pay contributions, investor can be said to have been in default.

In terms of investor defaults, then there are remedies that can be taken by the government and investors have been specified in the contract. Legal remedies in the form of a subpoena, sequestration of property investors, termination of the contract unilaterally by the government and the settlement of disputes by litigation.

Keywords : Build Operate Transfer, Regular Contributions, Wanprestasi

DAFTAR ISI

Lembar Judul.....	i
Halaman pengesahan.....	ii
Lembar Pengesahan Ujian Skripsi.....	iii
Halaman Pernyataan Orisinalitas.....	iv
Halaman Persembahan.....	v
Motto.....	vi
Kata Pengantar.....	vi
Abstrak.....	xi
Abstract.....	xii
Daftar Isi.....	xiii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	12
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Manfaat Penelitian Hukum.....	13
1.5 Metode Penelitian.....	13
1.5.1 Tipe Penelitian.....	13

1.5.2	Bahan Hukum.....	14
1.5.3	Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	15
1.5.4	Analisa Bahan Hukum.....	15

BAB II : DASAR DAN ALASAN YURIDIS PENGENAAN

KONTRIBUSI TETAP DALAM KONTRAK *BUILD OPERATE TRANSFER (BOT)*.....16

2.1 Syarat-Syarat Sahnya Suatu Kontrak.....19

2.2 Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan dalam Pembentukan Kontrak.....27

2.3 Dasar Hukum Pelaksanaan Pembiayaan Proyek Infrastruktur dengan model *Build Operate Transfer (BOT)*.....48

2.4 Penentuan Besaran Nilai Kontribusi.....54

2.5 Perubahan Nilai Kontribusi.....56

2.6 Klausula Pembayaran Kontribusi dan Klausula Pelaksanaan Pembangunan.....58

BAB III : UPAYA HUKUM TERHADAP MITRA KERJASAMA

YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM KONTRAK *BUILD OPERATE TRANSFER (BOT)*.....60

3.1 Pemenuhan Prestasi dalam Kerjasama BOT.....61

3.2 Upaya Hukum yang Dilakukan Investor Akibat

Wanprestasinya Pemerintah.....	70
3.3 Upaya Hukum yang Dilakukan Pemerintah Akibat	
Wanprestasinya investor.....	71
3.4 Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi.....	81
BAB IV : PENUTUP.....	96
4.1 Kesimpulan.....	96
4.2 Saran.....	98
DAFTAR BACAAN.....	100

