

ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM TIMBULNYA PEMUTUSAN KONTRAK SECARA SEPIHAK TERHADAP INVESTOR PADA PERJANJIAN BOT (BUILD OPERATE TRANSFER)

Imelda Fertikel Putri Handayani

220111100164 | imeldaf293@gmail.com

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura

Abstract. *The contract in a Build-to-Transfer agreement that is starting to develop is known as a BOT Agreement or Build Operate Transfer, referring to a project transfer method that is often used in large infrastructure projects. Is a private legal entity that obtains a business license from the government or public sector to finance, design and build, implement and own a project within a certain period of time. The aim is for the private sector to get back the results of its investment and then transfer project management to the government or public sector. However, if in the process there is a unilateral termination of the contract, the party being terminated will have legal consequences that will cause loss or suffering for him. So my writing analyzes the legal consequences that arise from conflicts or implications in cases of unilateral contract termination by the government or the public sector so that investors' rights are maintained and are not harmed.*

Keywords : *Build Operate and Transfer, Legal consequences, Unilateral termination of contract*

Abstrak. Kontrak dalam suatu perjanjian Bangun Guna Serah yang mulai berkembang dikenal dengan istilah Perjanjian BOT atau Build Operate Transfer mengacu pada metode pengalihan proyek yang sering digunakan dalam proyek infrastruktur besar. Merupakan badan hukum swasta yang mendapatkan izin usaha dari pemerintah atau sektor publik untuk membiayai, merancang dan membangun, melaksanakan dan memiliki suatu proyek sampai dalam jangka waktu tertentu. Tujuannya adalah agar pihak swasta mendapatkan kembali hasil investasinya dan kemudian mengalihkan pengelolaan proyek ke pemerintah atau sektor publik. Namun apabila dalam prosesnya terdapat adanya pemutusan kontrak secara sepihak, sehingga pihak yang diputus akan mempunyai akibat hukum yang menimbulkan kerugian atau penderitaan baginya. Maka penulisan saya ini menganalisis akibat hukum yang timbul terhadap konflik atau implikasi pada kasus pemutusan kontrak secara sepihak oleh pemerintah atau sektor publik agar hak-hak para investor tetap terjaga dan tidak dirugikan.

Kata kunci : Perjanjian Bangun Guna Serah, akibat Hukum, Pemutusan kontrak secara sepihak

Received Agustus 30, 2023; Revised September 2, 2023; Oktober 23, 2023

* Mifta Nur Feriska, miftan397@gmail.com

PENDAHULUAN

Dalam upaya meningkatkan kesejahteraan untuk meraih daya saing dalam pergaulan global suatu negara dengan terselenggaranya pembangunan nasional melalui pemerataan pembangunan di segala bidang yang memerlukan infrastruktur mewadai membutuhkan pengeluaran yang sangat besar. Karena keterbatasan APBN, sehingga pemerintah membutuhkan peranan dari pihak swasta untuk turut serta dalam pembangunan infrastruktur. Oleh karena itu, perlunya penanaman modal menjadi hal penting dan peluang yang baik bagi suatu negara dalam mengatasi kesulitan permodalan dan melancarkan pembangunan nasional.

Salah satu yang dibutuhkan oleh Indonesia adalah dengan cara investasi, sehingga pemerintah gencar menawarkan kepada masyarakat, pihak swasta atau perorangan yang memiliki modal besar dan ingin melakukan kegiatan investasi berupa infrastruktur tersebut diatas barang milik atau kekayaan negara khususnya tanah negara. Investasi yaitu penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan memiliki jangka waktu yang panjang dengan harapan mendapatkan laba di masa yang akan datang. Keputusan penanaman modal tersebut dapat dilakukan oleh individu atau suatu entitas yang mempunyai kelebihan dana¹.

Kegiatan Investasi mempunyai dampak positif dan dampak negatif, dampak positif seperti terciptanya lapangan pekerjaan, berbagai penerapan teknologi dan pembangunan prasarana yang meningkatkan pertumbuhan perekonomian nasional, Namun dampak negatif dari adanya investasi adalah banyaknya resiko yang dapat timbul dari kegiatan investasi ini. Daya tarik investor untuk berinvestasi adalah sangat bergantung pada sistem hukum yang berlaku dimana sistem hukum tersebut harus mampu menciptakan Kepastian (*presdictability*), keadilan (*fairness*), dan efisiensi (*efficiency*). Hal ini saling terkait dengan perlindungan yang ditawarkan negara terhadap kegiatan penanaman modal

¹ Sunariyah. 2011. Pengantar Pengetahuan Pasar Modal, Edisi ke empat. Yogyakarta : Unit Penerbit dan percetakan AMP YKPN

*ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM TIMBULNYA PEMUTUSAN KONTRAK SECARA
SEPIHAK TERHADAP INVESTOR PADA PERJANJIAN BOT
(BUILD OPERATE TRANSFER)*

Langkah-langkah yang komprehensif untuk menciptakan iklim investasi guna mendorong keterlibatan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur berdasarkan prinsip usaha yang sehat. Contoh partisipasi badan usaha ini dapat diarahkan pada proyek yang membutuhkan dana besar seperti pembangunan jalan tol, migas, bendungan, pembangunan mall, perluasan bandara maupun pembangkit listrik dan dapat juga diarahkan pada proyek infrastruktur yang tidak membutuhkan dana yang terlalu besar, seperti renovasi pasar, terminal, pangkalan truk, rest area resort dan lain-lain²

Pendanaan proyek Infrastruktur yang sering dilakukan adalah dengan mengikutsertakan pihak badan usaha atau swasta berpartisipasi dalam pengadaan proyek sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Presiden nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur, kerjasama pemerintah dengan badan usaha ini dapat dilaksanakan melalui perjanjian kerjasama atau izin pengusahaan yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemerintah dengan Badan Usaha sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu cara pembiayaan proyek infrastruktur yang sering dilakukan adalah mengajak pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah dengan sistem perjanjian Bangun Guna Serah atau dikenal dengan istilah *Build Operate Transfer* (BOT). Salah satu solusi tersebut berupa perjanjian yang telah digunakan jauh pada tahun 300 SM. Pada Tahun 1860, di Athena ditemukan bukti pernah digunakannya perjanjian Bangun Guna Serah, dimana Pemerintah Yunani menggunakannya untuk pembangunan drainase rawa-rawa³

Ketersediaan sarana dan prasarana penting untuk meningkatkan kesejahteraan dalam masyarakat, sehingga kerjasama yang strategis sangat dibutuhkan antara pemerintah dan pihak swasta atau investor secara tertulis yaitu dengan kontrak, sehingga dapat timbul sebuah hak dan kewajiban yang seimbang antara keduanya sehingga diharapkan dapat

² Ridwan Sholeh, *Kajian tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem Build Operate And Transfer (BOT) di Kabupaten Pekalongan, Semarang* : Universitas Diponegoro, 2009, halaman 42

³ Munir Fuady, *Sejarah Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009, hlm 172

ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM TIMBULNYA PEMUTUSAN KONTRAK SECARA SEPIHAK
TERHADAP INVESTOR PADA PERJANJIAN BOT
(*BUILD OPERATE TRANSFER*)

terjalin hubungan kerjasama yang jujur dan berkesinambungan di antara para pihak. Dalam perjanjian terdapat aturan-aturan yang harus terpenuhi syarat-syarat sah perjanjian yakni adanya kata “sepakat, cakap hukum, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal sebagaimana dinyatakan pada pasal 1320 KUHPerdata. Dengan memenuhi keempat syarat tersebut maka suatu perjanjian atau kontrak tersebut menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi pihak yang membuatnya.⁴Oleh karena itu, para pihak bebas membuat kontrak jenis apapun yang memenuhi syarat-syaratnya kemudian muncul suatu perjanjian Bangun, Guna, Serah atau BOT (*Build Operate Transfer*) dalam masyarakat khususnya pada pelaku usaha berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak dengan pengecualian bahwa suatu perjanjian tersebut tidak dilarang oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam praktiknya terdapat suatu peristiwa pemutusan secara sepihak yang dilakukan dalam kesepakatan antara pemerintah selaku pemegang pengelola atas tanah dan investor sebagai pihak swasta yang menggunakan perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*). Jika hubungan kesepakatan antar keduanya tidak berjalan sesuai dengan apa yang diperjanjikan atau disepakati sebelumnya dan apabila investor telah melaksanakan kewajibannya, pihak pemegang pengelola atas tanah menghiraukan perjanjian yang disepakati dengan melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak hal tersebut yang tidak dapat dibenarkan.

Pemutusan perjanjian secara sepihak menjadikan hak-hak dari para investor tidak dapat terpenuhi, sedangkan saat itu investor sudah melaksanakan kewajiban hukumnya. Dalam Pasal 14 (a) UU Penanaman Modal yang menyatakan bahwa setiap penanaman modal berhak memperoleh kepastian hak, hukum, dan perlindungan yang tidak diperhatikan sebagaimana mestinya. Dalam kegiatan penanaman modal pada perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*) yaitu adanya kepastian hukum yang menjamin para investor atau para investor mendapatkan payung hukum dari pemerintah agar kegiatan investasi dapat berkembang dengan baik di negara Indonesia.

⁴ Suharnoko, *Hukum perjanjian; Teori dan Analisa kasus*, kencana, Jakarta:2007, hlm.1

*ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM TIMBULNYA PEMUTUSAN KONTRAK SECARA
SEPIHAK TERHADAP INVESTOR PADA PERJANJIAN BOT
(BUILD OPERATE TRANSFER)*

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang memfokuskan pada norma hukum yang sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan dan kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Hal ini bertujuan untuk menganalisis sebuah perlindungan hukum bagi pihak investor yang mengalami kerugian dan hak-hak para investor tidak terpenuhi akibat pemutusan perjanjian secara sepihak dalam perjanjian BOT (Build Operate Transfer) atau dikenal dengan perjanjian Bangun Guna Serah.

PEMBAHASAN

Dalam ketentuan Pasal 1138 KUHPerdara bahwa “ *semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya*”. Artinya apabila semua syarat-syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi maka syarat sah sebuah perjanjian telah terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara. Dalam perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*) atau Bangun Guna Serah yang mencapai kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian, memuat hak dan kewajiban maka harus terlaksananya prestasi yang saling seimbang pada kedua belah pihak tersebut. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya akan berakibat pada tidak terlaksananya sebuah perjanjian.

Dalam menjalankan perjanjian yang telah disepakati harus didasari rasa tanggung jawab dan asas iktikad baik dengan mempertimbangkan kepentingan bersama sehingga tidak dapat diputuskan atau dibatalkan secara sepihak. Namun banyak dalam praktiknya melalui sebuah perjanjian BOT (*Built Operate Transfer*) atau Bangun Guna Serah yang dibuat dalam perjanjian secara tertulis antara Pemerintah dengan pihak swasta (investor) terdapat ketidakseimbangan dalam pelaksanaan, misal ketidakpuasan pihak pemerintah sebagai pemegang hak atas sebuah tanah terhadap pihak investor yang membangun dan mengoperasikan sebuah bangunan yang pada akhirnya terbengkalai selama proses perjanjian berlangsung. Namun dengan terjadinya perbuatan tersebut mengakibatkan investor mengalami kerugian diluar kelalaannya sebagai pihak penyedia modal.

Received Agustus 30, 2023; Revised September 2, 2023; Oktober 23, 2023

* Mifta Nur Feriska, miftan397@gmail.com

Permasalahan Pemutusan perjanjian secara sepihak apabila tidak tertuang atau diatur dalam klausul perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*) atau Bangun Guna Serah antara para pihak. Untuk mengatur segala hal yang tidak diperjanjikan secara khusus maka dalam pemutusan secara sepihak harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat peraturan yang mengatur mengenai ketentuan pemutusan sebuah perjanjian yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Dalam suatu sistem perjanjian terdapat aturan aturan sehingga hukum perjanjian memiliki kekuatan dan tujuan yang jelas bagi pihak yang melakukan perjanjian. Maka dalam pasal 1320 kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwasannya syarat sah suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yakni :

a. Kata Sepakat

Perjanjian harus memuat kesepakatan antara satu pihak dengan pihak lain atas kehendaknya sendiri, sehingga timbul hak dan kewajiban yang harus dijalankan antara kedua belah pihak dengan dasar asas iktikad baik. Artinya para pihak dikatakan sepakat apabila kesepakatan ini tidak timbul akibat adanya suatu paksaan (Pasal 1132), Kekhilafan (Pasal 1321), Penipuan (Pasal 1328) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Cakap Hukum

Kecakapan merupakan suatu syarat subjektif yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian yang sah. Orang yang dapat membuat suatu perjanjian harus cakap hukum. Sesuai dengan Pasal 1330 Jo. 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seseorang dikatakan tidak cakap hukum apabila, Orang yang belum dewasa, Orang yang Sedang dibawah Pengampunan, dan Perempuan yang sudah kawain dalam hal hal yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang.

*ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM TIMBULNYA PEMUTUSAN KONTRAK SECARA
SEPIHAK TERHADAP INVESTOR PADA PERJANJIAN BOT
(BUILD OPERATE TRANSFER)*

c. Suatu hal tertentu

Yang diperjanjikan dalam perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu dapat diketahui jenisnya ataupun jumlahnya. Suatu hal tertentu merupakan objek dan prestasi yang harus dipenuhi. Diatur dalam ketentuan (Pasal 1332, 1333, 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

d. Suatu sebab (oorzaak) yang halal

Causa, secara letterlijk adalah sebab tetapi menurut riwayatnya adalah tujuan yang dikehendaki oleh kedua belah pihak. Suatu sebab dikatakan terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang, bertentangan dengan kesuilaan seperti adat istiadat dan ketertiban umum demikian yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Maka apabila tidak terpenuhinya syarat objektif ini perjanjian tersebut batal demi hukum yang artinya perjanjian batal dari semula atau tidak pernah terlahirnya suatu perjanjian dan tidak adanya suatu perikatan.

Diatur dalam Pasal 1338 (2) KUHPerdata bahwa *“janji itu mengikat sehingga para pihak tidak dapat menarik dari akibat-akibat perjanjian yang dibuatnya secara sepihak”*. Artinya apabila tidak ada kesepakatan antara satu pihak dengan pihak lainnya maka tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali jika ada kesepakatan antara kedua belah pihak maka perjanjian dapat dibatalkan.

Kemudian pihak yang berkontrak secara umum untuk membatalkan perjanjian harus dengan putusan pengadilan yang mana dalam Pasal 1226 KUHPer kecuali di dalam perjanjian para pihak dapat memintakan pengakhiran perjanjian tanpa putusan pengadilan dengan klausula khusus yang definisinya tertulis secara rinci agar apabila di kemudian hari terjadi suatu permasalahan tidak sampai menimbulkan suatu hubungan yang buruk di antara kedua belah pihak yang ada dalam perjanjian tetapi dalam putusan disebutkan bahwa di dalam perjanjian tidak ada klausula yang mengatur secara khusus mengenai hal tersebut. Juga jika perjanjian tersebut tidak batal demi hukum

maka berikutnya dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim pengadilan yang memutus.

2. Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2021 tentang Perjanjian kerja waktu tertentu

Pihak yang terputus kontrak dalam hal ini apabila tidak mendapatkan kompensasi atau setidaknya pengembalian modal bagi pihak yang dirugikan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2021 tentang perjanjian waktu tertentu, alih daya, waktu kerja dan waktu istirahat serta pemutusan hubungan kerja, maka pihak yang mengalami kerugian dapat melakukan upaya litigasi yaitu menuntut dengan gugatan perkara perdata. Namun dalam fakta yang ada di lapangan pihak individu yang mengalami kerugian terhadap perjanjian dengan pihak pemerintah dapat dikatakan sebagai perbuatan yang memberikan manfaat kepada orang banyak seperti masyarakat sehingga tercapainya tujuan hukum itu sendiri. Oleh karena itu, dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 35 tahun 2021 yang mengatur berbagai aspek ketenagakerjaan seperti pemutusan hubungan kerja sebagai acuan pandangan yuridis dalam hal pemutusan kontrak secara sepihak. Maka, dalam pasal tersebut diatur pihak yang diputus secara sepihak berhak mendapatkan uang pengganti dan pemberitahuan awal mengenai hal tersebut.

3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal

Dalam Pasal 33 ayat (3) mengatur mengenai pemutusan perjanjian dapat dilakukan dengan syarat apabila pihak penanam modal (Investor) melakukan kejahatan korporasi yang dapat merugikan negara, setelah adanya pemeriksaan oleh pejabat yang berwenang dan mendapatkan putusan dari pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga pemerintah dapat memberikan sanksi atas pelanggaran yang telah dilakukan bahkan dengan dilakukannya pengakhiran atau pemutusan perjanjian kerja sama.

4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang milik Daerah

*ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM TIMBULNYA PEMUTUSAN KONTRAK SECARA
SEPIHAK TERHADAP INVESTOR PADA PERJANJIAN BOT
(BUILD OPERATE TRANSFER)*

Definisi Perjanjian BOT (Build Operate Transfer) atau perjanjian Bangun Guna Serah juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 pada Bab 1 Butir (37) menyatakan Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang sudah disepakati.⁵ Sehingga dapat diambil kesimpulan definisi diatas BOT (*Build Operate Transfer*) atau perjanjian Bangun Guna serah merupakan perjanjian kerjasama antara penanam modal (investor) dengan pihak penyedia aset dapat berupa lahan tanah yang selanjutnya dikekolla dan didayagunakan oleh pihak investor.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagai landasan sebuah perjanjian BOT (Build Operate Transfer) atau perjanjian Bangun Guna Serah yang memuat objek tentang lahan milik pemerintah, dalam pengaturannya tidak akan pernah terlepas dengan peraturan hukum publik. Di dalam pengaturan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 memuat pengecualian dimana menjelaskan bahwasannya pihak pemerintah dapat mengakhiri perjanjian yang dibuat antara pihak pemerintah dengan pihak investor yang syarat dan tata caranya telah diatur didalamnya.

Dari ketentuan peraturan diatas bahwasannyasuatu perjanjian idealnya antara kedua belah pihak yang bersepakat wajib memenuhi syarat yang ada, pada perjanjian BOT (Built Operate Transfer) atau perjanjian Bangun Guna serah yang telah disepakati antara pihak pemerintah dengan pihak investor dikatakan sah menurut hukum dan mengikat antara keduanya layaknya Undang-Undang. Ini juga berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik dimana dalam asas kebebasan berkontrak “setiap orang bisa dengan bebas membuat atau terikat dengan suatu perjanjian dan juga bebas untuk menyepakati apa saja sepanjang tidak bertentangan dengabn hukum, kepentingan umum dan kesusilaan. Sedangkan asas

⁵ Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah*, Bab 1 butir (37)

iktikad baik yakni adanya klausul baku “sepihak” maka para pihak wajib untuk jujur saling percaya serta tidak ada niat untuk menipu maupun merugikan orang lain mengenai hal yang telah disepakati dalam perjanjian.

Apabila salah satu pihak lalai dan mengabaikan pembagian atas hak dan kewajiban yang menjadi tanggung jawabnya dapat disebut juga perbuatan wanprestasi.

Perbuatan wanprestasi adalah suatu peristiwa dimana debitur tidak memenuhi kewajiban atau prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur mempunyai unsur salah atas tidak terpenuhinya prestasi tersebut.⁶

Namun dalam hal ini pihak investor tidak dapat dikatakan melakukan wanprestasi karena telah melaksanakan kewajibannya dengan mengerjakan dan dalam proses pembangunan dan tidak diketahui dengan jelas alasan terhentinya proses pembangunan hal tersebut juga dapat dilihat dari pemenuhan kewajiban dari pihak pemerintah sehingga hal tersebut bisa dijadikan alasan untuk melakukan pemutusan secara sepihak.

Untuk mendapatkan keadilan dan kebermanfaatan dari para pihak dalam melakukan perjanjian apabila adanya pemutusan secara sepihak yang menjadi perhatian utama adalah adanya unsur kesalahan sehingga timbul pertanggung jawaban berupa ganti rugi, Sehingga mewajibkan orang yang karena perbuatannya merugikan pihak lain maka mengganti kerugian tersebut dimana dinyatakan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “ *Setiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa pada kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut*”.

Jika ditinjau dari unsur-unsur yang termuat dalam perbuatan melawan hukum yakni adanya suatu perbuatan pemerintah memutus suatu perjanjian dengan pihak investor secara sepihak pada perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*) atau

⁶ J.Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2012), 35

*ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM TIMBULNYA PEMUTUSAN KONTRAK SECARA
SEPIHAK TERHADAP INVESTOR PADA PERJANJIAN BOT
(BUILD OPERATE TRANSFER)*

perjanjian Bangun Guna Serah yang sebelumnya telah mengikat dan mempunyai kekuatan hukum selayaknya Undang-Undang, jika dilihat perbuatan pemerintah telah bertentangan dengan Undang-Undang. Unsur melanggar hukum dimana tidak terpenuhinya hak orang lain dengan pemutusan perjanjian secara sepihak dan tidak beritikad baik dan tidak memenuhi kewajiban secara hukum dalam melaksanakan perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*).

Selanjutnya unsur kesalahan, adanya suatu perbuatan yang dapat timbul karena kelalaian dari pihak pemerintah atau sebuah kesengajaan adalah hal yang tidak dapat dibenarkan karena dianalisis juga dalam ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memang mengatur tentang tata cara pemutusan perjanjian secara sepihak, namun dapat dikesampingkan dan adanya timbal balik yakni terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak kecuali adanya unsur wanprestasi. Maka, sebelum melakukan perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*) yang disepakati para pihak perlu untuk menentukan perjanjian kontrak secara tertulis yang dalam substansinya sepadan dan tidak dapat menimbulkan kerugian dari kedua belah pihak.

Dan yang unsur kerugian adanya sebab akibat yang timbul, dengan adanya pemutusan perjanjian secara sepihak oleh pemerintah menyebabkan kerugian bagi pihak investor yaitu kehilangan modal yang ditanamkan selama proses pembangunan serta hasil yang seharusnya didapatkan selama berlangsungnya perjanjian. Dalam keadaan tertentu atau fakta di lapangan banyak terjadi pelanggaran hukum dalam sebuah perjanjian kontrak tertulis dengan berdasar pihak yang mengalami kerugian berlapang dada atau kerugian tersebut dibayarkan dengan kebermanfaatan orang banyak sehingga tidak mengedepankan orang yang dirugikan, selanjutnya dalam hal-hal tersebut tidak dibenarkan secara hukum dan dapat diproses secara hukum melalui pengadilan yang berwenang. Oleh karena itu, Maka perjanjian yang diputuskan kontraknya secara sepihak dapat menerima ganti rugi.

Berdasarkan analisis dari penjelasan diatas apabila pemerintah telah melakukan perbuatan pemutusan sepihak dengan sewenang-wenang tanpa itikad

baik dan kesepakatan dengan pihak investor maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dalam perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*).

Oleh karena itu, bagi calon investor yang ingin mengikatkan diri untuk melakukan sebuah perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*) atau perjanjian Bangun, Guna, Serah berupa kerja sama dalam penanaman modal bersama pemerintah akan lebih baik jika setiap klausula perjanjian atas pertanggung jawaban hak dan kewajiban diatur secara rinci, jelas, dan kepastian akibat timbulnya hukum agar apabila terjadi perselisihan di kemudian hari, kerugian yang dialami dapat diminimalisir. Terlebih apabila pihak investor dalam proses pemabangunan dan sudah melakukan investasi diatas tanah yang dikelola tersebut. Dan seharusnya pihak pemerintah mengkaji terlebih dahulu akibat yang timbul baik dihadapan hukum maupun pihak investor yang merasa dirugikan dan jera untuk melakukan investasi atau penanaman modal pada pemerintah dan pastinya hal ini juga akan merugikan pemerintah di kemudian hari.

KESIMPULAN

Akibat hukum yang timbul dalam pemutusan perjanjian sepihak dalam perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*) atau Perjanjian bangun Guna Serah memang bentuk kerja sama yang memiliki tingkat resiko yang tinggi karena berhadapan dengan pemerintah jadi harus diperhitungkan secara cermat dan jelas serta perjanjian yang dibuat sedetail dan serinci mungkin karena para pihak yang bersengketa berhadapan dengan negara. Dan dalam kepastian hukum yang didapat dari permasalahan ini memang belum menemukan klausula yang jelas mengenai tata cara pemutusan perjanjian kedua belah pihak. Banyak peraturan Perundang-Undngan yang mengatur jika dilihat dari aspek hukumnya yakni keperdstaaan, pertanahan dan penanaman modal.

Namun jika ditinjau dari akibat hukum yang timbul dari perbuatan pemerintah yang melakukan pemutusan secara sepihak tanpa adanya kesepakatan ata sewenang-wenang kepada pihak investor dalam perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*) atau Perjanjian bangun Guna Serah yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak investor beserta

*ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM TIMBULNYA PEMUTUSAN KONTRAK SECARA
SEPIHAK TERHADAP INVESTOR PADA PERJANJIAN BOT
(BUILD OPERATE TRANSFER)*

keuntungan yang seharusnya didapatkan termasuk dalam perbuatan melawan hukum dan seharusnya pihak investor dapat menuntut ganti rugi.

Dengan demikian, dalam perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*) atau Perjanjian bangun Guna Serah perlu diatur mengenai pertanggung jawaban para pihak baik pemerintah maupun swasta (investor) dan sanksi apabila kedua belah pihak melakukan perbuatan melawan hukum ataupun wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

J.Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, (Bandung:Citra Aditya

Bakti, 2012).

Munir Fuady, *Sejarah Hukum*, (Bogor; Ghalia Indonesia, 1982).

Ridwan Sholeh, *Kajian tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem Build Operate And Transfer (BOT) di Kabupaten Pekalongan, Semarang* : Universitas Diponegoro, 2009

Suharnoko, *Hukum perjanjian; Teori dan Analisa kasus*, kencana, (Jakarta:2007)

Sunariyah, *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, Edisi ke empat. (Yogyakarta:Unit Penerbit

dan percetakan AMP YKPN:2011)

Peraturan

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah*.

Indoenesia, *Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2021 tentang Perjanjian kerja waktu tertentu*

Received Agustus 30, 2023; Revised September 2, 2023; Oktober 23, 2023

* Mifta Nur Feriska, miftan397@gmail.com