

### BAB III

## PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA DENGAN MENGGUNAKAN SISTEM BOT (BUILD, OPERATE AND TRANSFER) ANTARA KABUPATEN CIANJUR DENGAN PT. DIMENSI JASA NUSANTARA JAKARTA

### A. Bentuk-bentuk perjanjian dalam sistem BOT

Kerjasama dengan menggunakan sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*), secara kontraktual merupakan suatu bentuk kerjasama yang pada prinsipnya dilandasi pada kontrak-kontrak yang dibuat serta ditandatangani oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Dalam prakteknya, baik nasional maupun internasional, kontrak-kontrak yang melandasi kerjasama untuk perluasan bisnis secara umum, pengaturan mengenai perjanjian pembangunan suatu proyek milik pemerintah ataupun swasta yang dibiayai oleh sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) khidak diatur secara jelas dalam KUHPerdata, dan sampai saat ini pengaturan tentang perjanjian khususnya di Indonesia tidak diatur secara jelas dalam KUHPerdata, dan sampai saat ini pengaturan tentang perjanjian BOT (*Build, Operate and Transfer*) secara khusus belum ada.

Hal ini disebabkan karena sistem pembiayaan dengan sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) memang merupakan sistem baru dalam pembiayaan pembangunan suatu proyek barskala besar (makro) atau pembangunan proyek infrastruktur.

Dalam pembiayaan proyek infrastruktur dengan menggunakan sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*), pemilik proyek baik pemerintah maupun swasta memberikan kesempatan kepada investor untuk mengelola dan mengambil manfaat ekonomi dari hasil pembangunan tersebut. Pada akhir jangka waktu konsensi pihak investor menyerahkan hak pengelolaannya dan kepemilikan proyek tersebut kepada pemilik lahan.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa dalam hukum Indonesia kedudukan perjanjian dengan menggunakan sistem BOT merupakan bentuk perjanjian tidak bernama yang belum diatur secara khusus, namun sistem BOT telah tumbuh dan berkembang dalam kegiatan ekonomi di Indonesia. Khususnya di Daerah Kabupaten Cianjur, misalnya dalam pembangunan kolam renang Tirta Dahlia beserta sarana dan fasilitas lainnya.

Kedudukan perjanjian BOT sebagai suatu bentuk perjanjian, khususnya perjanjian tidak bernama yang memiliki akibat hukum yaitu bahwa ketentuan-ketentuan KUHPerdara tentang perikatan (*verbinten*) merupakan ketentuan untuk perjanjian pada umumnya, sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1456 KUHPerdara yang berlaku pula terhadap perjanjian BOT. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”.<sup>34</sup>

Dewasa ini banyak sekali yang tertolong pada jenis kontrak yang aksidental atau bagian dari kontrak yang sama sekali tidak diatur dalam aturan hukum, sesuai dengan asas kebebasan

---

<sup>34</sup> Subekti-Tjitrisudibio, *Loc Cit*, hlm 339

berkontrak (*freedom of contract*), sebagaimana dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota.

Terhadap bagian-bagian dari kontrak yang secara tidak tegas diatur dalam undang-undang dalam kedudukan hukumnya dapat berlaku teori-teori sebagai berikut.<sup>35</sup>

a. Teori Kombinasi

Teori kombinasi mengajarkan bahwa dalam kontrak terdapat beberapa unsur I kontrak bernama, seperti yang diatur dalam undang-undang, maka masing-masing bagian kontrak tersebut diterapkan peraturan hukum yang relevan. Dengan demikian, menurut teori kombinasi ini, sebelum diterapkan aturan hukum, suatu kontrak haruslah dipilih-pilih dahulu untuk dapat dilihat aturan hukum mana yang semestinya dapat diterapkan.

b. Teori Absorpsi

Menurut teori ini, untuk suatu kontrak yang mengandung beberapa unsur kontrak bernama, maka harus dilihat unsur kontrak bernama yang mana yang paling menonjol, kemudian baru diterapkan ketentuan hukum yang mengatur kontrak bernama tersebut.

c. Teori Sui Generis

---

<sup>35</sup> Munir Fuadi, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung, PT Citra Aditya, 2003, hlm 23

Menurut teori ini, suatu kontrak yang mengandung berbagai unsur kontrak bernama, yang harus diterapkan adalah ketentuan dari kontrak campuran yang bersangkutan.

Adapun bentuk perjanjian BOT (*Build, Operate and Transfer*) antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara, adalah suatu bentuk perjanjian standar atau perjanjian baku yaitu suatu bentuk perjanjian dengan kontrak tertulis yang isinya dibuat oleh suatu pihak bahkan sering kali kontrak itu sudah tercetak dan diserahkan dalam bentuk formulir-formulir tertentu, dan ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam kalimatnya, dimana pihak lain dalam kontrak tersebut mempunyai kesempatan atau hanya sedikit sekali mempunyai kesempatan untuk mengisi kontrak tersebut.<sup>36</sup>

Sebagaimana telah kita ketahui, meskipun perjanjian sistem BOT yang dibuat dalam suatu kontrak baku memiliki kekurangan karena biasanya kontrak baku sangat berpotensi untuk menjadi klausula yang berat sebelah, akan tetapi kontrak baku yang dibuat dalam perjanjian sistem BOT memberikan keuntungan bagi pihak pemerintah terutama dalam kontrak yang memerlukan suatu standarisasi yang cukup ketat untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan yang diperjanjikan, lebih efisien dan dapat membuat praktek bisnis menjadi lebih simple serta dapat ditandatangani secara seketika oleh kedua belah pihak.

## **B. Keuntungan dan kerugian Sistem BOT**

Dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sudah barang tentu kedua belah pihak hanya ingin mendapatkan suatu keuntungan saja (keuntungan secara ekonomis) padahal dalam kenyataannya, para pihak yang membuat perjanjian tersebut harus dapat menerima

---

<sup>36</sup> Ibid, hlm 76

kerugian yang timbul dari adanya perjanjian yang dibuatnya. Sebab dalam perjanjian tersebut bukan hanya keuntungan saja yang akan didapatkan, tetapi resiko kerugian pun harus mampu menerimanya.

Dengan adanya hal tersebut, dapat dikatakan bahwa dalam suatu perjanjian apapun bentuk dan namanya, sudah pasti akan ada keuntungan dan resiko kerugian yang harus ditanggung kedua belah pihak. Berikut ini keuntungan dan kerugian yang dapat timbul dalam sistem perjanjian BOT:

a. Keuntungan dalam Perjanjian BOT

1. Bagi pihak pemerintah

Beberapa keuntungan yang akan diperoleh oleh pihak pemerintah dalam membiayai infrastruktur dengan sistem BOT adalah:<sup>37</sup>

- a. Pemerintah dapat mengurangi penggunaan dana APBN dan mengurangi jumlah pinjaman (baik pinjaman lunak maupun pinjaman komersial)
- b. Dengan sistem BOT akan menguntungkan secara finansial maupun secara administrative pemerintah tidak harus mengadakan studi kelayakan. Proyek akan dibiayai dan dilaksanakan oleh dan atas resiko dari pihak-pihak lain tersebut, dan segi mutunya pun bisa diandalkan.

---

<sup>37</sup> Anjar Patcha Winara, *Loc Cit*, hlm 33

- c. Pada masa akhir pengelolaan pada pihak investor, segala bangunan dan fasilitas yang ada diserahkan kepada pihak pemerintah.
- d. Pembiayaan dengan sistem BOT tidak menimbulkan kerugian bagi pemerintah
- e. BOT efisien, yaitu jika masa kontrak telah selesai, dan tidak ada hubungan lagi antara kedua belah pihak.
- f. Transfer teknologi, yaitu adanya keuntungan bagi pihak pemerintah dimana pihak pemerintah dapat menyerap teknologi secara revolusioner, serta adanya jaminan investor selama kontrak masih berlangsung.
- g. Pembiayaan dengan sistem BOT tidak menimbulkan beban utang bagi pemerintah
- h. Membuka lapangan kerja baru.

## 2. Bagi pihak investor<sup>38</sup>

- a. Investor berkesempatan untuk memasuki bidang-bidang usaha yang biasanya dikelola oleh pemerintah atau BUMN.
- b. Mengembangkan usaha yang memiliki prospek cukup menjanjikan.
- c. Menciptakan jenis usaha baru

---

<sup>38</sup> Ibid, hlm 34

- d. Dapat memanfaatkan lahan strategis, baik milik pemerintah maupun milik masyarakat.
- e. Investor berkesempatan untuk memiliki hak eksklusif yang hanya dimiliki oleh pemerintah, departemen atau BUMN.

**b. Kerugian pembiayaan dengan sistem BOT<sup>39</sup>**

**1. Dari sudut pemerintah c.q. departemen**

- a. Lepasnya hak eksklusif dibidang usaha tertentu karena diserahkan kepada swasta.
- b. Melepaskan sumber pendapatan yang potensial.
- c. Dalam beberapa hal kepada pemerintah diminta melaksanakan dan menyelesaikan tugas yang cukup rumit, misalnya pengurusan pembebasan lahan.

**2. Dari Sudut Investor**

- a. Usaha yang dilakukan sangat berisiko.
- b. Memerlukan perhitungan, pertimbangan dan persiapan khusus untuk menerapkan pembiayaan sistem ini.

---

<sup>39</sup> Ibid, hlm 35

- c. Adanya kemungkinan menghadapi kendala yang secara konvensional (jaminan berupa tanah) diisyaratkan oleh perbankan, sehingga dana yang akan diberikan bank tidak akan diberikan jika tanpa jaminan.
- d. Sulit mendapat pinjaman dana dari Bank.

### C. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian BOT<sup>40</sup>

Perjanjian sistem BOT antara pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta, telah melahirkan hak-hak dan kewajiban pada kedua belah pihak. Adapun hak-hak dan kewajiban para pihak tersebut adalah sebagai berikut:

#### a. Hak Investor

1. Investor (PT Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) berhak untuk melaksanakan proses pembangunan kolam renang beserta sarana dan fasilitasnya diatas tanah milik pemerintah Kabupaten Cianjur yang terletak dikampung Lembur Tengah Cianjur setelah perjanjian disepakati.
2. Dalam melaksanakan pembangunan tersebut, investor berhak untuk melakukan konsultasi dengan instansi terkait.
3. Investor dapat mengadakan perubahan-perubahan yang diperlukan atas bangunan yang sudah ditentukan oleh pemerintah.
4. Investor berhak untuk memiliki aset hasil pembangunan proyek selama masa perjanjian kontrak berlaku.

<sup>40</sup> Ibid, hlm 35



5. Investor berhak untuk mengelola dan mengembalikan keuntungan yang diperoleh dari hasil operasional bangunan tersebut.
6. Investor berhak menerima imbalan dari pengunjung yang menggunakan jasa yang diusahakannya.

**b. Kewajiban Investor**

1. Menyelesaikan proyek dengan seluruh biaya ditanggung oleh pihak investor.
2. Menyediakan sarana dan prasarana sesuai dengan standar yang diinginkan.
3. Menjamin bahwa sarana dan prasarana yang digunakan diperoleh dengan tidak melanggar hukum.
4. Mentaati semua peraturan, baik yang telah disepakati dalam perjanjian maupun yang ada kemudian.
5. Pihak investor berkewajiban memberikan laporan pengelolaan secara berkala serta memberikan hasil usaha kepada pemerintah.
6. Memelihara dan menjaga aset yang dikelola oleh investor, serta tidak memindahtangankan hak pengelolaanya kepada pihak lain.
7. Memperbaiki kerusakan yang terjadi atas aset sesuai dengan kontrak perjanjian yang telah disepakati.
8. Menanggung pajak bumi dan bangunan (PBB) atas tanah hasil proyek tersebut.

9. Mengadakan perubahan-perubahan yang diperlukan atas aset tersebut dengan ketentuan:
  - a. Izin mengurus yang diperlukan dari instansi yang berwenang untuk mendirikan, memiliki dan mempergunakan aset tersebut atas biaya investor.
  - b. Bentuk, ukuran dan jenis bahan-bahan dari bangunan yang akan dibangun oleh pihak investor maupun perubahan yang diperlukan ditetapkan oleh pemerintah.
10. Menambah perlengkapan atau peralatan yang diperlukan atas biaya dan resiko sendiri, serta merehabilitasi kerusakan yang diakibatkan oleh kegiatan usahanya.
11. Menjamin keamanan dan kenyamanan pengunjung
12. Menjamin kerahasiaan atas data-data yang berhubungan dengan proyek pembangunan selama jangka waktu tertentu
13. Investor wajib menyerahkan aset kepada pemerintah bila perjanjian telah berakhir.

### **3. Hak dan Kewajiban Pemerintah**

#### **a. Hak Pemerintah**

1. Mendapatkan bagi hasil sebesar 6 ton gabah kering yang sesuai dengan harga dasar pada saat ini, ditambah 5% dari hasil usaha milik investor.
2. Melakukan pengawasan pada kolam renang melalui pemeriksaan langsung atau melalui penelitian terhadap laporan kegiatan yang dilakukan pihak investor.
3. Pemerintah berhak melakukan pemeliharaan aset dengan biaya dari pihak investor.

4. Apabila perjanjian telah berakhir, maka pemerintah berhak atas aset tersebut.

b. Kewajiban Pemerintah

1. Memberikan informasi yang diperlukan pihak investor mengenai pelaksanaan pembangunan proyek tersebut.
2. Memberikan rekomendasi atau ijin yang diperlukan oleh Pihak investor dalam rangka pembangunan proyek tersebut.
3. Memberikan ijin kepada pihak investor untuk berinteraksi dengan pihak pemerintahan di Kabupaten Cianjur.
4. Menyediakan pengawasan lapangan tepat waktu
5. Melaksanakan uji terima dan pembuatan acara tepat pada waktunya
6. Menyediakan fasilitas yang menjadi tanggung jawab tepat pada waktunya.

**D. Resiko dalam Perjanjian Sistem BOT**

BOT (*Build, Operate and Transfer*) merupakan perjanjian yang pelaksanaannya terdiri dari tiga tahap, yaitu peahen membangun (*build*), pengoperasian (*operate*), dan penyerahan (*transfer*). Adapun resiko yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian BOT adalah sebagai berikut:<sup>41</sup>

a. Resiko Politik

---

<sup>41</sup> Munir Fuadi, *Op Cit*, hlm 23

Resiko yang mungkin dialami oleh kreditur dalam hal membiayai proyek adalah apa yang disebut dengan resiko politik (political risk), yaitu suatu resiko yang terjadi karena adanya tindakan-tindakan politik tertentu dalam suatu Negara. Misalnya resiko penundaan atau tidak mengeluarkan ijin tanpa alasan yang logis.

b. Resiko Ekonomi

Resiko ini terjadi karena viabilitas dan proyek didasarkan pada asumsi-asumsi yang tidak benar dan tidak jelas terhadap biaya implementasi proyek, atau pergerakan nilai mata uang.

c. Resiko Hukum

Resiko hukum bisa timbul dari berbagai kemungkinan, misalnya kemungkinan tidak dapat diterapkan atau tidak di enforce kontrak-kontrak (seluruhnya atau sebagian) yang dibuat diluar negeri menurut sistem hukum luar negeri.

Dalam praktek dalam pembiayaan, terhadap resiko diatas telah pula dikembangkan berbagai cara penanggulangannya.

### **E. Berakhirnya Perjanjian Dalam Sistem BOT**

Dalam perjanjian BOT, antara pihak pemilik lahan dan pihak investor tidak terlepas dari kewenangan diantara mereka yaitu suatu kewajiban, kewajiban pemerintah Kabupaten Cianjur selama proyek itu dikerjakan oleh investor, dan hak yang akan diperoleh Pemerintah setelah proyek tersebut selesai. Demikian juga apa yang menjadi kewajiban investor selama ia mengerjakan proyek itu dan hak-hak apa yang akan diterima oleh investor selama proyek itu

menjadi hak pengelolaanya. Hal tersebut dapat didasarkan pada perjanjian BOT yang dapat dikatakan pula sebagai perjanjian timbal balik yaitu perjanjian yang meletakkan hak-hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak secara timbal balik.

Idealnya dalam perjanjian BOT, yang dilakukan oleh pihak pemerintah dengan pihak investor dapat berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati atau diperjanjikan oleh kedua belah pihak, akan tetapi tidak tertutup kemungkinan bahwa perjanjian BOT akan menghadapi suatu kendala yang mengakibatkan salah satu pihak merasa dirugikan melalui perjanjian BOT.

Kendala-kendala tersebut diantaranya, salah satu dari mereka tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak tersebut. Misalnya pihak investor tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan perjanjian atau tidak memberikan hasil dari perjanjian tersebut.

Sesuai dengan ketentuan dari Pasal 1267 KUHPerdara, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan dalam perjanjian BOT, yaitu:

1. Meminta pemenuhan prestasi
2. Meminta pemenuhan prestasi dengan ganti rugi
3. Ganti rugi saja
4. Pemutusan atau pembatalan perjanjian timbal balik
5. Pemutusan atau pembatalan perjanjian timbal balik dengan ganti rugi

Adapun yang menjadi sebab putusnya atau berakhirnya suatu perjanjian hubungan kerjasama dalam sistem BOT yang secara langsung dapat diputuskan adalah sebagai berikut.

- a. Jika dalam jangka waktu 60 hari setelah perjanjian ditandatangani pihak investor tidak memulai pekerjaannya.
- b. Apabila hak yang diberikan kepada investor diserahkan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan ijin tertulis dari pemerintah.
- c. Apabila investor tidak mentaati segala ketentuan, baik yang ditetapkan dalam perjanjian maupun yang berwenang.
- d. Apabila investor tidak mampu melanjutkan pembangunan, atau surat ijin usahanya dicabut atau tak berlaku lagi atau investor dinyatakan pailit oleh pengadilan.

Dalam hal terjadi pemutusan hubungan kerjasama secara sepihak itu, pihak pemberi kerja dalam hal ini departemen yang bersangkutan berhak untuk:

- a. Mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”.

Terhadap segala sesuatu yang bertalian dengan pemutusan hubungan kerjasama menurut pasal ini, sehingga pemutusan perjanjian cukup dilaksanakan oleh pihak departemen dengan memberitahukan secara tertulis kepada pihak investor.

- b. Menunjuk pihak lain lagi untuk melaksanakan atau meneruskan pembangunan proyek yang bersangkutan berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat baru yang disepakati bersama.

- c. Memberikan kesempatan kepada investor lama dan investor baru yang ditunjuk departemen pemberi kerja untuk berunding tentang tata cara dan syarat-syarat kelanjutan pelaksanaan pembangunan tersebut.

