



KAJIAN *BUILD OPERATE TRANSFER* (BOT) DALAM HUKUM PERJANJIAN DI INDONESIA

Husni Thamrin
Fakultas Hukum Universitas Kutai Kartanegara
husnithamrin180865@gmail.com

Naskah diterima: 21 Mei 2017; revisi: 04 Oktober 2017; disetujui: 21 Oktober 2017

Abstract

Build operate transfer (BOT) is a contract or agreement closely related to land or land as an object of development in the agreement. This resulted in the BOT contract can not be separated from the provisions of legislation related to land. Nevertheless, the land provisions in question are the provisions that govern the land that leads to prosperity. Basically, BOT, also called build operate transfer system, is a concept whereby the project is built at full cost from private companies as well as some private companies or cooperation with State-Owned Enterprises and once built is operated by contractors, then after the operation phase is complete the transfer project to the government as the project owner and landowner in accordance with the BOT agreement. The scope of the BOT agreement is that it can be viewed from 2 interests, which are seen in the interests of investors and the interests of the government.

Keywords: build operate transfer, legal agreement, Indonesia.

I. LATAR BELAKANG

Investasi di Indonesia dalam perkembangannya memberikan aplikasi yang beragam, termasuk bentuk kerjasama yang bermacam-macam dalam praktiknya. Menurut Aminuddin Ilmar, bentuk kerjasama dalam BOT termasuk dalam pengelompokan *Joint-Venture*. BOT adalah suatu bentuk kerjasama antara para pihak dimana suatu objek dibangun, dikelola atau dioperasikan selama jangka waktu tertentu lalu diserahkan kepada pemilik asli. Sedangkan *Joint-Venture* adalah suatu usaha kerjasama yang dilakukan antara penanaman modal asing dan nasional semata-mata berdasarkan suatu perjanjian atau kontrak belaka (kontraktual), dimana tidak membentuk suatu badan hukum baru (Aminuddin Ilmar, 2004:99-100).

BOT atau menurut definisi dalam beberapa peraturan perundang-undangan disebut juga dengan istilah Bangun Guna Serah, hubungan bisnis bangun guna serah ini akan membawa keuntungan bagi kedua belah pihak. Di satu pihak si pemilik tanah tidak mempunyai modal untuk membangun di atas tanah tersebut. Sedangkan si pemilik modal (investor) mempunyai dana, namun tidak memiliki tanah untuk membangun. Dengan demikian lembaga ini membawa kepetingan yang sama-sama baik bagi kedua belah pihak (Richard Burton Simatupang, 2007:64) hal ini harus jelas disebutkan klausula-klausula perjanjian bangun guna serah yang akan dibuat.

Kontrak pada dasarnya merupakan bagian penting dari suatu proses bisnis yang syarat dengan pertukaran kepentingan di antara para pelaku sebagai suatu proses dalam melakukan kontrak yang ideal maka seharusnya mampu mewartakan pertukaran kepentingan para pihak secara *fair* dan adil (proposional) pada setiap fase atau tahapan kontrak, maka penting bagi para pihak untuk melakukan proses pembentukan kontrak, yaitu negosiasi. Negosiasi dalam kontrak komersil merupakan perwujudan penerapan asas proposionalitas menuju tahapan dalam pembentukan kontrak, negosiasi merupakan '*crucial point*' untuk merumuskan pertukaran hak dan kewajiban bagi para pihak yang nantinya mengikat dan wajib untuk dipenuhi (Agus Yudha Hernoko, 2013:147-148). Dan nantinya akan disepakati pengalihan kepemilikan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang dituangkan secara tertulis dalam perjanjian BOT.

Sebelum bisnis berjalan, biasanya akan dibuat kontrak atau perjanjian secara tertulis, yang akan dipakai sebagai dasar atau landasan untuk melakukan pembentukan kontrak sehingga pertukaran hak dan kewajiban bagi para pihak bisa tercapai dan mengikat. Dalam setiap kontrak yang dibuat, terlebih dahulu harus ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, agar kontrak yang akan atau telah dibuat secara hukum sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam BW Pasal 1320 *adanya kata sepakat di antara para pihak, adanya kecakapan tertentu, adanya suatu hal tertentu, dan adanya suatu klausa yang diperbolehkan*.

Mengenani syarat kata sepakat dan kecakapan tentu dinamakan sebagai syarat-syarat subjektif, karena kedua syarat tertentu mengenai subjeknya atau orang-orangnya yang mengadakan kontrak (perjanjian). Sedangkan syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, dinamakan sebagai syarat-syarat objektif, karena kedua syarat tersebut berisikan mengenai objek perjanjian dan perbuatan hukum yang dilakukan.

Suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat sah sebagaimana yang diatur dalam BW Pasal 1320, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan mempunyai akibat-akibat, sebagai berikut (Agus Yudha Hernoko, 2013:160), "*noneksistensi*", apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul kontrak, *vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*), pasal 1320 BW syarat 1 dan 2, berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan, dan *nieting* atau batal demi hukum, apabila terdapat kontrak yang tidak dipenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai *causa* atau *causanya* tidak diperbolehkan (Pasal 1320 BW syarat 3 dan 4), berarti hal ini terkait dengan unsur subyektif, sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum. Berdasarkan hal tersebut, permasalahan yang hendak diuraikan dalam tulisan ini yaitu Bagaimanakah pengaturan *Build Operate Transfer* (BOT) dalam hukum perjanjian di Indonesia? dan Bagaimanakah ruang lingkup perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT)?

II. METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Dalam penelitian hukum ini menggunakan tipe Penelitian Doktrinal. Penelitian Doktrinal (*Doctrinal Research*) adalah *research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analyses the relationship between rules, explain areas of difficulty a perhaps predicts future development* (Peter Mahmud Marzuki, 2008:32). Tipe penelitian ini menyediakan ekspos sistematis terhadap peraturan, menjelaskan area yang mengalami hambatan, dan bahkan memperkirakan perkembangan mendatang (Abdulkadir Muhammad, 2004:52).

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan konseptual yaitu pendekatan dimana dalam hal ini penulis menekankan terhadap pemahaman melalui konsep-konsep dan prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam tulisan ini, sehingga dengan melakukan pendekatan dengan melandaskan prinsip dan konsep yang kuat diharapkan dalam penulisan skripsi ini menjadi penulisan yang komprehensif. Sedangkan pendekatan peraturan Perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan norma yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani.

C. Sumber Bahan Hukum

Dalam tulisan ini diperlukan sumber-sumber hukum agar dapat memecahkan isu hukum yang sedang dihadapi sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Sumber bahan hukum primer adalah aku sumber bahan hukum yang sifatnya mengikat, yaitu berupa norma-norma hukum (berupa peraturan perundang-undangan) yang ada hubungannya dengan permasalahan dalam penulisan ini. Untuk memperoleh sumber bahan hukum primer penulis melakukan studi dokumen. Bahan Hukum Sekunder Sumber bahan hukum sekunder yaitu sumber bahan hukum yang diperoleh dari sumber-sumber yang menunjang pembahasan permasalahan yang berupa pendapat-pendapat hukum, ajaran-ajaran hukum, literatur hukum, surat kabar, dan artikel dari internet. Untuk sumber hukum sekunder penulis menggunakan beberapa literatur buku dan artikel dari internet yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi.

D. Analisis Bahan Hukum

Semua bahan hukum yang terkumpul kemudian di analisis menggunakan analisis kualitatif kemudian dipaparkan secara deskriptif, sehingga dapat menjelaskan permasalahan yang dikaji dalam tulisan ini.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan BOT dalam Hukum Perjanjian di Indonesia

BOT merupakan kontrak atau perjanjian yang erat kaitannya dengan lahan atau pertanahan sebagai objek pembangunan yang ada dalam perjanjian. Hal ini berakibat pada kontrak BOT tidak dapat dilepaskan dari ketentuan perundang-undangan terkait dengan pertanahan. Kendati demikian, ketentuan pertanahan yang dimaksud adalah ketentuan yang mengatur pertanahan yang bermuara kepada kesejahteraan.

Semua hal yang berkaitan dengan perjanjian yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan perjanjian pembangunan, pemilikan, pengelolaan, penyerahan kembali tanah, gedung, dan fasilitas penunjang dilakukan dengan perjanjian BOT atau perjanjian bangun guna serah (Maria S.W. Sumardjono, 2008:208). I Gede Abdi Prabawa (2013:8) menyatakan bahwa pengaturan BOT tidak hanya meliputi hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam BW melainkan juga meliputi hukum pertanahan sebagai objek perjanjian BOT yang dimanfaatkan untuk pembangunan. Pengaturan pertanahan dapat dilihat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menentukan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Kemudian dijabarkan kembali dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok-Pokok Agraria yang menentukan bahwa:

"Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

Perjanjian pada umumnya diatur dalam Buku III BW. Pasal 1338 ayat (1) BW ditentukan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Ketentuan dalam Pasal tersebut dikenal dengan istilah asas kebebasan berkontrak. Advendi dan Elsi Kartika S. (2005:30-31) menyatakan bahwa yang dimaksud asas kebebasan berkontrak (*Freedom of contract*) dalam Pasal 1338 BW adalah semua pihak bebas untuk melakukan perjanjian apapun dan dengan pihak manapun. Batasan dari kebebasan tersebut adalah perjanjian yang dilakukan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain pengaturan tersebut, BOT juga harus berlandaskan kepada Pasal 1 ayat (12) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2006 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yakni yang menyebut BOT dengan istilah bangun guna serah sebagai berikut:

"Bangun guna serah 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.

Selain itu juga diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang menentukan bahwa:

Pasal 36

- (1) Jangka waktu Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani.
- (2) Penetapan mitra Bangun Guna Serah atau mitra Bangun Serah Guna dilaksanakan melalui tender.
- (3) Mitra Bangun Guna Serah atau mitra Bangun Serah Guna yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian:
 - a. wajib membayar kontribusi ke rekening Kas Umum Negara/Daerah setiap tahun, yang besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang;
 - b. wajib memelihara objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; dan
 - c. dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan:
 1. tanah yang menjadi objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;
 2. hasil Bangun Guna Serah yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Daerah; dan/atau
 3. hasil Bangun Serah Guna.
- (4) Dalam jangka waktu pengoperasian, hasil Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna harus digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Daerah paling sedikit 10% (sepuluh persen).
- (5) Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;
 - c. Pemerintah Daerah, untuk Barang Milik Daerah.
- (6) Semua biaya persiapan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna yang terjadi setelah ditetapkannya mitra Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna dan biaya pelaksanaan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna menjadi beban mitra yang bersangkutan.
- (7) Mitra Bangun Guna Serah Barang Milik Negara harus menyerahkan objek Bangun Guna Serah kepada Pengelola Barang pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern Pemerintah.
- (8) Mitra Bangun Guna Serah Barang Milik Daerah harus menyerahkan objek Bangun Guna Serah kepada Gubernur/Bupati/Walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern Pemerintah.

Sebenarnya pengaturan tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sudah diganti dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang juga mengatur terkait dengan bangun guna serah (BOT) dan juga jangka waktunya dengan beberapa perbedaan. Bangun guna serah (BOT) diatur dalam Pasal 1 ayat (14), sedangkan jangka waktunya diatur dalam Pasal

36 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang menentukan sebagai berikut :

Bangun Guna Serah 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.

Pasal 36

- (1) Jangka waktu Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani.
- (2) Penetapan mitra Bangun Guna Serah atau mitra Bangun Serah Guna dilaksanakan melalui tender.
- (3) Mitra Bangun Guna Serah atau mitra Bangun Serah Guna yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian:
 - a. wajib membayar kontribusi ke rekening Kas Umum Negara/Daerah setiap tahun, yang besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang;
 - b. wajib memelihara objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; dan
 - c. dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan:
 1. tanah yang menjadi objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;
 2. hasil Bangun Guna Serah yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Daerah; dan/atau
 3. hasil Bangun Serah Guna.
- (4) Dalam jangka waktu pengoperasian, hasil Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna harus digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Daerah paling sedikit 10% (sepuluh persen).
- (5) Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat :
 - a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;
 - c. jangka waktu Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; dan
 - d. hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian.
- (6) Izin mendirikan bangunan dalam rangka Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna harus di atasnamakan:
 - a. Pemerintah Republik Indonesia, untuk Barang Milik Negara; atau
 - b. Pemerintah Daerah, untuk Barang Milik Daerah.
- (7) Semua biaya persiapan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna yang terjadi setelah ditetapkannya mitra Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna dan biaya pelaksanaan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna menjadi beban mitra yang bersangkutan.
- (8) Mitra Bangun Guna Serah Barang Milik Negara harus menyerahkan objek Bangun Guna Serah kepada Pengelola Barang pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern Pemerintah.

- (9) Mitra Bangun Guna Serah Barang Milik Daerah harus menyerahkan objek Bangun Guna Serah kepada Gubernur/Bupati/Walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern Pemerintah.

Perjanjian BOT harus dilaksanakan dengan ketentuan di atas. BOT harus dilaksanakan jika lahan yang akan dijadikan objek bangunan sudah tidak bermasalah secara administratif. Hal tersebut seperti tidak dalam sengketa, tidak akan dibangun bangunan lain, tidak termasuk dalam RTRW (rencana tata ruang dan wilayah) serta sudah memiliki Ijin mendirikan bangunan (IMB).

Mengenai syarat keabsahan kontrak pada prinsipnya perjanjian BOT secara isi atau substansinya sama dengan perjanjian secara umum (Maria S.W. Sumardjono, 2008: 208). Syarat sah perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1320 BW yang menentukan bahwa:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang diperbolehkan (tidak bertentangan dengan norma).

Berikut uraian dari masing-masing poin syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW tersebut :

1. Kesepakatan diantara Para Pihak

Sepakat yang dimaksud adalah dalam perjanjian tidak ada unsur khilaf, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 BW). Jika perjanjian dilaksanakan dengan terdapat tiga unsur tersebut, maka perjanjian yang dilakukan adalah cacat. Ketiga unsur tersebut diatur dalam Pasal 1322, 1323, 1324 BW sebagai berikut (Much. Nurachmad, 2010:8-10):

a. Kekhilafan diatur dalam Pasal 1322 BW yakni:

Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan perjanjian, kecuali jika perjanjian itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan

b. Paksaan diatur dalam Pasal 1323 BW yakni:

Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam perjanjian yang dibuat itu

c. Penipuan diatur dalam Pasal 1324 BW yakni:

Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.

2. Kecakapan

Kecakapan atau cakap secara hukum adalah perjanjian dilakukan oleh subjek hukum. Kecakapan (yang diukur dari usia) disebutkan dalam klausul perjanjian, tepatnya

pada identitas terdakwa. Selain diukur dari usia (cukup umur), kecakapan juga diukur dari tingkat kondisi kejiwaan, yaitu tidak ditaruh di pengawasan (*curatele*), dan tidak gila (Rini Pamungkasih, 2009:10). Hal ini sebagaimana diatur dalam BW diatur lebih lanjut dalam Pasal 1330 BW yang menentukan bahwa :

Yang tak cakap untuk membuat perjanjian adalah: 1. anak yang belum dewasa; BW330, 419 dst., 1006, 1446 dst.) 2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan; BW. 433 dst., 446 dst., 452, 1446 dst.) 3. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

Angka 1 dalam Pasal 1330 BW di atas sudah diganti dengan Pasal 47 jo 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menentukan bahwa:

Pasal 47

- a. Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.
- b. Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum didalam dan diluar Pengadilan.

Pasal 50

- a. Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua, berada dibawah kekuasaan wali.
- b. Perwalian itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.

Kemudian angka 3 Pasal 1330 BW tersebut sudah tidak berlaku lagi dan diganti dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menentukan bahwa :

Pasal 31

- (1) Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.
- (2) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.
- (3) Suami adalah kepala keluarga dan isteri ibu rumah tangga

Perjanjian yang dimaksud dalam penelitian ini tidak dibuat oleh orang perorangan, akan tetapi antara pemerintah dengan swasta (badan hukum). Hal tersebut mempunyai akibat hukum bahwa kecakapan diartikan dalam perjanjian ini adalah kewenangan, pihak mana yang berwenang mewakili. Tidak lagi dimaknai kecakapan seperti perjanjian yang dibuat oleh perorangan.

3. Adanya Objek Perjanjian

Ketentuan mengenai objek tertentu adalah terkait dengan objek hukum atau benda yang diperjanjikan. Perjanjian antara para pihak harus terdapat objek yang diperjanjikan. Hal tertentu mengenai objek perjanjian harus disebutkan secara jelas baik dari aspek jenis, kualitas maupun mutu (Eka A.M., 2013:6). Hal tersebut sesuai dengan

yang diatur dalam Pasal 1323 BW yang menentukan bahwa "Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian".

4. Causa/ Sebab yang diperbolehkan (tidak bertentangan dengan norma)

Sebab yang diperbolehkan yang dimaksud adalah bahwa perjanjian yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan norma peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, moral dan kesusilaan (Libertus Jehani, 2007:xi). Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 BW yang menentukan bahwa "suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum". Syarat 1 dan 2 disebut syarat subyektif, yang apabila dilanggar, maka perjanjian dapat dibatalkan. Kemudian syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif yang jika dilanggar, berakibat perjanjian batal demi hukum.

Menurut Nazarkhan Yasin perjanjian konstruksi seperti halnya perjanjian BOT mengandung aspek-aspek tertentu dalam kontrak atau perjanjiannya. Aspek-aspek tersebut antara lain (Nazarkhan Yasin, 2014:81):

1. Aspek teknis
2. Aspek hukum
3. Aspek keuangan/perbankan
4. Aspek perpajakan
5. Aspek perasuransian
6. Aspek sosial ekonomi
7. Aspek administrasi

Aspek-aspek tersebut harus dicermati karena memiliki pengaruh satu sama lain dalam perjanjian. Aspek-aspek tersebut ikut menentukan baik buruknya suatu pelaksanaan perjanjian (Nazarkhan Yasin, 2014:81). Artinya aspek-aspek tersebut menjadi penyebab sukses tidaknya pelaksanaan perjanjian. Jika aspek tersebut tidak diperhatikan dan tidak dicermati dalam perjanjian, atau bahkan perjanjian yang dibuat tidak mengandung aspek-aspek tersebut, maka pelaksanaan perjanjian akan mengalami masalah dan mengganggu proses pelaksanaan perjanjian.

Jika mengacu kepada pengertian perjanjian BOT yang terdapat dalam Pasal 1 ayat (14) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, maka para pihak yang terdapat dalam perjanjian BOT adalah dua pihak, yaitu negara dan pihak lain yang diberi tugas untuk mendirikan bangunan atau sarana penunjangnya. Pengertian tersebut juga disampaikan oleh Maria S.W. Sumardjono yang menyatakan bahwa dalam perjanjian BOT terdapat dua pihak, yaitu pihak pertama adalah pihak yang menyerahkan penggunaan tanahnya untuk didirikan suatu bangunan. Sedangkan pihak kedua adalah pihak yang menerima penyerahan dari pihak pertama untuk mengoperasikan atau mengelola bangunan dalam jangka waktu tertentu, baik dengan memberikan *fee* atau tanpa *fee* kepada pihak pertama. Pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan di atas tanah tersebut dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pihak pertama setelah jangka waktu operasional berakhir (Maria S.W. Sumardjono, 2008:208).

Djoko Muljono (2009:24) menyebutkan bahwa para pihak dalam perjanjian BOT adalah pemegang hak atas tanah dengan investor. Pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian BOT. Setelah perjanjian selesai, maka investor mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa BOT selesai.

Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang perjanjian BOT yang disusun oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman Republik Indonesia (BPHN RI, 1995/1996:11-12) menyebutkan bahwa para pihak dalam perjanjian BOT adalah antara pihak pemilik lahan strategis (swasta) dengan pihak investor dan antara pemilik hak eksklusif (pemerintah), kemudian disebut sebagai pihak pertama dengan pihak investor kemudian disebut dengan pihak kedua. Berikut penjelasannya:

1. Pihak pertama

a. Pemilik Lahan Strategis (Swasta)

Pihak yang menyediakan tanah beserta bangunannya ataupun tanahnya saja yang letaknya strategis pada jalur perekonomian ataupun yang letaknya sangat mungkin diambil manfaat ekonominya secara maksimal.

b. Pihak Pemegang Hak Eksklusif (Pemerintah)

Suatu badan hukum pemerintah yang berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan memiliki hak untuk menjalankan suatu usaha tertentu sebagai pelaksanaan Pasal 33 UUD NRI 1945.

2. Pihak kedua

Pihak yang menanamkan dananya untuk membangun proyek yang dibiayai dengan Sistem BOT, yang dalam hal ini bisa perorangan, bisa suatu badan usaha di luar badan hukum, bisa suatu badan hukum atau suatu sekumpulan badan hukum yang menyediakan dana untuk membiayai objek Perjanjian BOT.

Rocky Marbun juga menyebutkan bahwa objek dari perjanjian BOT adalah tanah yang dikuasai oleh pihak yang menyerahkan tanah tersebut kepada pihak lain untuk dibangun bangunan komersil dan mengoperasikannya (Rocky Marbun, et.al., 2012: 147). Jadi dalam perjanjian BOT terdapat dua pihak, yaitu pihak pertama yang menyerahkan pengerjaan pembangunan atau pengelolaan bangunan kepada pihak kedua yang menerima penyerahan untuk melaksanakan pembangunan atau pengelolaan pembangunan. Hal yang menjadi objek dalam perjanjian BOT adalah tanah yang akan menjadi tempat pembangunan. Hal ini bisa dilihat dari pengertian perjanjian BOT yang terdapat dalam Pasal 1 ayat (14) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

B. Ruang Lingkup Perjanjian BOT

Pada dasarnya, BOT, disebut juga sistem bangun guna serah, merupakan suatu konsep di mana proyek dibangun dengan biaya sepenuhnya dari perusahaan swasta maupun beberapa perusahaan swasta atau kerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun dioperasikan oleh kontraktor, kemudian setelah tahapan pengoperasian selesai dilakukanlah pengalihan proyek pada pemerintah selaku pemilik proyek dan pemilik lahan sesuai dengan perjanjian BOT.

Ruang lingkup perjanjian BOT adalah dapat dipandang dari 2 (dua) kepentingan, yaitu dilihat menurut kepentingan investor dan kepentingan pemerintah (BPHN RI, 1995/1996:12-13):

1. Kepentingan Investor

Apabila dipandang dari sisi kepentingan investor, maka lingkup pekerjaan pembangunan proyek yang dibiayai dengan Sistem BOT, adalah mengenai bentuk, ukuran, konstruksi, jenis bahan bangunan dan lain-lain fasilitas yang menyertai pada proyek itu "ditentukan sendiri oleh investor". Hal itu terjadi pada pembangunan cottage, rumah sewa untuk orang asing, *coffee shop*, dan *art shop*.

2. Kepentingan Pemerintah

Apabila dipandang dari sisi kepentingan investor, maka proyek-proyek yang dibiayai dengan sistem BOT adalah investor tidak bisa menentukan bentuk, ukuran, konstruksi, jenis bahan bangunan dan lain-lain fasilitas yang menyertai pada proyek itu, namun yang menentukan adalah Pemerintah sebagai pemilik proyek. Sedangkan investor hanya sekadar konsultannya saja dan yang penting ia membiayai pembangunan atas proyek bersangkutan.

BOT secara umum suatu bentuk pembiayaan proyek pembangunan dimana pelaksana proyek harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut serta menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Sebagai gantinya pelaksana proyek diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai ganti atas semua biaya yang dikeluarkan untuk selama waktu tertentu (www.Indoregulation.com).

BOT dalam konteks pengadaan proyek infrastruktur, tidak lain adalah sebuah kontrak atau perjanjian antara pemilik proyek (pemerintah) dengan pihak lain sebagai operator atau pelaksana proyek (swasta). Dalam hal ini, pemilik proyek memberikan hak pada operator atau pelaksana untuk membangun sebuah sarana dan prasarana (umum) serta mengoperasikannya selama jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian BOT dan mengambil seluruh atau sebagian keuntungan dan pada akhir masa kontrak perjanjian BOT harus mengembalikan proyek tersebut beserta fasilitas-fasilitasnya pada pemilik proyek. Apabila semuanya berjalan sesuai dengan rencana, maka pada akhir masa kontrak atau pada saat proyek tersebut harus dikembalikan pada pemerintah, maka pemilik proyek dapat mengembalikan semua biaya yang telah dikeluarkan ditambah dengan sejumlah keuntungan yang diharapkan dari proyek tersebut (www.Indoregulation.com).

Kontrak BOT adalah kontrak antara instansi pemerintah dan badan usaha/swasta dalam membangun infrastruktur publik yang bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan infrastruktur tanpa pengeluaran dana dari pemerintah, dimana pihak swasta (badan usaha) bertanggung jawab atas desain akhir, pembiayaan, konstruksi, operasi dan pemeliharaan (O&M) sebuah proyek investasi bidang infrastruktur selama beberapa tahun. biasanya dengan transfer aset pada akhir masa kontrak. Pihak swasta mendapatkan pendapatan (*revenue*) dari pengoperasian fasilitas infrastruktur tersebut selama periode konsesi berlangsung. Umumnya, masa kontrak berlaku antara 10 sampai 30 tahun.

Berdasarkan hal tersebut maka ciri-ciri (tahap) dalam proyek BOT, yaitu (Nazar-khan Yasin, 2014:69):

1. Pembangunan (*Build*)

Sesungguhnya bentuk kontrak ini adalah sebuah pola kerja sama antara pemilik tanah/lahan dan investor yang akan mengelola lahan tersebut menjadi satu fasilitas untuk perdagangan, hotel, resort atau jalan tol, dan lain-lain. Terlihat di sini kegiatan yang dilakukan oleh investor dimulai dari pembangunan fasilitas sebagaimana yang dikehendaki pemilik lahan/tanah. Inilah yang dimaksud dengan istilah *build*.

2. Pengoperasian (*Operate*)

Setelah pembangunan fasilitas selesai, investor diberi hak untuk mengelola dan memungut hasil dari fasilitas tersebut selama kurun waktu tertentu. Inilah yang dimaksud dengan *Operate*

3. Penyerahan Kembali (*Transfer*)

Setelah masa pengoperasian/konsesi selesai, fasilitas tadi dikembalikan kepada pemilik lahan (pengguna jasa), inilah yang dimaksud dengan istilah *transfer*, sehingga secara keseluruhan disebut kontrak *Build, Operate and Transfer*.

Kontrak BOT di dalamnya terdapat para pihak yang terlibat perjanjian kerjasama BOT, yaitu pemerintah/pemilik lahan, pihak swasta/investor dan pihak kontraktor. Diantara ketiga pihak tersebut, terdapat hubungan hukum antara para pihak, yaitu hubungan hukum antara pemerintah dengan swasta/investor dan hubungan hukum antara swasta/investor dengan kontraktor.

Hubungan hukum merupakan hubungan anatara pengguna jasa dan penyedia jasa yang menimbulkan akibat hukum dalam bidang konstruksi. Akibat hukum, yaitu timbul hak dan kewajiban di antara para pihak. Dengan timbulnya hak dan kewajiban itu adalah sejak kontrak perjanjian BOT dibuat dan disepakati oleh para pihak. Dengan demikian, dapat dikemukakan unsur-unsur yang harus ada dalam kontrak BOT yaitu:

1. adanya subjek, yaitu para pihak yang disebut pengguna jasa dan penyedia jasa.
2. adanya objek, yaitu konstruksi atau bangunan komersil.
3. adanya suatu dokumen yang mengatur hubungan antara para pihak atau pengguna jasa dan penyedia jasa (Salim, H.S., 2004:90).

Hubungan hukum antara Pemerintah dengan swasta/investor, adalah Pemerintah dalam hal ini sebagai pemilik proyek/pemilik lahan sedangkan pihak investor adalah pihak yang harus mendirikan bangunan atau dengan fasilitas penunjangnya. Kewajiban dari pemerintah adalah menyediakan lahan dan membayar sejumlah uang sesuai perjanjian. Sedangkan kewajiban dari investor adalah mendirikan bangunan dan menyerahkan kembali bangunan tersebut kepada pihak Pemerintah sesuai jangka waktu perjanjian. Masing-masing kewajiban tersebut menjadi hak bagi pihak yang lain.

Pasal 36 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang menentukan sebagai berikut :

Mitra Bangun Guna Serah atau mitra Bangun Serah Guna yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian:

- a. wajib membayar kontribusi ke rekening Kas Umum Negara/Daerah setiap tahun, yang besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang;
- b. wajib memelihara objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; dan
- c. dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan:
 1. tanah yang menjadi objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;
 2. hasil Bangun Guna Serah yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Daerah; dan/atau
 3. hasil Bangun Serah Guna.

Berikut kewajiban dan hak dari Investor (BPHN RI, 1995/1996:15-16):

1. Kewajiban Investor

- a. Memelihara dan menjaga dengan baik bagaimana lazimnya apa yang disewa menurut ketentuan, peraturan dan kebiasaan yang berlaku, atas biaya yang harus dipikul oleh pihak kedua;

- b. Memperbaiki kerusakan-kerusakan yang terjadi atas apa yang disewa menurut ketentuan, peraturan dan kebiasaan yang berlaku, atas ongkos/ biaya yang harus dipikul oleh pihak kedua;
 - c. Mentaati semua peraturan dan ketentuan yang berlaku, baik yang sekarang telah ada maupun yang akan ada kemudian;
 - d. Memberikan kesempatan bagi pihak kesatu untuk memetik buah-buah kelapa yang masih ada pohon pada saat-saat yang akan diberitahukan oleh pihak kedua;
 - e. Sekiranya untuk tanah yang disewakan dengan akta ini dan bangunan-bangunan yang terdapat diantaranya kemudian dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut ditanggung dan harus dibayar tepat waktu oleh pihak kedua;
 - f. Dilarang untuk menjadikan tanggungan/jaminan untuk pelunasan sesuatu utang dalam bentuk dan menurut cara apapun yang dibuat oleh pihak kedua dengan siapapun juga;
2. Hak Investor
- a. Untuk atas biaya dan risiko sendiri pihak kedua mendirikan bangunan-bangunan di atas tanah yang disewanya tersebut menurut rencana yang dikehendaki atas biaya dan risiko pihak kedua sendiri
 - b. Mengadakan perubahan-perubahan yang diperlukan atas bangunan-bangunan tersebut apabila diperlukan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - 1) izin yang diperlukan dari instansi yang berwenang untuk mendirikan, memiliki dan mempergunakan bangunan-bangunan tersebut akan diurus oleh dan atas biaya pihak kedua sendiri;
 - 2) bentuk, ukuran dan jenis bahan-bahan dari bangunan tersebut maupun perubahan yang diperlukan ditetapkan oleh pihak kedua sendiri pula;
 - 3) untuk melaksanakan pembangunan bangunan di atas tanah pekarangan yang disewa olehnya, pihak kedua berhak memotong atau menebang pohon-pohon yang menghalangi pembangunan bangunan yang dilaksanakan oleh pihak kedua tanpa pihak kedua diwajibkan membayar ganti rugi untuk itu berupa apapun kepada siapapun;
 - 4) menambah/memasang perlengkapan atau peralatan yang diperlukan atas biaya dan risiko pihak kedua;
 - 5) menyewakan ulang/mengoperkan hak sewa tanah dan turutannya tersebut kepada pihak lain untuk jangka waktu yang tersisa sampai Perjanjian BOT berakhir baik seluruhnya maupun sebagian asal memberitahukan terlebih dahulu kepada pihak kesatu.

Pelaksanaan perjanjian BOT tunduk pada asas-asas yang ada dalam perjanjian. Diantara beberapa asas, terdapat asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme. Asas kebebasan berkontrak adalah para pihak bebas untuk melakukan perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sedangkan asas konsensualisme adalah perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai hal-hal yang pokok. Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 BW, sedangkan asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW (Advendi dan Elsi Kartika S., 2005:30-31).

Selain asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme diatas, terdapat asas lain dalam perjanjian. Asas-asas yang ada dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut (Sukarmi, 2008:28-31):

- a. Asas perjanjian yang sah
Perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu kesepakatan, kecakapan, ada objek perjanjian, dan causa yang diperbolehkan.
- b. Asas iktikad baik
Asas iktikad baik diatur dalam pasal 1338 BW sebagaimana sudah diuraikan pada sub bab sebelumnya. Konsep iktikad baik mencakup tiga hal yaitu suatu kewajiban bagi para pihak untuk bekerjasama dalam mencapai tujuan kontrak, pemenuhan standar perilaku terhormat, dan pemenuhan *standart of contract* yang masuk akal yang berkaitan dengan kepentingan para pihak.
- c. Asas *pacta sunt servanda*
Asas ini juga sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) BW yang bunyinya : "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Asas ini mengajarkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai ikatan hukum yang penuh.
- d. Asas obligator
Perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban
- e. Asas kekuatan mengikat
Terikatnya para pihak tidak hanya pada perjanjian, melainkan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.
- f. Asas kepastian hukum
Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi pelaku.
- g. Asas Proporsionalitas
Asas proporsionalitas merupakan asas dalam perjanjian yang lebih sering digunakan dalam perjanjian komersil. Guna mencari pengertian makna dari asas ini perlu dilakukan pendekatan dan beranjak dari makna filosofi keadilan. asas proporsionalitas merupakan asas yang berawal dari doktrin "keadilan berkontrak" yang mengoreksi dominasi asas kebebasan berkontrak yang dalam beberapa hal justru menimbulkan ketidakadilan. Kebebasan berkontrak bukan satu-satunya asas dalam perjanjian yang dijadikan dasar untuk melakukan perjanjian secara bebas. Keberadaan asas proporsionalitas adalah untuk tidak mengagungkan kebebasan berkontrak, melainkan untuk mencari kriteria bagi perkembangan doktrin keadilan berkontrak (Agus Yudha Hernoko, 2008:70-73).

Jika melihat ketentuan Pasal 36 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, maka perjanjian BOT harus memuat sekurang-kurangnya empat hal yaitu para pihak yang terikat dalam perjanjian, objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna, jangka waktu Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna, dan hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian. Tidak ketentuan lain yang perlu diatur dalam perjanjian.

IV. KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat ditarik dari kedua pokok permasalahan adalah:

1. BOT merupakan kontrak atau perjanjian yang erat kaitannya dengan lahan atau pertanahan sebagai objek pembangunan yang ada dalam perjanjian. Hal ini berakibat pada kontrak BOT tidak dapat dilepaskan dari ketentuan perundang-undangan terkait dengan pertanahan. Kendati demikian, ketentuan pertanahan yang dimaksud adalah ketentuan yang mengatur pertanahan yang bermuara kepada kesejahteraan. Semua hal yang berkaitan dengan perjanjian yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan perjanjian pembangunan, pemilikan, pengelolaan, penyerahan kembali tanah, gedung, dan fasilitas penunjang dilakukan dengan perjanjian BOT atau perjanjian bangun guna serah. Pengaturan BOT tidak hanya meliputi hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam BW melainkan juga meliputi hukum pertanahan sebagai objek perjanjian BOT yang dimanfaatkan untuk pembangunan. Pengaturan pertanahan dapat dilihat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang kemudian dijabarkan kembali dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok-Pokok Agraria.
2. Pada dasarnya, BOT, disebut juga sistem bangun guna serah, merupakan suatu konsep di mana proyek dibangun dengan biaya sepenuhnya dari perusahaan swasta maupun beberapa perusahaan swasta atau kerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun dioperasikan oleh kontraktor, kemudian setelah tahapan pengoperasian selesai dilakukanlah pengalihan proyek pada pemerintah selaku pemilik proyek dan pemilik lahan sesuai dengan perjanjian BOT. Ruang lingkup perjanjian BOT adalah dapat dipandang dari 2 (dua) kepentingan, yaitu dilihat menurut kepentingan investor dan kepentingan pemerintah. Pelaksanaan perjanjian BOT tunduk pada asas-asas yang ada dalam perjanjian. Diantara beberapa asas, terdapat asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme. Asas kebebasan berkontrak adalah para pihak bebas untuk melakukan perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sedangkan asas konsensualisme adalah perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai hal-hal yang pokok. Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 BW, sedangkan asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW.

V. SARAN

Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka penulis dapat merekomendasikan 2 (dua) hal penting sebagai berikut:

1. Bagi pihak penggugat dan tergugat dalam melakukan perjanjian atau kontrak maka harus dapat memahami isi kontrak yang disepakati, khususnya terkait jadwal pelaksanaan dan juga keadaan-keadaan apa saja yang dapat menimbulkan pembatalan kontrak secara sepihak. Selain itu, pihak pengguna lahan harus bisa melakukan

kontrol terhadap jalannya pelaksanaan kontrak agar tidak menimbulkan permasalahan.

2. Bagi legislator, perjanjian BOT pada dasarnya memberikan banyak keuntungan. Maka untuk itu perlu dibuatkan pengaturan khusus mengenai perjanjian bisa berupa undang-undang maupun peraturan pemerintah yang mengatur tentang perjanjian BOT maupun perjanjian lain yang tidak diatur dalam BW. Hal tersebut bertujuan untuk memberi kepastian hukum kepada para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, **Hukum dan Penelitian Hukum**, Cet. I, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Advendi dan Elsi Kartika S., **Hukum dalam Ekonomi**, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005.
- Agus Yudha Hernoko, **Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil**, Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008.
- Agus Yudha Hernoko, **Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial**, Jakarta: Kencana, 2013.
- Aminuddin Ilmar, **Hukum Penanaman Modal di Indonesia**. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- BPHN RI, **Naskah Akademik Peraturan Perundang-Undangan tentang Perjanjian BOT**, Jakarta: Departemen Kehakiman RI, 1995/1996.
- Djoko Muljono, **Tax Planning, Menyiasati Pajak dengan Bijak**, Yogyakarta: Andi Offset, 2009.
- Eka A.M., **Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis dan Perjanjian**, Jakarta: Visi Media, 2013.
- I Gede Abdhi Prabawa, **Kajian Hukum Terhadap Perjanjian Build Operate And Transfer Untuk Melindungi Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Menunjang Sektor Pariwisata**, Jurnal Magister Ilmu Hukum dan Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang, 2013.
- Indoregulation, **Pola BOT dalam Pembangunan Infrastruktur di Daerah**, (online) www.Indoregulation.com, 2010.
- Libertus Jehani, **Pedoman Praktis Membuat Surat Perjanjian Beserta Contoh**, Jakarta: Visi Media, 2007.
- Maria S.W. Sumardjono, **Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya**, Jakarta: Buku Kompas, 2008.
- Much. Nurachmad, **Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian**, Jakarta: Visi Media, 2010.
- Nazarkhan Yasin, **Kontrak Kontruksi di Indonesia**, Cet 2, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama 2014.
- Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Cet. II, Jakarta: Kencana, 2008.

- Richard Burton Simatupang, **Aspek Hukum Dalam Bisnis**. Jakarta: Rineka Cipta, 2007.
- Rini Pamungkasih, **101 Draft Surat Perjanjian dan Kontrak**, Yogyakarta: Gardien Mediatama, 2009.
- Rockey Marbun, et.al., **Kamus Hukum Lengkap**, Jakarta: Visi Media, 2012.
- Salim, H.S., **Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia**, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Sukarmi, **Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha**, Bandung: Pustaka Sutra, 2008.

