

BAB IV

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

A. Prosedur Perjanjian Kerjasama Sistem BOT Antara Kabupaten Cianjur Dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta

sejalan dengan perkembangan sosial ekonomi yang dialami kabupaten cianjur saat itu, setidaknya telah mempengaruhi pada pola pelaksanaan pembangunan dalam bidang sarana dan prasarana untuk kepentingan umum, maka atas dasar hal tersebut Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta mengadakan perjanjian kerjasama melalui sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) dalam rangka pembangunan dan pengelolaan kolam renang yang akan dibangun di atas tanah milik Kabupaten Cianjur, dilakukan perjanjian tersebut sebagai jalan keluar yang ditempuh oleh Kabupaten Cianjur untuk memajukan bangunan sarana dan prasarana yang dibutuhkan serta untuk perkembangan kota Cianjur di masa yang akan datang, dalam melakukan perjanjian kerjasama tersebut Kabupaten Cianjur tidak luput pula memperhatikan sisi baik dan buruknya terhadap perjanjian kerjasama yang dilakukannya dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta, seperti halnya dengan memperhatikan aspek konservasi, edukasi, peranan masyarakat serta manfaat ekonomi disamping aspek rekreasi itu sendiri.

pelaksanaan perjanjian sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) antara Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta, didasarkan pada pemikiran bahwa

tanah milik dari pihak pemerintah Kabupaten Cianjur yang terletak di Kampung Lembur Tengah dengan luas tanah 7.510,20 (Tujuh ribu lima ratus sepuluh dua puluh perseratus) m² itu merupakan suatu lahan strategis, yaitu suatu tempat yang strategis dari sudut pandang nilai ekonomis, yang mana pada lahan tersebut dibutuhkan suatu sarana untuk menjalankan suatu usaha beserta prasarananya yang dapat dikatakan sebagai suatu keperluan yang harus dipenuhi guna mengembangkan, meningkatkan dan memperlancar perekonomian Indonesia, tetapi untuk mewujudkan hal tersebut, dana pemerintah Kabupaten Cianjur yang tersisa dalam APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) sangat terbatas, oleh karena itu untuk mengoptimalkan lahan yang ada di Kabupaten Cianjur, Kabupaten Cianjur memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta untuk membiayai pembangunan atau pengelolaan Kolam Renang di atas tanah tersebut, yang sekarang lebih dikenal dengan Kolam Renang Tirta Dahlia.

Dalam hal pelaksanaan pembangunan yang akan dilakukan oleh PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta terhadap tanah milik Kabupaten Cianjur tersebut, PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta terlebih dahulu harus memenuhi Prosedur-prosedur yang harus dilalui, yaitu sebagai berikut :

1. PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta, harus membuat rencana karya perusahaan pembangunan atau pengelolaan kolam renang atas nama PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta terhadap tanah milik pemerintah Kabupaten Cianjur yang terletak di kampung lembur tengah Kabupaten Cianjur.
2. Harus melakukan ekspose umum kepada seluruh lintas Dinas dan lembaga baik dihadapan pemerintah Kabupaten Cianjur maupun pada instansi yang derkait dalam melaksanakan pembangunan kolam renang tersebut.

3. Adanya izin prinsip investasi untuk pengelolaan pelaksanaan pembangunan pada tanah milik pemerintah Kabupaten Cianjur yang akan dilakukan pembangunan atau pengelolaan kolam renang.
4. Adanya surat dukungan dari masyarakat setempat atau di sekitar proyek.
5. Adanya rekomendasi aspek teknis bangunan dari PU Bina Marga Kabupaten Cianjur.
6. Mengurus surat keterangan tidak ada sengketa dari kepala desa kampung lembur tengah.
7. Mengurus persetujuan kajian analisa mengenai dampak lingkungan (AMDAL) dan persetujuan dari unit kerja lingkungan.
8. memberikan berita acara pengukuran tata batas
9. mengurus IMB (Izin Mendirikan Bangunan).
10. Melakukan kondinasi dan sosialisasi dengan pemerintah Kabupaten Cianjur dalam proses pelaksanaan pembangunan kolam renang beserta fasilitas lainnya tersebut.

Dalam adanya prosedur sebagaimana yang telah di uraikan di atas, maka semuanya itu tidak luput dari adanya suatu syarat terlebih dahulu sebelum pelaksanaan pembangunan kolam renang itu dapat dilakukan oleh pihak investor dalam hal ini PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta, yang mana prosedur ini dapat dikatakan pula sebagai suatu cerminan adanya syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terkandung dalam pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian, antara lain dengan adanya suatu kesepakatan terlebih dahulu mengenai prosedur-prosedur yang dilakukan pihak investor pada hal-hal yang telah di tentukan oleh pihak kesatu yaitu Kabupaten Cianjur, adanya kecakapan para pihak, dalam hal itu jelas bahwa kedua belah pihak merupakan suatu badan hukum, sehingga perjajian dapat dilakukan, hal selanjutnya mengenai adanya objek tertentu, yaitu suatu objek yang jelas dalam hal ini suatu sebab atau causa yang halal, dalam hal ini baik pihak Kabupaten

Cianjur maupun PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta dalam pelaksanaan pembangunannya agar tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku saat ini seperti dengan menghindari pembangunannya itu bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun melanggar kesusilaan.

setelah prosedur tersebut dipenuhi oleh PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta, maka perjanjian mengenai pelaksanaan pembangunan atau pengelolaan kolam itu dapat segera dilakukan, dimana dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama dengan menggunakan sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) antara Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta diatur lebih lanjut dalam surat perjanjian Nomor : 426.24 / 01-Huk / 87 pada tanggal 6 juli tahun 1987, yang ditandatangani oleh para pihak yaitu

1. ARIDIN YOESOEF

Bupati kepala daerah tingka II Cianjur, alamat Jalan Siti Jenab Nomor 31 Cianjur, bertindak untuk dan atas Nama Pemerintah Kabupaten Cianjur, untuk selanjutnya disebut PIHAK KESATU;

2. ROESMOYO ROEM

Direktur Utama PT. Dimensi JAsa Nusantara Jakarta, alamat Jalan MI, Ridwan Rais Nomor 22 A Jakarta, bertindak untuk dan atas nama PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA;

Dalam hal ini kedua belah pihak telah sepakat mengadakan perjanjian kerjasama dalam rangka pembangunan atau mengelola kolam renang yang akan dibangun diatas tanah milik pemerintah Kabupaten Cianjur, dengan ketentuan bahwa pihak kesatu memberikan persetujuan kepada pihak kedua untuk melaksanakan pembangunan atau pengelolaan kolam renang di atas tanah milik pihak kesatu yang terletak dikampung lembur tengah seluas

7.510,20 (Tujuh ribu lima ratus sepuluh dua puluh perseratus) m² dan pihak kesatu dengan biaya seluruhnya ditanggung pihak kedua.

dalam rangka pelaksanaan pembangunan kolam renang dan sarana fasilitas lainnya termasuk, pihak kedua pembangunan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hal tersebut pihak kesatu dapat menyetujui pengelolaan atas kolam renang dan sarana fasilitas lainnya yang akan dibangun termaksud dilakukan oleh pihak kedua.

dengan adanya izin dan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud di atas, pihak kedua berkesanggupan untuk menyediakan dana bagi keperluan pihak kesatu sesuai permintaan dari pihak kesatu, yaitu sebesar Rp. 1000.000,00 (satu juta rupiah) pertahun, menurut pihak kesatu adanya dana tersebut sebagai pengganti hasil produksi tanah desa yang digunakan Balai Benih Ikan atas dasar perhiyungan sebanyak 6 (enam) ton gabah kering, dan 5% (lima persen) dari sisa hasil usaha (sesuai dengan data pembukaan pengelolaan), yang mana pihak kedua berkewajiban pula memberikan laporan bulanannya atas kegiatan pengelolaan kolam renang tersebut, selambat-lambatnya pada tanggal 5 bulan berikutnya, sedangkan besarnya dana yang diperuntukan bagi pihak kesatu dapat ditinjau kembali pada setiap akhir tahun dan dalam hal ini pihak kedua tidak dibenarkan pula pemindah tangankan hak pengelolaannya tanpa sepengetahuan dan izin dari pihak kesatu.

Apabila dikemudian hari terdapat peraturan perundang-undangan yang dengan secara jelas menyatakan bahwa ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama ini bertentangan, maka kedua belah pihak sepakat untuk segera melaksanakan perubahan dan penyesuaian.

Dalam hal mengakhiri perjanjian kerjasama ini, pihak kedua dalam waktu 3 (tiga) bulan sebelumnya harus memberitahukan kepada pihak kesatu disertai dengan kelengkapan alasannya, perjanjian kerjasama ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya dan sekurang-kurangnya 30 tahun (tiga puluh tahun), mengenai hal-hal yang belum cukup diatur dalam perjanjian kerjasama ini akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, apabila dikemudian hari timbul perselisihan mengenai pelaksanaan ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini, apabila dikemudian hari timbul perselisihan mengenai pelaksanaan ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini, maka langkah pertama menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat antara kedua belah pihak, dan apabila dalam musyawarah untuk mufakat itu tidak mencapai suatu penyelesaian, maka kedua belah pihak sepakat pula menunjuk Pengadilan Negeri Cianjur untuk menyelesaikannya.

Perjanjian kerjasama dengan menggunakan sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) antara Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta kemungkinan dikarenakan suatu hal tentu akan menjadi sengketa dimasa yang akan datang, oleh sebab itu haruslah diperhatikan dalam membuat suatu perjanjian, supaya persengketaan yang terjadi dimasa yang akan datang tidak menjadi salah satu hambatan dalam mewujudkan perjanjian yang telah disepakati, jika demikian, sebelum hubungan kerjasama itu diputuskan, maka segala perselisihan yang mungkin akan timbul dari pelaksanaan perjanjian, baik itu mengenai keabsahan, ruang lingkup pekerja, pengertian, konstruksi, dan interprestasinya, sedapat mungkin diselesaikan dengan musyawarah.

sehubungan dengan hal di atas upaya, Pemerintah Kabupaten Cianjur mengatasi hal yang timbul dari adanya perjanjian kerjasama yang dilakukan dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta adalah dengan merevisi isi dari beberapa pasal yang ada dalam perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta Nomor : 426.24 / 01Huk / 87, hal tersebut dilakukan karena adanya perubahan nilai tukar ke dolar, dimana nilai rupiah pada saat perjanjian kerjasama dengan sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) antara Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta mengenai pergantian 6 ton gabah kering dengan nilai Rp. 1.000.000,00 untuk saat ini tidak lah relevan, sehingga dengan adanya hal tersebut dapat merugikan pihak pemerintah Kabupaten Cianjur yang dikhawatirkan akan menjadi permasalahan yang dapat menghambat terhadap kelancaran pelaksanaan perjanjian dengan sistem perjanjian BOT (*Build, Operate and Transfer*) ini.

Pasal-pasal yang direvisi ini dimuat dalam perubahan perjanjian kerjasama antara Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta tentang pembangunan atau pengelolaan kolam renang menjadi surat perjanjian Nomor : 426.24 / 02-Huk / 2001, adapun Pasal-pasal yang direvisi dari surat perjanjian kerjasama Nomor : 426.24 / 01-Huk / 1987 adalah sebagai berikut: yaitu pada pasal 3 ayat (2), Pasal 5, Pasal 8 ayat (1) (2), sedangkan untuk Pasal 8 ayat (2) (3) lama menjadi ayat (3) dan (4) pada susrat perjanjian kerjasama Nomor : 426.24 / 02-Huk / 2001.

Pada Pasal 3 ayat (2) Surat Perjanjian kerjasama Nomor 426.24 / 01-Huk / 1987 tentang penyediaan dana untuk pihak kesatu diubah dan harus dibaca sebagai berikut, besarnya dana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal 3 pasal ini pengantaianya sebesar 6 (enam) ton gabah kering sesuai dengan harga dasar yang berlaku saat ini ditambah

5% (lima persen) dari sisa hasil usaha (sesuai dengan dana pembukaan Badan Pengawas Kabupaten), sedangkan bunyi Pasal 5 surat perjanjian kerjasama Nomor 426.24 / 01-Huk / 1987 tentang pemindah tanganan hak pengelolaan diubah dan harus dibaca bahwa pihak kedua tidak dibenarkan tanpa seizing pihak kesatu untuk:

- a) Memindah tangankan hak pengelolaan kepada pihak lain
- b) mengadakan perubahan dan tau penambahan Nomor 426.24 / 01-Huk / 1987.

Pada Pasal 8 ayat (1) surat perjanjian kerjasama Nomor: 426.24 / 01-Huk / 1987 tentang jangka waktu perjanjian kerjasama ini mulai berlaku sejak tanggal ditanda tangani oleh kedua belah pihak untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, (sesuai dengan perjanjian kerjasama Nomor 426.24 / 01-Huk / 1987 tanggal 6 juli 1987 sampai dengan tanggal 5 juli 2017. Setelah pasal 8 ayat (1) ditambah dengan pasal 8 ayat (2) baru yang menyatakan bahwa setelah perjanjian kerjasama ini berakhir sesuai jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (1), maka seluruh asset menjadi milik Pemerintah Kabupaten Cianjur, dan apabila pihak kedua setelah berakhirnya perjanjian kerjasama ini tidak akan melanjutkan kembali kerjasamanya dengan pihak kesatu, maka pihak kesatu dapat mengadakan perjanjian kerjasama baru dengan pihak lain, sedangkan untuk pasal 8 ayat (2) (3) surat perjanjian kerjasama Nomor : 426.24 / 01-Huk / 1987 dijadikan ayat (3) dan (4) untuk pasal 8 surat perjanjian kerjasama Nomor: 426.24 / 02-Huk / 2001. Perubahan pada pasal-pasal perjanjian kerjasama ini yang dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak di Cianjur pada tanggal tersebut di atas, dalam rangkap 4 (empat), 2 (dua) diantaranya bermaterai cukup dan kesemuanya mempunyai kekuatan hukum yang sama serta untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

B. Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Kerjasama Sistem BOT

Berdasarkan perjanjian Nomor 426.24 / 02-Huk / 87 pada tanggal 6 juli 1987, yang sekarang sudah mengalami perubahan menjadi surat perjanjian Nomor : 426.24 / 02-Huk / 2001 para pihak dalam perjanjian kerjasama melalui sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) ini adalah sebagai berikut :

- Pihak pertama dalam perjanjian kerjasama melalui sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) ini adalah Kabupaten Cianjur, yaitu sebagai pihak yang menyediakan lahan atau tempat strategis berupa tanah milik yang terletak di Kampung Lembur tengah Kabupaten Cianjur.
- Pihak kedua dalam perjanjian kerjasama melalui sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) ini adalah PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta, yaitu sebagai pihak investor yang menyediakan dana untuk membiayai pembangunan atau pengelolaan Kolam Renang di atas tanah milik Pemerintah Kabupaten Cianjur tersebut.

Timbulnya hubungan hukum antara Kabupaten Cianjur sebagai pihak yang menguasai lahan strategis, yang berlokasi di Kampung Lembur Tengah Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta sebagai investor yang menyanggupi untuk melakukan pembiayaan pembangunan atau pengelolaan Kolam Renang di Kabupaten Cianjur tersebut, didasari dari adanya kesepakatan yang telah terjadi diantara kedua pihak pada tanggal 6 juli 1987, yaitu suatu kesepakatan mengenai pembangunan atau pengelolaan kolam renang yang akan dibangun di atas tanah milik pemerintah Kabupaten Cianjur, maka dengan adanya kesepakatan tersebut para pihak mempunyai tanggung jawab terhadap perjanjian kerjasama sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) yang telah dibuatnya itu diantara lain :

A. Pihak kesatu (Kabupaten Cianjur)

1. Pihak kesatu (Kabupaten Cianjur) berkewajiban memberikan segala informasi dan dokumentasi yang dibutuhkan oleh pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) dalam rangka pembangunan atas pengelolaan kolam renang yang akan dilaksanakannya itu.
2. Pihak kesatu (Kabupaten Cianjur) berkewajiban pula untuk memberikan rekomendasi atau izin yang diperlukan oleh pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) seperti halnya izin mengenai pengadaan pembangunan sarana proyek kolam renang, yang mana dalam hal ini memberikan izin tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku, meskipun pihak kesatu (Kabupaten Cianjur) berkewajiban memberikan izin yang dibutuhkan oleh pihak investor (PT. dimensi Jasa Nusantara Jakarta) bukan berarti dapat melalui Prosedur atau mendapat kemudahan dalam hal perizinan, malainkan hanya membantu dengan memberikan informasi yang benar tanpa menyalahi aturan yang ada.
3. selain kewajiban seperti yang telah dikatakan di atas, pihak kesatu (Kabupaten Cianjur) berhak pula untuk memberikan kewenangan pada pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) untuk melaksanakan pembangunan atau pengelolaan kolam renang seperti yang telah disepakati pada surat perjanjian yang telah di buat oleh kedua belah pihak, sehingga tidak ada kewenangan dari pihak kesatu (Kabupaten Cianjur) untuk menguasai lahan tersebut.
4. Dalam perjanjian ini, pihak kesatu (Kabupaten Cianjur) berhak untuk mengikatkan dari dalam hal pemberian hak guna bangunan atau hak-hak lain yang diperlukan pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) sepanjang dimungkinkan berdasarkan

aturan perundang-undangan yang berlaku atas tanah tersebut, untuk itu pihak kesatu bersedia turut atau membantu menghadap kepada pejabat-pejabat yang berwenang guna menandatangani akta-akta dan surat-surat yang diperlukan, termasuk memberikan segala informasi, dokumentasi serta rekomendasi atau izin yang diperlukan pihak kedua untuk melaksanakan pembangunannya tersebut seperti yang telah dikatakan pada poin (1) pertama.

B. Pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta)

Untuk lebih meyakinkan adanya perjanjian kerjasama dengan menggunakan sistem BOT (Build, Operate and Transfer) dilakukan dengan memegang atas itikad baik serta asas saling menguntungkan, maka pihak kedua akan melaksanakan syarat atau ketentuan-ketentuan serta tanggung jawab yang ada di dalam perjanjian yang telah disepakati itu antara lain :

1. Pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan atau pengelolaan kolam renang tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) dalam rangka melaksanakan pembangunan kolam renang tersebut mempunyai kewajiban untuk melakukan konsultasi pada Instansi yang terkait, dengan tujuan bahwa pelaksanaan pembangunan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) dalam hal pengelolaan kolam renang tersebut diwajibkan untuk memberikan laporan bulanan mengenai kegiatan pengelolaan kolam renang tersebut pada pihak kesatu (kabupaten Cianjur).
4. Pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) berkewajiban untuk memberikan Dana yang telah ditentukan oleh pihak kesatu (Kabupaten Cianjur) sebesar harga 6 (enam) ton gabah kering sesuai harga dasar yang berlaku saat ini, serta memberikan sisa dari hasil usaha pihak kedua (PT Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) sebesar 5% setiap tahunnya.
5. Pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) dalam masa perjanjian yang belum berakhir, berkewajiban untuk tidak akan pernah memindah tangan hak pengelolaannya kepada pihak yang lain.
6. Dalam pengelolaan Kolam Renang dan sarana fasilitas lainnya, pihak kedua (PT. Dimensi jasa Nusantara Jakarta) berkewajiban untuk tidak akan mengadakan perubahan atau penambahan bangunan tanpa seising dari pihak kesatu (Kabupaten Cianjur).
7. Setelah perjanjian ini selesai, maka pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) berhak untuk menyerahkan bangunan Kolam renang tersebut atau seluruh asset oleh pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) sebelumnya untuk lebih lanjut akan menjadi milik pihak kesatu (Kabupaten Cianjur).
8. Selain hal di atas pihak kedua (PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta) berhak untuk mengoperasikan, memelihara serta mengambil manfaat ekonominya dari pengelolaan kolam renang tersebut, selama jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kedua belah pihak yang bersangkutan.

Dengan adanya yang harus dilaksanakan, sebagai wujud dari adanya tanggung jawab dari kedua belah pihak dalam perjanjian kerjasama dengan menggunakan sistem BOT (*Build, Operate and Transfer*) antara Kabupaten Cianjur dengan PT. Dimensi Jasa Nusantara Jakarta pada pelaksanaan pembangunan atau pengelolaan kolam renang di Kabupaten Cianjur.

