

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Penelitian

Pelaksanaan pembangunan nasional yang menjadi prioritas utama adalah proses pembangunan infra struktur skala mikro, meliputi pembangunan sarana dan prasarana yang dapat dipergunakan dan dirasakan oleh masyarakat secara utuh dari berbagai kalangan, baik itu kalangan atas, kalangan menengah maupun kalangan bawah. Adapun maksud dan tujuan dari adanya pemberian otonomi daerah adalah untuk memacu pemerataan pembangunan potensi daerah secara optimal dan terpadu dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup>

Pembangunan merupakan upaya untuk melakukan perubahan sosial menuju kehidupan yang lebih baik dalam melaksanakan pembangunan ini, pemerintah harus dapat melakukan pengelolaan kekuatan ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil, dimana hal tersebut dapat diwujudkan melalui penanaman modal, penggunaan teknologi, kemampuan berorganisasi serta mamajemen.<sup>2</sup>

Pelaksanaan pembangunan yang nyata oleh pemerintah dapat diwujudkan melalui proses dalam bidang pembangunan jalan tol, sistem transfortasi, sarana telekomunikasi, pembangkit tenaga listrik serta pengadaan sarana dan prasarana lain yang dapat menunjang terhadap lancarnya proses pembangunan.

---

<sup>1</sup>Darman Setyawan Salam, *Otonomi Daerah dalam Perspektif Lingkungan Nilai, dan sumber daya*. Djambatan. Jakarta.2004. Hlm. 92

<sup>2</sup>Ridwan Khairandy, *Frinchise dan Kaitannya sebagai Sarana Alih Teknologi*, FH.UII Yogyakarta. Hlm.113

Dewasa ini, proses pelaksanaan yahap pembangunan infrastruktur skala mikro khususnya di Kabupaten Cianjur kurang diperhatikan oleh pemerintah setempat, hal initerjadi karena proses pembangunan infrastruktur dalam skala mikro selain memerlukan waktu yang panjang juga memerlukan pendanaan yang cukuip besar, seangkan dana yang dianggarkan dalam Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (RAPBN) tidak mencukupi, sehingga hal itulah yang menjadi kendala pada saat ini di Kabupaten Cianjur.

Dalam upaya menciptakan pembangunan infra struktur skala mikro, pemerintah Kabupaten Cianjur telah berusaha semaksimal mungkin agar hal tersebut dapat tercapai, salah satunya dengan cara memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada PT Dimensi Jasa Nusantara Jakarta sebagai investor untuk menjalin kerjasama dalam rangka pembiayaan terhadap pembangunan atau pengelolaan kolam renang di atas tanah milik pemerintah Kabupaten Ciajur yang mempunyai lahan strategis untuk kegiatan berbisnis melalui sistem BOT.<sup>3</sup>

Adanya perkembangan sistem perjanjian dalam bentuk BOT (*build, Operate and Transfer*), yang awalnya diprakarsai oleh World Bank dan Internasional Monetary Fund (IMF), telah menciptakan suatu perkembangan pradigma baru dalam perjanjian, karena perjanjian dalam bentuk BOT (*Build, Operate and Transfer*) ini dapat dikatakan sebagai suatu alternatif oleh sebagian negara berkembang diseluruh dunia termasuk dalam hal ini di Kabupaten Cianjur, yang mana dengan adanya perjanjian sistem BOT (*build, Operate and Transfer*) ini, diindikasikan segala risiko yang meliputi keuntungan dan kerugian, pemeliharaan sarana dan prasarana serta mengenai pelaksanaan administrasi, resikonya ditanggung oleh investor.

---

<sup>3</sup> Anjar Pachta Wirana, *Tentang Aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)*, BPHN,1994. Hlm 1

Sejauh ini efektifitas pembangunan yang dilakukan oleh pihak pemerintah melalui sistem BOT ini cukup berhasil dalam proses mewujudkan pembangunan, terbukti pihak pemerintah tidak perlu mengeluarkan banyak dana dalam melakukan pembangunan sarana dan prasarana infra struktur skala mikro, pembangunan yang dilakukan akan lebih maksimal dan pemerintah tidak harus membayar kepada investor untuk pembangunan yang telah dilakukannya.

Faktor keuntungan yang diperoleh pihak pemerintah tentu akan ada faktor lain yang menjadi masalah dengan penggunaan sistem BOT ini, dari kasus-kasus yang ada, faktor masalah yang timbul biasanya terjadi ketika proses pembangunan sedang dilaksanakan pihak investor meninggalkan begitu saja proyek pembangunan yang sedang dilakukannya dan masalah ini timbul berkaitan dengan masalah pendanaan dalam membiayai proses pembangunan yang sedang dilaksanakan.

Adanya kasus tersebut, pihak investor telah melakukan pembatalan secara sepihak, padahal dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan bahwa :” setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Ini berarti setiap perjanjian mengikat para pihak. Dari perkataan “setiap” dalam pasal di atas dapat disimpulkan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut. Ayat (2) pasal ini di atas merupakan kelanjutan dari ayat (1), kalau jika perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tidak mengikat.<sup>4</sup>

Menghadapi permasalahan tadi, tentunya pihak pemerintah disini harus selektif terhadap investor yang akan diajak kerjasama, serta memperhatikan isi dari perjanjiannya

---

<sup>4</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra A Bardin, 1999. Hlm 64

yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga kasus yang terjadi selama ini tidak akan terulang kembali.

Atas dasar yang dikemukakan tersebut di atas, penulis mencoba untuk melakukan sesuatu kajian yuridis terhadap kerjasama antara Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimentasi Nusantara Jakarta berdasarkan sistem BOT, yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul :

**“PERJANJIAN KERJASAMA DALAM MEMBANGUN KOLAM RENANG DENGAN MENGGUNAKAN SISTEM BOT ( *BUILD, OPERATE AND TRANSFER*) ANTARA KABUPATEN CIANJUR DENGAN PT DIMENSI JASA NUSANTARA JAKARTA DI HUBUNGAN DENGAN BUKU III KUHPERDATA”**

#### **B. Identifikasi Masalah**

Dalam melakukan penelitian tentang perjanjian kerjasama sistem BOT antara Kabupaten Cianjur dengan PT Dimensi Jasa Nusantara Jakarta, penulis membatasi permasalahan yang akan diteliti pada hal-hal berikut:

1. Bagaimana prosedur perjanjian kerjasama sistem BOT antara Kabupaten Cianjur dengan PT Dimensi Jasa Nusantara Jakarta.
2. Bagaimana tanggung jawab para pihak dalam perjanjian kerjasama sistem BOT.

#### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui dan memahami tentang prosedur perjanjian kerjasama sistem BOT antara Kabupaten Cianjur dengan PT Dimensi Jasa Nusantara Jakarta.
2. Mengetahui dan memahami tanggung jawab para pihak dalam perjanjian kerjasama sistem BOT.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

**Hasil penelitian ini diharapkan memberikan** kegunaan sebagai berikut:

**1. Secara Teoritis**

Untuk membantu penelitian dan memperdalam pembinaan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya, terutama pada pelaksanaan perjanjian BOT berupa pengoptimalan lahan pemerintah dengan dana yang tersedia dari pihak investor.

**2. Secara praktis**

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat berguna dan dijadikan sebagai bahan acuan dan bahan masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan serta dapat lebih meningkatkan program kerja dalam usaha menerapkan hukum perjanjian di Indonesia khususnya perjanjian dalam bentuk BOT.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Perkembangan kontrak atau perjanjian BOT khususnya di Kabupaten Cianjur yang dijadikan sebagai objek penelitian keberadaan BOT ini berkembang sangat pesat, ditandai dengan adanya perkembangan sosial ekonomi dan perkembangan wilayah fisik perkotaan di Kabupaten Cianjur saat ini. Sejalan dengan perkembangan sosial ekonomi yang dialami Kabupaten Cianjur, secara langsung sangat mempengaruhi pada pola pelaksanaan pembangunan dalam bidang sarana dan prasarana untuk kepentingan umum, yang didasari pada konsep pengembangan Tata Ruang Kota Cianjur dan diarahkan pada pembentukan suatu pusat primer (pusat kota) yang didukung oleh pusat sekunder sehingga penyebaran pergerakan dapat terbagi dan beban pusat kota dapat berkurang.

Seiring dengan perkembangan-perkembangan pada sosial ekonomi dan wilayah fisik perkotaan di Kabupaten Cianjur saat ini, maka semuanya itu tidak luput dari adanya perjanjian yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan pihak investor melalui sistem yang mana perjanjian dalam bentuk sistem BOT ini termasuk dalam bentuk perjanjian tertulis.

Di dalam hukum Indonesia perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdota tentang perikatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1233 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1864 KUHPerdota.

Adapun perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdota berbunyi sbb :

*“ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atherhadap sesuatu orang lain atau lebih”.*

Dalam suatu perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan konsensual, asas Pacta sunt servanda, asas itikad baik dan asas kebebasan berkontrak yang disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang berbunyi sebagai berikut:

“Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang terkenal dengan adagium asas kebebasan berkontrak tersebut, diartikan sebagai suatu asas yang memberikan kebebasan setiap orang untuk membuat perjanjian apa saja, tentang apa saja dan dalam hal apa saja dengan ketentuan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dengan adanya hal tersebut di atas, maka perjanjian dengan sistem BOT dapat dilakukan dan berkembang di Indonesia sebagai alternatif untuk melakukan

pembiayaan terhadap objek yang dianggap akan dapat mencapai masyarakat adil dan makmur secara menyeluruh.<sup>5</sup>

Di dalam hukum Indonesia, perjanjian sistem BOT merupakan perjanjian tidak bernama yaitu suatu perjanjian yang belum diatur secara khusus dalam undang-undang, tetapi tumbuh dan berkembang dalam kegiatan ekonomi Indonesia, khususnya di Kabupaten Cianjur dalam pembangunan kolam renang Tirta Dahlia beserta fasilitas lainnya.

Selain asas-asas perjanjian sebagaimana telah disebutkan di atas, perjanjian sistem BOT berdasarkan pula pada asas kerjasama saling menguntungkan, asas kepastian hukum, dan asas musyawarah mufakat, dimana asas musyawarah mufakat itu disebutkan bahwa jika terjadi perselisihan diantara para pihak baik sebelum atau pada pelaksanaan perjanjian BOT para pihak akan menyelesaikan masalahnya secara musyawarah mufakat.

Secara umum, pengaturan mengenai masalah perjanjian ini, dalam hal pembangunan suatu proyek milik pemerintah atau pun swasta yang dibiayai oleh sistem BOT tidak secara jelas diatur dalam KUHPerdara, dan pada saat ini pun belum ada pengaturannya secara khusus mengenai perjanjian BOT ini.

Sejauh ini, aturan yang digunakan sebagai dasar dalam perjanjian sistem BOT adalah asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Buku III tentang perikatan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, sedangkan mengenai prosedur kontrak pembangunan suatu proyek yang dibiayai oleh sistem BOT diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 470/KMK.01/1994, tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik atau kekayaan Negara.

---

<sup>5</sup> Subekti-Tjiptosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT. Pradnya Paramita. Jakarta. 1999. Hlm. 338

## F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan suatu unsur yang mutlak dalam suatu penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan, adapun metode dalam penulisan skripsi ini digunakan langkah-langkah sebagai berikut :

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara yuridis normatif yaitu suatu prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan memaparkan data yang diperoleh dari pengamatan kepustakaan, peraturan perundang-undangan yang kemudian disusun, dan dianalisis dengan memberikan kesimpulan.<sup>6</sup>

### 2. Spesifikasi

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah deskriptif analisis, yaitu menggambarkan dan menganalisa secara jelas dan menyeluruh tentang fakta-fakta berupa data mengenai perjanjian kerjasama dengan menggunakan sistem BOT antara Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta.

### 3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### a. Studi Kepustakaan (*Libery Research*)

Dalam penelitian ini, penulis mengkaji data primer, berupa bahan hukum primer seperti undang-undang, serta data sekunder, berupa bahan hukum sekunder, seperti buku-buku ilmiah karangan para sarjana dan bahan hukum tersier seperti koran, majalah dan kasus-kasus hukum dalam pembuatan skripsi ini.

#### b. Studi Lapangan (*field Research*)

---

<sup>6</sup> Roni Handityo-Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jrimetro*. Ghalia. Indonesia. Jakarta. Hlm 98

Untuk menunjang atau melengkapi data sekunder maka penulis mengadakan penelitian langsung kebagian hukum pemerintahan Kabupaten Cianjur, guna memperoleh data primer dilakukan wawancara dengan para pihak yang ada kaitannya.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan metode studi dokumen yaitu dengan mengumpulkan data sekunder berupa buku-buku dan peraturan perundang-undangan. Sedangkan untuk mengumpulkan data primer, dilakukan melalui wawancara.

#### 5. Analisa Data

Setelah data yang diperlukan berhasil dikumpulkan kemudian dilakukan analisis. Analisis data dilakukan dengan menggunakan teknik analisis kualitatif yaitu dengan mendeskriptifkan data yang diperoleh tanpa menggunakan angka-angka, ataupun rumus-rumus.

### **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam penulisan skripsi ini, maka penulis membuat sistematika penulisan drbsgsi berikut:

Bab.1 Merupakan bagian pendahuluan, yang memberikan ilustrai mengenai informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri atas latar belakang, identifikasi, tujuan, kegunaan, kerangka pemikiran metodologi penelitian dan sistematika dan sistematika penulisan

- Bab. II Berisi tentang perjanjian kerjasama dengan menggunakan sistem BOT yang didalamnya menguraikan tentang pengertian perjanjian dan syarat sahnya perjanjian, bentuk perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, berakhirnya perjanjian berdasarkan KUHPerdara, serta pengertian perjanjian berdasarkan sistem BOT yang membahas mengenai pengertian BOT, unsur-unsur perjanjian BOT, ruang lingkup perjanjian, serta asas-asas perjanjian BOT.
- Bab. III Berisi tentang pelaksanaan perjanjian dengan menggunakan BOT yang didalamnya menguraikan secara garis besar tentang pelaksanaan perjanjian sistem BOT, bentuk dari perjanjian sistem BOT, keuntungan dan kerugian sistem BOT, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sistem BOT, resiko dalam perjanjian sistem BOT, dan berakhirnya perjanjian dengan sistem BOT.
- Bab. IV Merupakan bab yang menguraikan tentang analisis perjanjian kerjasama dengan menggunakan sistem BOT antara Kabupaten Cianjur dengan PT Demensi Jasa Nusantara Jakarta yang di dalamnya menguraikan prosedur perjanjian kerjasama sistem BOT antara Kabupaten Cianjur dan PT Dimensi Jasa Nusantara Jakarta serta tanggung jawab para pihak dalam perjanjian kerjasama sistem BOT.
- Bab.V Merupakan bab penutup yang menguraikan tentang simpulan dan saran.