



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**Analisa Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan  
Pada Perusahaan Daerah (PD) Sarana Jaya dengan  
PT. Javana Artha Investa**

**SKRIPSI**

**DANISE Z.  
0606079162**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM REGULER  
DEPOK  
JUNI 2010**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**Analisa Yuridis Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan  
pada Perusahaan Daerah (PD) Sarana Jaya dengan  
PT. Javana Artha Investa**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memenuhi gelar Sarjana Hukum**

**DANISE Z.**

**0606079162**

**FAKULTAS HUKUM PROGRAM**

**STUDI ILMU HUKUM PROGRAM**

**KEKHUSUSAN I**

**(HUKUM TENTANG HUBUNGAN SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT)**

**DEPOK**

**JUNI 2010**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Danise Z.  
NPM : 0606079162  
Tanda Tangan :

Tanggal : 25 Juni 2010

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Danise Z.  
NPM : 0606079162  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Analisa Yuridis Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan Pada Perusahaan Daerah (PD) Sarana Jaya dengan PT. Javana Artha Investa

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian dari persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Kekhususan I (Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat), Fakultas Hukum, Universitas Indonesia**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. ( )  
Pembimbing : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. ( )  
Penguji : Suharnoko, S.H., MLI. ( )  
Penguji : Abdul Salam, S.H., M.H. ( )  
Penguji : Endah Hartati, S.H., M.H. ( )

Ditetapkan di : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok

Tanggal : 25 Juni 2010

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan segala nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik. Penulisan skripsi ini dilakukan guna melengkapi dan memenuhi persyaratan ujian tahap akhir sarjana program reguler di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam melakukan penulisan skripsi ini penulis mendapatkan banyak sekali bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun skripsi ini. Tanpa bantuan serta motivasi yang telah diberikan tidak mungkin skripsi ini dapat penulis selesaikan. Maka dalam kesempatan ini, dengan rasa syukur dan hormat penulis mengucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Keluarga penulis yang selalu mendukung dan memberikan semangat bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
2. Prof. Dr. Rosa Agustina S.H., M.H, selaku Pembimbing Skripsi I yang dalam kesibukannya telah berkenan untuk menyempatkan waktunya guna memberikan bimbingan dalam rangka menyusun penulisan skripsi ini.
3. Bapak Akhmad Budi Cahyono S.H., M.H, selaku Pembimbing Skripsi II yang telah memberi banyak masukan dalam proses pembuatan skripsi ini.
4. Bapak M. Novrizal selaku pembimbing akademis saya. Saya mengucapkan terimakasih atas bimbingannya selama empat tahun ini. Terimakasih Ibu selalu memberikan motivasi berkaitan dengan mata kuliah yang saya pilih selama di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Seluruh Dosen FHUI yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada Penulis, semoga kelak Penulis dapat memanfaatkannya terlebih untuk kemajuan Bangsa.
6. Seluruh teman FHUI angkatan 2006 yang tentu tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu Penulis selama berkuliah di FHUI.
7. Seluruh pihak dan kerabat Penulis yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan serta belum sempurnanya skripsi ini baik dari segi tata bahasa maupun materi dikarenakan keterbatasan dalam diri penulis. Akhir kata, penulis berharap adanya kritik serta saran yang membangun untuk lebih sempurnanya skripsi ini dan semoga para pembaca dapat menemukan manfaat di antara kekurangan-kekurangan yang ada di dalamnya. Terima kasih.



Penulis

Danise Z.

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Danise Z.

NPM : 0606079162

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

demi kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Analisa Yuridis Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan pada Perusahaan Daerah  
(PD) Sarana Jaya dengan PT. Javana Artha Investa,**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 25 Juni 2010

Yang menyatakan

(Danise Z.)

## ABSTRAKSI

Nama : Danise Z.  
Program Studi : Fakultas Hukum, Program Kekhususan (PK) I  
Judul Skripsi : Analisa Yuridis Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan pada Perusahaan Daerah (PD) Sarana Jaya dengan PT. Javana Artha Investa

Tulisan ini akan mengkaji perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan dengan menggunakan konsep *Build Operate Transfer (BOT)* yang semakin sering digunakan dalam proyek-proyek pemerintah. Konsep BOT banyak digunakan dalam proyek-proyek pemerintah karena adanya keterbatasan dana dari pemerintah sebagai pihak yang memiliki lahan untuk mendayagunakan lahan yang terlantar menjadi produktif. Perjanjian dengan konsep *BOT* merupakan perjanjian *innominaat* yang tidak diatur dalam KUHPerdara. Secara umum tujuan dari dilaksanakannya penelitian ini adalah untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam, kejelasan, dan informasi mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan kegiatan pendayagunaan lahan di daerah perkotaan. Serta untuk mendapatkan kejelasan mengenai perjanjian pendayagunaan lahan itu sendiri dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan hukum perdata di bidang hukum perjanjian.

Kata Kunci: Perjanjian, Pendayagunaan Lahan, *Build Operate Transfer*.

## ABSTRACT

Name : Danise Z.  
Study Program : Faculty of Law, Program Speciality I  
Title : Legal Analysis on Cooperation Agreement of Land Utilization between  
Perusahaan Daerah (PD) Sarana Jaya with PT. Javana Artha Investa

This paper will examine land utilization agreement with the concept of Build Operate Transfer (BOT), which are increasingly being used in government projects. BOT concept widely used in government projects because of limited funding from the government as a party who has the land to utilize the abandoned land to be productive. Generally, the purpose of execution of this research is to gain a deeper understanding, clarity, and information about various matters related to land utilization activities and to gain clarity regarding land utilization agreement itself associated with the provisions of civil law in the field of treaty law.

Keywords: Agreements, Land Utilization, Build Operate Transfer.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH.....	vi
ABSTRAKSI.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1.Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2.Pokok Permasalahan.....	6
1.3.Tujuan Penulisan.....	6
1.4.Metode Penulisan.....	7
1.5.Definisi Operasional.....	8
1.6.Sistematika Penulisan.....	10
<b>BAB II. TINJAUAN UMUM MENGENAI HUKUM PERJANJIAN</b>	
2.1. Pengertian Umum Tentang Perjanjian.....	11
2.2. Asas-Asas Umum Perjanjian.....	18
2.3. Macam-Macam Perjanjian.....	23
2.4. Syarat-Syarat Untuk Sahnya Perjanjian.....	25
2.5. Saat dan Tempat Lahirnya Suatu Perjanjian.....	28
2.6. Pelaksanaan Suatu Perjanjian.....	30
2.7. Wanprestasi dan Akibat-Akibatnya.....	31
2.8. Penafsiran Perjanjian.....	36
2.9. Berakhirnya Perjanjian.....	37
<b>BAB III. PERBANDINGAN ANTARA SEWA MENYEWA DENGAN PERJANJIAN PENDAYAGUNAAN LAHAN</b>	
3.1. Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan	
3.1.1. Konsep <i>Build Operate and Trasfer (BOT)</i> dalam Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan.....	48
3.1.2. Perngertian <i>Build Operate Transfer (BOT)</i> .....	49
3.1.3. Para Pihak dalam Pihak <i>Build Operate Transfer (BOT)</i> .....	53

3.1.4. Unsur-unsur Penting dalam Pembentukan Perjanjian <i>Build Operate Transfer (BOT)</i> .....	54
3.1.5. Hakikat dan Karakteristik <i>Build Operate Transfer (BOT)</i> .....	57
3.1.6. Keuntungan dan Kerugian Metode <i>Build Operate Transfer (BOT)</i> .....	58
3.2. Perjanjian Sewa Menyewa	
3.2.1. Dasar Hukum dan Pengertian Sewa Menyewa.....	60
3.2.2. Essensialia dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	61
3.2.3. Macam-Macam Perjanjian Sewa.....	62
3.2.4. Subjek dan Objek dalam Sewa Menyewa.....	63
3.2.5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	64
3.3. Perbandingan Perjanjian Pendayagunaan Lahan dengan Sewa Menyewa	
3.3.1. Persamaan.....	68
3.3.2. Perbedaan.....	69

**BAB IV. ANALISA PERJANJIAN PENDAYAGUNAAN LAHAN PADA PERUSAHAAN DAERAH SARANA JAYA DKI JAKARTA DENGAN PT. JAVANA ARTHA INVESTA**

4.1. Keabsahan Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan antara PD. Sarana Jaya dengan PT. Javana Artha Investa Berdasarkan KUHPerduta.....	73
4.2. Bentuk Hukum Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan antara PD. Sarana Jaya dengan PT. Javana Artha Investa.....	76
4.3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan antara PD. Sarana Jaya dengan PT. Javana Artha Investa.....	78
4.4. Jangka Waktu.....	81
4.5. Permasalahan dalam Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan.....	82
4.6. Prnyrlesaian Sengketa.....	94

**BAB V. PENUTUP**

5. 1. Kesimpulan.....	95
5. 2. Saran.....	96

**DAFTAR REFERENSI**

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Permasalahan**

Masalah penguasaan dan pemilikan tanah di perkotaan erat kaitannya dengan pesatnya pembangunan yang berdampak terhadap keterbatasan ketersediaan tanah.<sup>1</sup> Disinyalir ada kecenderungan pihak-pihak tertentu untuk menguasai tanah kota dalam jumlah besar sementara golongan lain sama sekali tidak dapat memiliki tanah.<sup>2</sup> Perkembangan dan pembangunan kota menuntut kebutuhan ruang yang semakin meningkat. Sementara ketersediaan lahan di perkotaan sangat terbatas. Untuk itu diperlukan pengelolaan lahan, yang dikenal sebagai manajemen penyiapan lahan, khususnya bagi pembangunan perumahan baru di perkotaan. Pengadaan, pembangunan, pemanfaatan, dan penggunaan lahan di wilayah kota memerlukan penanganan yang menyeluruh dan terpadu. Sebab lahan di perkotaan merupakan aset penting yang sangat terbatas.<sup>3</sup> Untuk mengelola pengadaan, pembangunan, pemanfaatan, dan penggunaan lahan diperlukan kontrol positif mengenai masalah tanah yaitu dengan langsung menguasai tanah secara fisik, yang dilakukan oleh pemerintah. Penguasaan fisik tanah secara langsung oleh pemerintah dikenal dengan

---

<sup>1</sup> Chaizi Nasucha, *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, (Jakarta: PT. Kesaint Blanc Indah Corp, 1995), hal. 69.

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> <http://bataviase.co.id/detailberita-10425426.html>, Pembentukan Bank Tanah Mendesak Direalisasikan, diakses pada tanggal 02-03-2010.

metode bank tanah (*land banking*), dimana berdasarkan pengalaman penerapannya di beberapa Negara, memperlihatkan keberlakuannya untuk fungsi-fungsi tertentu.<sup>4</sup>

Dilihat dari aspek kelembagaan, bank tanah didefinisikan sebagai suatu lembaga yang menyediakan tanah untuk berbagai keperluan pembangunan, sekaligus bertindak selaku pengendali harga tanah.<sup>5</sup> Bank tanah adalah badan usaha yang tidak semata-mata mencari keuntungan, tetapi lebih bersifat pengelola pertanahan dari aspek pengendalian harga tanah dan pelaksanaan rencana tata ruang.<sup>6</sup> Oleh karena sifatnya yang *non-profitable*, maka pada dasarnya bank tanah adalah Badan Usaha Milik Negara yang mendukung tugas pemerintah, khususnya dalam pengelolaan, dan pengendalian harga tanah.<sup>7</sup>

Terdapat 6 fungsi bank tanah yaitu: *land keeper*, *land warrantee*, *land purchaser*, *land distributor*, *land valuer*, dan *land management*.<sup>8</sup> Fungsi-fungsi ini pada dasarnya bertujuan untuk mengoptimalkan peran tanah dalam pembangunan yang berkelanjutan, baik pembangunan pada aspek ekonomi ataupun aspek sosial. Pembangunan pada aspek ekonomi ditujukan pada peningkatan kesejahteraan ekonomi masyarakat. Sedangkan pembangunan pada aspek sosial bertujuan untuk meningkatkan fungsi sosial tanah dalam mendukung pembangunan ekonomi masyarakat, dalam hal ini menjamin terpenuhinya fasilitas-fasilitas sosial kemasyarakatan. Di sinilah fungsi bank tanah dalam mengoptimalkan kebijakan pertanahan yang mengarah pada pembangunan yang berkelanjutan.<sup>9</sup>

---

<sup>4</sup> Andi Bachtiar Makkana, "Pengenalan Konsep dan Sistem Penerapan Bank Tanah Ke Arah Pembentukan Sarana Kebijaksanaan Tanah Pekotaan," (Skripsi Sarjana Teknik Geodesi Institut Teknologi Bandung, Bandung, 1988), hal.6.

<sup>5</sup> Maryudi Sastrowihardjo, "Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah dan Pengendalian Harga Tanah," (Makalah disampaikan pada Lokakarya Alternatif Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan), hal. 1.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Agus Budianto, "Aspek Kelembagaan pada Bank Tanah," (Skripsi Sarjana Teknik Geodesi Institut Teknologi Bandung, Bandung, 1989), hal. 2.

Seperti diketahui, subjek hukum dikenal 2 jenis yaitu, manusia (*naturlijk persoon*) dan badan hukum (*recht persoon*). Manusia memiliki status sebagai subjek hukum sejak ia dilahirkan dengan pengecualian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 KUHPer,<sup>10</sup> sedangkan badan hukum seperti juga manusia merupakan mempunyai hak dan kewajiban seperti manusia. Menurut Prof. Meyers, syarat-syarat badan hukum adalah memiliki harta kekayaan sendiri, ada tujuan tertentu, ada kepentingan sendiri, ada organisasi yang teratur.<sup>11</sup> Hal terpenting yang merupakan ciri sebuah badan hukum untuk membedakannya dengan manusia sebagai subjek hukum adalah adanya harta kekayaan yang terpisah dari pengurus, pendiri maupun pribadi anggotanya.<sup>12</sup>

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa PD. Sarana Jaya merupakan subjek hukum. hal ini karena PD. Sarana Jaya dibentuk berdasarkan UU No. 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah. Dalam Pasal 4 ayat (2) UU tersebut dinyatakan bahwa perusahaan daerah adalah badan hukum. Sebagai akibatnya, maka PD. Sarana Jaya cakap untuk melakukan perbuatan hukum seperti perjanjian perdata.

Salah satu bentuk perjanjian yang diadakan dalam pelaksanaan kegiatan bank tanah ini adalah perjanjian pendayagunaan lahan. Perjanjian pendayagunaan lahan ini merupakan bentuk perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau biasanya lebih dikenal dengan sebutan perjanjian *innominaat*.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia merupakan undang-undang produk pemerintah Hindia Belanda, yang diberlakukan berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945. Pasal II UUD 1945 berbunyi:

---

<sup>9</sup> Dessy Eko Prayitno, “ Bank Tanah Sebagai Alternatif Kebijakan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sekaligus Sebagai Pengendali Harga Tanah,” (Skripsi Sarjana Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007), hal. 44.

<sup>10</sup> Seorang anak yang masih dalam kandungan dapat menjadi subyek hukum apabila ada kepentingan yang menghendaki dan dilahirkan dalam keadaan hidup.

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-2, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 31.

<sup>12</sup> Sri Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, (Jakarta: CV Gitama Jaya, 2005), hal. 29.

“Segala badan Negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut undang-undang dasar ini.”

Tujuan adanya ketentuan hukum ini adalah untuk mencegah terjadinya *rehtvacuum* (kekosongan hukum).

Buku III KUH Perdata menganut system terbuka (*open System*), artinya para pihak bebas untuk mengadakan kontrak dengan siapa pun, menentukan syarat-syaartnya, pelaksanaannya, dan bentuk kontrak, baik berbentuk lisan maupun tertulis. Di samping itu, kita diperkenankan untuk membuat kontrak, baik yang telah dikenal dalam KUHPerdata maupun di luar KUHPerdata. Pada prinsipnya, kontrak dari aspek namanya dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Kontrak *nominaat*, dan
2. Kontrak *innominaat*.

Kontrak *nominaat* merupakan kontrak-kontrak atau perjanjian yang dikenal di dalam KUHPerdata, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perjanjian untung-untungan, dan perdamaian. Kontrak *Innominaat* merupakan kontrak-kontrak yang timbul, tumbuh, dan berkembang dalam masyarakat.<sup>13</sup>

Unsur-unsur yang tercantum dalam hukum kontrak *innominaat* adalah sebagai berikut:<sup>14</sup>

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum kontrak *innominaat* tertulis dan tidak tertulis.

2. Adanya subjek hukum

---

<sup>13</sup> Salim H. S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 1.

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 4

Subjek hukum, yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subjek hukum dalam kontrak *innominaat* adalah debitur dan kreditur, badan pelaksana dengan badan usaha tetap, pengguna jasa dan penyedia jasa, dan lain-lain.

### 3. Adanya objek hukum

Objek hukum erat kaitannya dengan pokok prestasi. Pokok prestasi dalam kontrak *innominaat* tergantung pada jenis kontrak yang dibuat oleh para pihak. Dalam kontrak karya, misalnya yang menjadi pokok prestasinya adalah melakukan eksplorasi dan eksploitasi dalam bidang pertambangan, khususnya emas dan tembaga.

### 4. Adanya kata sepakat

Kata sepakat lazim disebut dengan consensus. Kata sepakat ini merupakan persesuaian pernyataan kehendak para pihak tentang substansi dan objek kontrak.

### 5. Akibat hukum

Akibat hukum berkaitan dengan timbulnya hak dan kewajiban dari para pihak.

Hukum kontrak *innominaat* diatur dalam buku III KUHPerduta. Di dalam buku III KUHPerduta, hanya ada satu pasal yang mengatur tentang kontrak *innominaat*, yaitu Pasal 1319 KUHPerduta berbunyi:

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

Ketentuan ini mengisyaratkan bahwa perjanjian, baik yang mempunyai nama dalam KUHPerduta maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama (tidak bernama) tunduk pada buku III KUHPerduta. Dengan demikian, para pihak yang mengadakan kontrak *innominaat* tidak hanya tunduk pada berbagai peraturan yang mengaturnya, tetapi para pihak juga tunduk pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam KUHPerduta.

Jadi, perjanjian pendayagunaan lahan merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tidak secara langsung diatur oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Kitab

Undang-undang Hukum Perdata dalam hal ini hanya berlaku sebagai peraturan umum. Hal ini berarti syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata berlaku pada perjanjian pendayagunaan lahan ini..

Dalam tulisan ini penulis akan membahas mengenai kedudukan para pihak dalam perjanjian pendayagunaan tanah ini. Dalam perjanjian ini PD. Sarana Jaya sebagai pemerintah cenderung memiliki kedudukan yang lebih kuat dibandingkan dengan pihak swasta.

Mengingat pentingnya pemanfaatan tanah secara efisien dan efektif untuk mendukung proses pembangunan nasional maka sangat penting untuk mengetahui lebih jelas bagaimana proses pelaksanaan perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, dan hal lain-lain yang berkaitan dengan perjanjian ini.

## **1.2. Pokok Permasalahan**

Dalam penelitian ini akan dibahas mengenai bentuk perjanjian pendayagunaan lahan yang dilakukan PD. Sarana Jaya dengan PT. Javana Artha Investa. adapun permasalahan ini akan dibatasi dengan permasalahan yang menyangkut hal-hal berikut:

1. Bagaimana bentuk perjanjian pendayagunaan lahan tersebut jika dibandingkan dengan ketentuan hukum perdata di bidang hukum perjanjian sewa menyewa?
2. Bagaimana keabsahan dari perjanjian pendayagunaan lahan didasarkan pada ketentuan peraturan perundangan di Indonesia serta kedudukan para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut?

## **1.3. Tujuan Penulisan**

Secara umum tujuan dari dilaksanakannya penelitian ini adalah untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam, kejelasan, dan informasi yang akurat mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan kegiatan pendayagunaan lahan dengan menggunakan konsep *Build Operate Trasfer (BOT)*. Serta untuk mendapatkan

kejelasan mengenai bentuk hukum perjanjian pendayagunaan lahan itu sendiri dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan hukum perdata di bidang hukum perjanjian.

Secara khusus, penulis juga melakukan penelitian ini dengan tujuan untuk :

1. Memberikan kejelasan mengenai bentuk perjanjian pendayagunaan lahan tersebut jika dibandingkan dengan ketentuan hukum perjanjian di bidang hukum sewa menyewa.
2. Memberikan kejelasan mengenai keabsahan dari perjanjian pendayagunaan lahan didasarkan pada ketentuan peraturan perundangan di Indonesia serta kedudukan para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

#### **1.4. Metode Penulisan**

Bentuk penelitian ini adalah berbentuk penelitian hukum normatif,<sup>15</sup> yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, atau disebut juga dengan penelitian kepustakaan, yaitu tata cara pengumpulan data yang berasal dari bahan-bahan literatur atau kepustakaan, peraturan perundang-undangan terkait, tulisan atau riset penelitian hukum.<sup>16</sup> Selanjutnya apabila dilihat dari sifat penelitiannya, penelitian ini bersifat deskriptif analitis karena memberikan gambaran sesuai keadaan yang sebenarnya.

Penelitian yang bersifat deskriptif adalah penelitian yang merinci informasi yang ada. Dalam penelitian jenis ini telah ada informasi mengenai suatu permasalahan atau keadaan akan tetapi informasi itu belum cukup terang sehingga diadakan penelitian yang bersifat deskriptif. Sedangkan penelitian analitis adalah menganalisa hubungan antara variable yang hendak dipelajari. Kemungkinan untuk mempelajarinya didasarkan pada informasi yang terperinci mengenai variabel tadi

---

<sup>15</sup> Sri Mamudji, *et.al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal.2.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada), hal. 23-25.

sehingga dapat dikatakan bahwa dari hasil studi deskriptif mendasari perencanaan studi analitis.<sup>17</sup>

Alat Pengumpulan Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa studi dokumen yang merupakan data yang tertulis, yang terdiri dari buku-buku mengenai perjanjian serta pertanahan. Tipe data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder.

Data sekunder berupa studi dokumen yang didapat dari bahan hukum primer yang berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan lainnya yang terkait dengan penelitian. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku, artikel, majalah serta data-data yang di dapat dari internet. Selain itu, digunakan juga bahan hukum tersier yang berupa kamus hukum serta ensiklopedia.

Metode pengolahan data dan analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yang bertujuan untuk memahami hak dan kewajiban para pihak serta permasalahan-permasalahan dalam perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan.

### **1.5. Definisi Operasional**

Dalam tulisan ini, penulis akan menggunakan beberapa istilah yang terkait dengan penelitian ini agar tidak menimbulkan perbedaan penafsiran maka definisi yang akan digunakan adalah sebagai berikut:

a. Perjanjian

Suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dimana dari peristiwa tersebut timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.<sup>18</sup>

b. Kebebasan Berkontrak

---

<sup>17</sup> Manasse dan Sri Triasningtyas, *Metode Penelitian Masyarakat*, (Depok: Pusat Antar Studi Ilmu-Ilmu Sosial, 2000), hal. 27-28.

<sup>18</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (a), (Jakarta: Intermasa, 2004), hal.1.

Suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:<sup>19</sup>

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis dan lisan.

c. Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer/BOT*)

Berdasarkan PP No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pasal 1 angka (12) 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/sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

- d. Pemilik hak eksklusif (pemerintah), adalah suatu badan hukum pemerintah yang berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan memiliki hak untuk menjalankan suatu usaha tertentu, sebagai pelaksanaan Pasal 33 UUD 1945.
- e. Investor/penanam modal pihak yang menanamkan dananya untuk pembangunan proyek yang dibiayai dengan sistem BOT, yang dalam hal ini bisa perorangan, bisa suatu badan usaha diluar badan hukum, bisa suatu badan hukum atau sekumpulan badan hukum yang menyediakan dana untuk membiayai objek perjanjian BOT.
- f. Sewa menyewa

Sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikamatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir tersebut disanggupi pembayarannya.

---

<sup>19</sup> Salim H.S., *op. cit*, hal.9.

## 1.6. Sistematika Penulisan

Dalam skripsi ini, penulis membagi dalam 5 (lima) bab yang masing-masing terdiri dari beberapa sub-bab sebagai berikut:

**BAB I**, berisi latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penulisan, metode penulisan, definisi operasional dan sistematika penulisan.

**BAB II**, memaparkan mengenai masalah perjanjian pada umumnya. Bab ini membahas tentang masalah Pengertian Umum Tentang Perjanjian, Asas-Asas Umum Perjanjian, Macam-Macam Perjanjian, Syarat-Syarat Untuk Sahnya Perjanjian, Saat dan Tempat Lahirnya Suatu Perjanjian, Pelaksanaan Suatu Perjanjian, Wanprestasi dan Akibat-Akibatnya, Penafsiran Perjanjian, dan Berakhirnya Perjanjian.

**BAB III**, perbandingan antara perjanjian pendayagunaan lahan dengan ketentuan mengenai sewa menyewa. Dalam bab ini akan dibahas mengenai pengertian dan konsep *Build Operate Transfer* sebagai dasar pembentukan perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan, pengertiannya, unsur-unsur yang akan dibandingkan dengan ketentuan-ketentuan hukum perdata di bidang sewa menyewa.

**BAB IV**, dalam bab keempat ini akan dilakukan analisis terhadap perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan antara Persahaan Daerah Sarana Jaya DKI Jakarta dengan PT. Javana Artha Investa.

**BAB V**, Bab kelima merupakan rangkuman dari seluruh hasil pembahasan melalui kesimpulan dan saran agar kegiatan pengelolaan tanah melalui perjanjian pendayagunaan lahan ini dapat berjalan lebih baik dan bermanfaat bagi pembangunan.

## **BAB 2**

### **TINNJAUAN UMUM HUKUM PERJANJIAN**

#### **2.1. PENGERTIAN UMUM TENTANG PERJANJIAN**

##### **2.1.1. Hubungan Perikatan dengan Perjanjian**

Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedang pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.<sup>20</sup>

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>21</sup>

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.<sup>22</sup>

##### **2.1.2. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian atau Verbintenis adalah suatu hubungan hukum kekayaan/ harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk

---

<sup>20</sup> Subekti (a), *op. cit*, hal. 1

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>23</sup>

Dari pengertian singkat diatas kita jumpai didalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain: hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.<sup>24</sup>

Kalau demikian, perjanjian adalah hubungan hukum yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.<sup>25</sup>

Perjanjian dapat dibedakan antara:<sup>26</sup>

1. Perjanjian tanpa kekuatan hukum.

Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Misalnya perjanjian keagamaan, moral, sopan santun dan sebagainya.

2. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tak sempurna.

Ketidaksempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberikan kemampuan oleh hukum untuk dapat memaksakan pemenuhan prestasi.

3. Perjanjian yang sempurna daya kekuatannya.

Disini, pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika dia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi.

Untuk itu kreditur diberi hak oleh hukum untuk menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi riil, ganti rugi serta uang paksa.

---

<sup>23</sup> M. Yahya Harahap, S.H., *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hal. 6

<sup>24</sup> *Ibid*,

<sup>25</sup> *Ibid*,

<sup>26</sup> *Ibid*,

### 2.1.3. Subjek dan Objek Perjanjian

#### 2.1.3.1. Subjek Perjanjian

Pendukung hukum perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu. Masing-masing orang itu menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur, dan yang seorang lagi menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi. Beberapa orang kreditur atau berhadapan dengan seorang debitur atau sebaliknya, tidak mengurangi sahnya perjanjian. Atau jika pada mulanya kreditur terdiri dari beberapa orang kemudian yang tinggal hanya seorang kreditur saja berhadapan dengan debitur, juga tidak mengurangi nilai sahnya perjanjian. Hal seperti ini bisa saja terjadi pada “percampuran utang” sebagaimana diatur pada Pasal 1436 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Demikian juga pada Pasal 1437, mengenai percampuran hutang atas diri seorang penanggung, yaitu penanggung yang berubah kedudukan menjadi kreditur.<sup>27</sup>

Maka sesuai teori dan praktek hukum, kreditur terdiri dari:<sup>28</sup>

- (1) Individu sebagai person yang bersangkutan.
  - a. *natuurlijke person* atau manusia tertentu.
  - b. *Rechts person* atau badan hukum.
- (2) Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan atau hak orang lain tertentu: misalnya seorang bezitter atas kapal.

Bezitter ini dapat bertindak sebagai kreditur dalam suatu perjanjian. Kedudukannya sebagai subjek kreditur bukan atas nama pemilik kapal, tapi atas nama dirinya sendiri.

- (3) Person yang dapat diganti

Mengenai person kreditur yang dapat diganti, berarti kreditur yang menjadi subjek semula, telah ditetapkan dalam perjanjian; sewaktu-waktu dapat

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hal. 15.

<sup>28</sup> *Ibid*, hal. 15-16.

diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang dapat diganti ini dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian *aan order* atau perjanjian atas perintah.

Tentang siapa-siapa yang dapat menjadi debitur, sama keadaannya dengan orang-orang yang menjadi kreditur.

### 2.1.3.2. Objek Perjanjian

Objek dari perjanjian adalah prestasi. Kreditur berhak atas prestasi yang diperjanjikan, dan debitur wajib melaksanakan prestasi dimaksud. Kalau demikian, intisari atau hakikat perjanjian tiada lain daripada prestasi. Jika undang-undang telah menetapkan subjek perjanjian, yaitu pihak kreditur yang berhak atas prestasi dan pihak debitur yang wajib melaksanakan prestasi, maka intisari atau objek dari perjanjian ialah prestasi itu sendiri.<sup>29</sup>

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi yang diperjanjikan itu ialah untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau untuk tidak melakukan sesuatu. Memberikan sesuatu, sesuai dengan ketentuan 1235 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berarti suatu kewajiban untuk menyerahkan atau melever benda. Tetapi perjanjian untuk menyerahkan bukan semata-mata yang berwujud benda nyata saja, maupun jenis dan jumlah benda tertentu. Kedalam perjanjian memberikan sesuatu penikmatan dari suatu barang. Seperti dalam suatu persetujuan. Seperti dalam persetujuan sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyewa wajib menyerahkan barang sewa kepada si penyewa. Yang diserahkan disini bukan hak kebendaannya tetapi pemakaian untuk dinikmati dengan aman.<sup>30</sup>

Melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu bisa bersifat positif dan bisa pula bersifat negatif. Bersifat positif jika isi perjanjian ditentukan untuk melakukan/berbuat sesuatu. Ini timbul misalnya dalam perjanjian kerja seperti yang diatur dalam Pasal 1603 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian yang

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hal. 10.

<sup>30</sup> *Ibid*.

berupa prestasi negatif adalah perjanjian yang memperjanjikan untuk tidak berbuat/melakukan sesuatu. Sewa menyewa yang diatur Pasal 1550 ayat (3); merupakan salah satu perjanjian dengan prestasi negatif. Yang menyewakan harus membiarkan si penyewa menikmati barang sewaan secara tenteram selama jangka waktu sewa masih berjalan.<sup>31</sup>

#### 2.1.4. Sumber Perjanjian

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian timbul karena:

1. Persetujuan
2. Dari Undang-undang

##### 1. Perjanjian yang lahir dari persetujuan<sup>32</sup>

Pertama, marilah kita lihat pengertian persetujuan. Persetujuan bisa juga disebut “contract”. Yang berarti suatu tindakan/perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri kepada seseorang lain atau lebih (Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Tindakan/perbuatan yang menciptakan persetujuan, berisi “pernyataan kehendak” antara para pihak. Dengan demikian persetujuan tiada lain daripada “persesuaian kehendak” antara para pihak. Namun perlu diingatkan, sekalipun Pasal 1313 menyatakan, bahwa kontrak atau persetujuan adalah tindakan atau perbuatan, tapi tindakan yang dimaksud dalam hal ini adalah tindakan atau perbuatan hukum. Sebab tidak semua tindakan/perbuatan mempunyai akibat hukum. hanya tindakan hokum sajalah yang dapat menimbulkan akibat hukum.

Persesuaian kehendak atau pernyataan kehendak dapat dinyatakan dengan lisan, tulisan/surat dan lain-lain. Pihak yang satu menawarkan atau memajukan “usul”, serta pihak yang lain menerima atau menyetujui usul tersebut. Jadi dalam persetujuan terjadi *acceptance/penerimaan* atau persetujuan usul. Dengan adanya penawaran/usul serta persetujuan oleh pihak lain atas usul; lahirlah “persetujuan” atau

---

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> *Ibid*, hal. 23.

“kontrak” yang “mengakibatkan akibat hukum” bagi para pihak. Umumnya ikatan hukum yang yang diakibatkan persetujuan adalah saling “memberatkan” atau “pembebanan” kepada para pihak kreditur dan debitur.

Pembebanan kadang-kadang hanya diletakkan hanya keuntungan sepihak, seperti yang kita jumpai dalam pemberian hibah. Akan tetapi ciri normal atau ciri umum dari setiap kontrak, ialah bersifat partai yang saling memberatkan. Dan sepanjang tinjauand dari sudut person yang menjadi pelaku persetujuan, bisa saja terjadi tindakan hukum sepihak, dua pihak atau banyak pihak. Karena dapat dikatakan, hamper setiap persetujuan selamanya merupakan perbuatan hukum sepihak, dua pihak dan banyak pihak. Hal ini terjadi, disebabkan oleh karena pernyataan keinginan tadi tidak hanya berupa satu pernyataan saja, akan tetapi mungkin beberapa pernyataan kehendak.

## 2. Perjanjian yang lahir dari Undang-Undang

Mengenai perjanjian yang lahir dari undang-undang diatur dalam 1352 KUHPerdara.<sup>33</sup>

- semata-mata dari undang-undang
- dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia.

Pembahasan dalam subbab ini adalah mengenai persetujuan/perjanjian yang lahir dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1353 KUHPerdara dapat dibedakan persetujuan yang timbul akibat perbuatan manusia.<sup>34</sup>

- a. yang sesuai dengan hukum atau perbuatan manusia yang *rechtmatic*;
- b. karena perbuatan dursila atau perbutan yang bertentangan dengan hukum (*onrechtmatic daad*).

Perbuatan yang *rechtmatic* atau yang sesuai dengan hukum, yang mengakibatkan timbulnya perikatan, nampaknya seolah-olah merupakan quasi-contract. Perbedaanya pada kontrak biasa terjadi pernyataan kehendak dari kedua

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hal. 28.

<sup>34</sup> *Ibid*.

belah pihak secara serentak. Lain halnya pada perikatan yang diakibatkan perbuatan *rechtmatic* sebagai quasi-contract. Persetujuan perikatan lahir dari sepihak apabila dia telah mengikatkan diri karena perbuatan hukum yang sah/dibenarkan; sekalipun tanpa persetujuan pihak yang lain. Dengan sendirinya si pelaku tersebut telah mengikatkan diri melaksanakan maksud perbuatan hukum yang dibenarkan tadi, serta bertanggung jawab sepenuhnya terhadap kesempurnaan pelaksanaannya.<sup>35</sup>

Berikut ini adalah contohnya:

1. wakil tanpa kuasa (*zaakwarneming*)<sup>36</sup>  
 menurut ketentuan Pasal 1354 KUHPerdara, jika seseorang dengan sukarela, tanpa mendapat perintah untuk itu, mewakili urusan orang lain dengan atau tanpa sepengetahuan orang itu, maka ia secara diam-diam mengiakt dirinya untuk meneruskan serta menyelesaikan urusan tersebut hingga orang yang diwakili kepentingannya tersebut dapat mengerjakan segala sesuatu yang termasuk urusan itu. Selanjutnya ia diwajibkan pula mengerjakan segala sesuatu yang termasuk urusan tersebut. Ia memkul segala kewajiban yang harus dipikulnya, seandainya ia dikuasakan dengan suatu pemberian kuasa yang dinyatakan dengan tegas. Di samping kewajiban tersebut, orang yang mengurus kepentingan itu berhak memperoleh ganti rugi dari orang yang diwakili itu atas segala perikatan yang dibuatnya secara pribadi dan memperoleh penggantian atas segala pengeluaran yang berfaedah atau perlu (Pasal 1357 KUHPerdara). Jika ganti rugi atau pengeluaran itu belum dilunasi oleh yang berkepentingan, orang yang mewakili itu berhak menahan benda-benda yang diurusnya, sampai ganti rugi atau pengeluaran itu dilunasi. Hak itu disebut retensi.
2. Pembayaran tanpa hutang<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Abdulkadir Muhammad (b), *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 134.

<sup>37</sup> *Ibid*, hal. 139.

Menurut ketentuan Pasal 1359 KUHperdata, setiap pembayaran yang ditujukan untuk melunasi suatu hutang, tetapi ternyata tidak ada hutang, pembayaran yang sudah dilakukan itu dapat dituntut kembali. Ketentuan ini jelas memberikan kepastian bahwa orang yang telah memperoleh kekayaan tanpa hak itu seharusnya bersedia mengembalikan kekayaan yang telah diserahkan kepadanya karena kekliruan atau salah perkiraan.

Di samping perbuatan manusia yang menurut hukum, terdapat perjanjian yang lahir dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia yang melanggar hukum/*onrechtmatige daad*. Kalau pada *rechtmatige* seolah-olah terjadi quasi-contract, maka pada *onrechtmatig*, perbuatan itu seolah-olah merupakan delik atau quasi-delic.<sup>38</sup> Hal ini biasanya disebut dengan perbuatan melawan hukum.

Pengaturan mengenai perbuatan melawan hukum ini terdapat dalam Pasal 1365 KUHPperdata. Dalam ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perbuatan itu dikatakan melawan hukum apabila ia memenuhi empat unsur sebagai berikut:

- (a) perbuatan itu harus melawan hukum,
- (b) perbuatan itu harus menimbulkan kerugian,
- (c) perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan/kelalaian,
- (d) antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

## 2.2. ASAS-ASAS UMUM PERJANJIAN

Adapun asas-asas umum yang dianut hukum perjanjian adalah sebagai berikut:

### a. Asas Personalia<sup>39</sup>

Yang dimaksud dengan personalia adalah tentang siapa-siapa yang tersangkut dalam suatu perjanjian.<sup>40</sup> Perwujudan asas ini dapat dilihat dalam Pasal 1315

---

<sup>38</sup> Harahap, *op. cit.*, hal. 30.

<sup>39</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 15.

KUHPerdata yang menyebutkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dibuat seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, dan hanya mengikat untuk dirinya sendiri. Namun lebih jauh dari itu, Pasal 1315 KUHPerdata juga menunjuk kepada kewenangan bertindak dari seseorang yang mengadakan perjanjian. Kewenangan seseorang bertindak sebagai seorang individu berdasarkan Pasal 1315 KUHPerdata dapat dibedakan ke dalam:<sup>41</sup>

- 1) Seseorang bertindak untuk dan atas namanya sendiri. Dalam hal ini, orang tersebut berhak untuk melakukan perjanjian untuk kepentingannya sendiri;
- 2) Seseorang bertindak sebagai wakil dari pihak tertentu.

Perwakilan ini dapat dibedakan dalam:

- a) Perwakilan suatu badan hukum dimana orang tersebut bertindak sesuai dengan kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga.
- b) Perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua, kekuasaan wali dari anak di bawah umur, dan kewenangan kurator mengurus harta pailit;
- c) Perwakilan berdasarkan kuasa orang atau pihak yang memberikan kuasa.

#### b. Asas Tidak Boleh Main Hakim Sendiri

Setiap perjanjian menimbulkan hubungan hukum antara para pihak dimana terdapat kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak tertentu. Apabila kewajiban ini tidak dipenuhi oleh salah satu pihak maka pihak lainnya yang merasa dirugikan dapat menuntut pemenuhan kewajiban tersebut. Disinilah asas ini berperan, pihak yang dirugikan tersebut tidak boleh main hakim sendiri untuk memperoleh haknya namun ia harus mengikuti prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku misalnya melalui pengadilan atau meminta bantuan hakim.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Subekti (a), *op. cit*, hal. 29.

<sup>41</sup> *Ibid.*

### c. Asas Konsensualisme

Asas ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian lahir sejak detik tercapainya consensus atau kesepakatan antara para pihak baik secara lisan maupun secara tertulis.<sup>43</sup> Asas ini menyatakan bahwa perjanjian sudah ada dan sah mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan. Perkataan ini berasal dari perkataan latin *consensus* yang berarti sepakat. Asas konsensualisme bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.

Asas konsensualisme tersebut lazimnya disimpulkan dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal.”

Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti “mengikat”) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

### d. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka. Artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> Kartini Muljadi, *op. cit.*, hal. 32

<sup>43</sup> *Ibid*, hal. 35.

Sistem terbuka, yang mengandung suatu asas kebebasan membuat perjanjian, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1), yang berbunyi demikian:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dengan menekankan pada perkataan semua, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.<sup>45</sup>

e. Perjanjian yang Sah adalah Undang-Undang (*Pacta Sunt Servanda*)

Perwujudan asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yaitu semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian yang dimaksud disini dapat berupa perjanjian yang mempunyai suatu nama khusus maupun perjanjian yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu selama perjanjian tersebut telah memnuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota. Apabila syarat sah telah terpenuhi maka perjanjian akan mengikat sebagai undang-undang dan menimbulkan kepastian hukum bagi para pihak.<sup>46</sup>

f. Asas Kepercayaan

Perjanjian harus dibuat berdasarkan kepercayaan para pihak bahwa masing-masing pihak akan memenuhi prestasinya. Berdasarkan kepercayaan ini, kedua belah pihak mengikatkan diri dan perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak di dalamnya.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> Subekti (a), *op.cit*, hal. 13

<sup>45</sup> Subekti, *op.cit*, hal. 14

<sup>46</sup> Mariam Darus Badruzaman et. al. (a), *Kompilasi Hukum Perikatan: Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 82.

<sup>47</sup> *Ibid*, hal. 88.

g. Asas Kekuatan mengikat

Para pihak terikat tidak hanya terbatas pada apa yang diperjanjikan tetapi juga terikat terhadap unsure-unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan, serta moral.<sup>48</sup>

h. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan warna kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain.<sup>49</sup>

i. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan dimana asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan hak dan kewajiban yang terdapat dalam perjanjian. Kreditur memiliki kekuatan untuk menuntut prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur juga memikul beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.<sup>50</sup>

j. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum perjanjian bagi kedua belah pihak dapat dilihat dari kekuatan mengikat perjanjian itu sendiri yang berlaku sebagai undang-undang dari para pihak.<sup>51</sup>

k. Asas Moral

---

<sup>48</sup> *Ibid*, hal. 88.

<sup>49</sup> *Ibid*.

<sup>50</sup> *Ibid*.

<sup>51</sup> *Ibid*.

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Hal ini juga terlihat dalam *zaakwarneming* dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini terlihat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada kesusilaan (moral), sebagaimana panggilan dari hati nuraninya.<sup>52</sup>

#### 1. Asas Kepatutan

Pasal 1339 KUHPerdara merupakan perwujudan asas kepatutan yang ternyata berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.<sup>53</sup>

### 2.3. MACAM-MACAM PERJANJIAN

Secara garis besar perjanjian dapat dikelompokkan menjadi.<sup>54</sup>

#### 1. perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak.

Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pemborongan bangunan, tukarmenukar.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi objek perikatan dan pihak lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu.

---

<sup>52</sup>*Ibid*, hal. 88-89.

<sup>53</sup> *Ibid*, hal. 89.

<sup>54</sup>Muhammad (b), *op. cit*, hal. 86.

Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. pembedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut Pasal 1266 KUHPerdara. Menurut pasal ini salah satu syarat adanya pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.

2. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani.

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

Pembedaan ini mempunyai arti penting dalam soal warisan berdasarkan undang-undang dan mengenai perbuatan-perbuatan yang merugikan para kreditur (perhatikan Pasal 1341 KUHPerdara).

3. Perjanjian bernama dan tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus, karena jumlahnya terbatas, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama dan jumlahnya tidak terbatas.

4. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir

perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual-beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbulah hak dan kewajiban pihak-pihak.

Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian, dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

#### 5. Perjanjian konsensual dan perjanjian real.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan, pinjam pakai (Pasal 1694, 1740, 1754 KUHPerdara).

### 2.4. SYARAT-SYARAT UNTUK SAHNYA PERJANJIAN

Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat menurut Pasal 1320 KUHPerdara:

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) mengenai suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>55</sup>

Dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subjektif dengan syarat objektif. Dalam hal syarat objektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. artinya: dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim (*null and void*).<sup>56</sup>

Dalam hal suatu syarat subjektif, jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian tersebut dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau memberikan sepakatnya (perizinannya) secara

<sup>55</sup> Subekti (a), *op. cit*, hal.17.

<sup>56</sup> *Ibid*, hal. 20.

tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi.<sup>57</sup>

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.<sup>58</sup>

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende verklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak-pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).<sup>59</sup>

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- 1) orang-orang yang belum dewasa;
- 2) mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.<sup>60</sup>

---

<sup>57</sup> *Ibid.*

<sup>58</sup> Mariam Darus Badruzaman (b), *K.U.H.Perdara Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1993), hal. 98.

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> Subekti (a), *op. cit.*, hal. 19.

Syarat keempat yang harus dipenuhi untuk sahnya sebuah perjanjian adalah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian. Yang dimaksudkan dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Sebab disini bukanlah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Dalam suatu perjanjian jual beli isinya adalah: Pihak yang satu menghendaki uang. Dalam perjanjian sewa menyewa: satu pihak menginginkan kenikmatan suatu barang, pihak yang lain menghendaki uang. Dengan demikian, kalau seseorang membeli pisau di toko dengan maksud membunuh orang dengan menggunakan pisau tadi, jual beli pisau tersebut mempunyai sebab atau causa yang halal. Lain halnya apabila soal membunuh itu dimasukkan dalam perjanjian. Isi perjanjian ini menjadi sesuatu yang terlarang.<sup>61</sup>

Dilihat dari syarat-syarat sahnya perjanjian ini, maka Asser membedakan bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebutkan essensialia, bagian non inti terdiri dari naturalia dan aksidentalialia.<sup>62</sup>

**Essensialia** : bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*). Seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian.

**Naturalia** : bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam bentuk yang dijual (*vrijwaring*).

**Aksidentalialia** : bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak.

---

<sup>61</sup> *Ibid*, hal. 20.

<sup>62</sup> Badruzaman (b), *op. cit*, hal. 99.

## 2.5. SAAT DAN TEMPAT LAHIRNYA SUATU PERJANJIAN

### 2.5.1. Saat Lahirnya Perjanjian

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik. Kedua kehendak tersebut bertemu satu sama lain.<sup>63</sup> Dengan demikian, untuk mengetahui saat lahirnya suatu perjanjian perlu diketahui kapan terjadinya kesepakatan atau persesuaian kehendak kedua belah pihak tersebut.

Di dalam KUHPdata tidak disebutkan secara jelas tentang saat atau momentum terjadinya perjanjian. Pada Pasal 1320 KUHPdata hanya disebutkan cukup dengan adanya konsensus para pihak. Dalam berbagai literatur disebutkan empat teori yang membahas mengenai momentum terjadinya perjanjian, yaitu teori pernyataan, pengiriman, pengetahuan dan penerimaan. Keempat hal itu dijelaskan berikut ini.<sup>64</sup>

1. Teori pernyataan (*uittingstheorie*)

Menurut teori pernyataan, kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat baru menjatuhkan *ballpoint* untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoretis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

2. Teori pengiriman (*verzendtheorie*)

Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui. Bisa saja, walaupun sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh

---

<sup>63</sup> Subekti (a), *op. cit*, hal. 26.

<sup>64</sup> Salim H. S., *op.cit*, hal. 30.

pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoretis, dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

3. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Menurut teori pengetahuan bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan). Akan tetapi, penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung). Kritik terhadap teori ini, bagaimana ia mengetahuinya isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.

4. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Menurut teori penerimaan bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Momentum terjadinya perjanjian, yaitu pada saat terjadi persesuaian antara pernyataan dan kehendak antara kreditur dan debitur. Namun ada kalanya tidak ada persesuaian antara pernyataan dan kehendak. Ada tiga teori yang menjawab ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, yaitu teori kehendak, teori pernyataan, dan teori kepercayaan. Ketiga teori tersebut akan dikemukakan berikut ini:<sup>65</sup>

1. Teori kehendak (*wilstheorie*)

Menurut teori kehendak bahwa perjanjian itu terjadi apabila ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Apabila terjadi ketidakwajaran, kehendaklah yang menyebabkan terjadinya perjanjian. Kelemahan teori ini menimbulkan kesulitan apabila tidak ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan.

2. Teori pernyataan (*verklaringstheorie*)

Menurut teori ini kehendak merupakan proses batiniah yang tidak diketahui orang lain. Akan tetapi yang menyebabkan perjanjian adalah pernyataan. Jika terjadi perbedaan antara kehendak dan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi. Dalam praktiknya teori ini menimbulkan berbagai kesulitan, seperti contoh apa yang dinyatakan berbeda dengan apa yang dikehendaki.

3. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)

---

<sup>65</sup> *Ibid*, hal. 31.

Menurut teori ini tidak setiap pernyataan menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki.

### 2.5.2. Tempat Lahirnya Perjanjian

Tempat tinggal (domisili) pihak yang mengadakan penawaran (*offerte*) itu berlaku sebagai tempat lahirnya atau ditutupnya perjanjian. Tempat ini pun penting untuk menetapkan hukum manakah yang akan berlaku, apabila kedua belah pihak berada di tempat yang berlainan di dalam negeri, ataupun di negara yang berlainan adat kebiasaannya.<sup>66</sup>

## 2.6. PELAKSANAAN SUATU PERJANJIAN

Suatu perjanjian, merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Menilik macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu:<sup>67</sup>

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang;
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Hal yang harus dilaksanakan dinamakan prestasi.

Untuk mengetahui hal-hal apa yang wajib dilaksanakan debitur dapat kita lihat dari beberapa sumber:<sup>68</sup>

- dari sumber undang-undang sendiri

---

<sup>66</sup> Subekti (a), *op. cit*, hal. 28.

<sup>67</sup> *Ibid*, hal. 36.

<sup>68</sup> Harahap, *op. cit*, hal. 56.

pada umumnya undang-undang hukum perjanjian telah mengatur beberapa ketentuan tentang kewajiban-kewajiban yang mesti dilaksanakan dengan sempurna.

- dari akta/surat perjanjian yang dibuat berdasarkan persetujuan dari kehendak para pihak.
- Kewajiban debitur juga dapat dilihat menurut tujuan (*strekking*) dari perjanjian dan sifat perjanjian. Hal ini sesuai dengan apa yang ditentukan dalam beberapa pasal dalam KUHPerdara, antara lain yang disebutkan dalam Pasal 1348 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: isi persetujuan harus harus disimpulkan sedemikian rupa sehingga sesuai dengan maksud tujuan perjanjian. Pendapat tersebut dapat juga kita lihat dalam keputusan Mahkamah Agung tanggal 9-11-1976 No. 1245 K/Sip/1974 yang menyimpulkan: pelaksanaan suatu perjanjian dan tafsiran suatu perjanjian, tidak dapat didasarkan semata-mata atas kata-kata dalam perjanjian tersebut. Tapi juga berdasar sifat objek persetujuan serta tujuan pemakaian yang telah ditentukan dalam perjanjian (*bestending en gabruikelijk beding*). Demikian juga Pasal 1339 KUHPerdara, perjanjian tidak hanya mengikat sesuai dengan apa yang disebut secara tegas, tetapi segala apa yang diharuskan menurut sifat, kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

## **2.7. WANPRESTASI DAN AKIBAT-AKIBATNYA**

### **2.7.1. Wanprestasi**

Dalam membicarakan wanprestasi tidak dapat lepas dari masalah pernyataan lalai (*ingbrekke stelling*) dan kelalaian (*verzuim*). Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.<sup>69</sup> Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> *Ibid*, hal. 60.

<sup>70</sup> Subekti (a), *op. cit*, hal. 45.

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:<sup>71</sup>

- Pertama : membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
- kedua : pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- ketiga : peralihan risiko;
- keempat : membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

### 2.7.2. Ganti Rugi

Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur: biaya, rugi, dan bunga (dalam bahasa Belanda: *kosten, schaden en schaten*).<sup>72</sup>

- a. Yang dimaksudkan dengan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak.
- b. Yang dimaksudkan dengan istilah rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang disebabkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Yang dimaksudkan dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan (bahasa Belanda *winstderving*), yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh undang-undang diberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Boleh dikatakan, ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut

---

<sup>71</sup> *Ibid.*

<sup>72</sup> Subekti (a), *op. cit.*, hal. 47.

sebagai ganti rugi. Dengan demikian, seorang debitur yang lalai atau alpa, masih juga dilindungi oleh undang-undang terhadap kesewenang-wenangan si kreditur.

Pembatasan-pembatasan tersebut diatur antara lain dalam:

- a. Pasal 1247 KUHPerdara menentukan;

Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.

- b. Pasal 1248 KUHPerdara menentukan;

Bahwa jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perjanjian.

Jadi, kesimpulannya adalah bahwa ganti rugi dibatasi, hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi.

Persyaratan dapat diduga dan akibat langsung dari wanprestasi memang sangat rapat hubungannya satu sama lain. Lazimnya, apa yang tak dapat diduga, juga bukan suatu akibat langsung dari kelalaian si debitur. Menurut teori tentang sebab akibat, yang sekarang lazim dianut (teori *adequat*), suatu peristiwa dianggap sebagai akibat dari peristiwa lain, apabila peristiwa pertama secara langsung diakibatkan oleh peristiwa yang kedua dan menurut pengalaman dalam masyarakat dapat diduga akan terjadi.<sup>73</sup>

Pembatasan lain dalam pembayaran ganti rugi terdapat dalam peraturan mengenai bunga moratoir. Apabila prestasi tersebut berupa pembayaran sejumlah uang, maka kerugian yang diderita oleh kreditur kalau pembayaran itu terlambat,

---

<sup>73</sup> *Ibid*, hal. 48.

adalah berupa *interest*, rente atau bunga. Bunga moratoir berarti bunga yang harus dibayar (sebagai hukuman) karena debitur itu alpa atau lalai membayar utangnya.<sup>74</sup>

Kewajiban ganti rugi tidak dengan sendirinya timbul pada saat kelalaian. Ganti rugi baru efektif menjadi kemestian debitur, setelah debitur dinyatakan lalai. Harus ada pernyataan lalai dari kreditur. Pernyataan berada dalam keadaan lalai ini ditegaskan dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang berbunyi: penggantian perongkosan, kerugian dan bunga, baru merupakan kewajiban yang harus dibayar debitur; setelah ia untuk itu ditegor kealpaannya melaksanakan perjanjian; akan tetapi sekalipun telah ditegor ia tetap juga melalaikan peringatan dimaksud.<sup>75</sup>

Dari ketentuan pasal tersebut terdapat suatu asas umum: untuk lahirnya kewajiban ganti rugi debitur harus lebih dulu ditempatkan dalam keadaan lalai, melalui prosedur peringatan/pernyataan lalai. Dengan begitu, debitur sudah dapat dinyatakan berada dalam keadaan lalai, jika sebelumnya sudah ada: pemberitahuan, peringatan atau teguran kreditur terhadap debitur, bahwa si debitur telah lalai melaksanakan perjanjian. Peringatan atau teguran itu dilakukan oleh kreditur sesaat setelah batas waktu yang ditentukan lewat.<sup>76</sup>

### 2.7.3. Pembatalan Perjanjian

Mengenai pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian, terkadang banyak orang tidak dapat melihat hal tersebut sebagai sebuah hukuman. Dikiranya, debitur akan merasa lega dengan dibatalkannya perjanjian karena ia dibebaskan dari kewajiban melakukan prestasi. Memang, adakalanya pembatalan tersebut sebagai suatu pembebasan, tetapi beratnya pembatalan itu dirasakan, sebagai contoh seorang penjahit yang mendapat pesanan untuk membuat pakaian seragam satu batalyon prajurit, kalau kontraknya dibatalkan pada waktu ia sudah memotong bahan pakaian ratusan meter yang diperlukannya.<sup>77</sup>

---

<sup>74</sup> *Ibid*, hal. 49.

<sup>75</sup> Harahap, *op. cit*, hal. 61.

<sup>76</sup> *Ibid*, hal 62.

<sup>77</sup> Subekti (a), *op.cit*, hal. 49.

Ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah:<sup>78</sup>

- a. perjanjian harus bersifat timbal balik (bilateral)
- b. harus ada wanprestasi
- c. harus dengan putusan hakim (*verdict*).

Dalam perjanjian timbal balik, kedua belah pihak ada kewajiban memenuhi prestasi. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat menuntut pembatalan, jika wanprestasi itu mengenai syarat pokok. Dalam hal pembatalan ini, tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan harus melalui bantuan hakim, dengan mengajukan gugatan pembatalan. Dengan demikian yang membatalkan perjanjian itu bukanlah wanprestasi, melainkan putusan hakim. Wanprestasi hanya sebagai alasan hakim menjatuhkan putusannya. Dengan kata lain, wanprestasi hanya sebagai syarat terbitnya putusan hakim.<sup>79</sup>

#### **2.7.4. Peralihan Risiko**

Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak. Dari apa yang sudah diuraikan tentang pengertian risiko, persoalan risiko berpokok pangkal pada terjadinya peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian, yang dalam hukum perjanjian disebut sebagai keadaan memaksa.<sup>80</sup>

Peralihan risiko sebagai sanksi ketiga atas kelalaian seorang debitur disebutkan dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut: Jika si berutang lalai akan menyerahkan kebendaan tertentu yang diperjanjikan, maka semenjak saat kelalaian, adalah atas tanggungan si berutang.

#### **2.7.5. Pembayaran Ongkos Biaya Perkara**

---

<sup>78</sup> Muhammad (b), *op.cit*, hal. 130.

<sup>79</sup> *Ibid*.

<sup>80</sup> Subekti (a), *op. cit*, hal. 59.

Tentang pembayaran ongkos biaya perkara sebagai sanksi keempat bagi seorang debitur yang lalai adalah tersimpul dalam suatu peraturan hukum acara, bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara (Pasal 181 ayat (1) H.I.R). seorang debitur yang lalai tentu akan dikalahkan kalau sampai terjadi suatu perkara di depan Hakim.

## 2.8. PENAFSIRAN PERJANJIAN

Penafsiran tentang perjanjian diatur dalam Pasal 1342 sampai dengan Pasal 1351 KUHPerduta. Pada dasarnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus dimengerti dan dipahami isinya. Namun, dalam kenyataannya banyak perjanjian yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak. Dalam KUHPerduta Pasal 1342 dinyatakan bahwa apabila kata-katanya jelas maka tidak diperkenankan untuk disimpangi dengan jalan penafsiran. Apabila kata-katanya tidak jelas, dapat dilakukan penafsiran terhadap isi perjanjian yang dibuat para pihak.<sup>81</sup>

Untuk melakukan penafsiran haruslah dilihat beberapa aspek, sebagaimana dikemukakan berikut ini.

1. Jika kata-kata dalam perjanjian memberikan berbagai macam penafsiran, maka harus diselidiki maksud para pihak yang membuat perjanjian (Pasal 1343 KUHPerduta)
2. Jika suatu janji memberikan berbagai penafsiran, maka harus diselidiki pengertian yang memungkinkan perjanjian itu dapat dilaksanakan (Pasal 1344 KUHPerduta)
3. Jika kata-kata dalam perjanjian diberikan dua macam pengertian maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian (pasal 1345 KUHPerduta). Apabila terdapat keragu-raguan, maka harus ditafsirkan menurut kebiasaan dalam negeri atau di tempat dibuatnya perjanjian (Pasal 1346 KUHPerduta).

---

<sup>81</sup> Salim, *op. cit.*, hal. 36.

4. Jika ada keragu-raguan, perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang diperjanjikan sesuatu hal, dan keuntungan orang yang mengikatkan dirinya untuk itu (Pasal 1345 KUHPerdara)

## 2.9. BERAKHIRNYA PERJANJIAN

Mengenai hapusnya perjanjian diatur pada Titel ke-4 Buku III KUHPerdara. Cara-cara penghapusan perjanjian telah diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara. Cara-cara tersebut adalah:

1. Karena pembayaran (*betaling*)
2. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penitipan (*konsignasi*)
3. Karena pembaharuan hutang (*novasi*)
4. Karena kompensasi atau perhitungan laba-rugi
5. Karena konfusi atau percampuran antara hutang dan pinjaman
6. Karena penghapusan hutang
7. Karena pernyataan tidak sah atau terhapus
8. Karena kebatalan atau pembatalan
9. Karena berlakunya syarat batal
10. Karena daluarsa (*verjaring*)

### 1. Pembayaran

Hal ini sudah terang dan sewajarnya, tetapi perkataan pembayaran tidak saja mengenai sejumlah uang, melainkan juga mengenai penyerahan suatu barang, memenuhi suatu kewajiban, dan lain-lain.<sup>82</sup>

Tentang hal pembayaran ini telah ditetapkan beberapa peraturan oleh Undang-Undang, diantaranya:<sup>83</sup>

- a. Orang tidak boleh dipaksa menerima pembayaran itu, secara angsuran (dicicil), jika dalam persetujuan tidak diatur hal itu.

---

<sup>82</sup> Moch. Chidir Ali, H. Achmad Samsudin, Mashudi, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1993), hal. 145.

<sup>83</sup> *Ibid.*

- b. Orang harus membayar pada tempat yang telah ditetapkan dalam persetujuan itu.

Kalau tempat itu tidak disebutkan dalam persetujuan (hal yang jarang terjadi), maka pembayaran itu harus dilakukan di tempat dimana benda itu berada waktu kontrak diadakan. Pada umumnya pembayaran-pembayaran lainnya dilakukan di tempat kediaman kreditur; hal ini disebut juga HUTANG DIANTAR (*brengschulden*). Lawannya ialah HUTANG DIAMBIL (*haalschulden*), dimana kreditur datang ke rumah debitur untuk minta pembayarannya.

- c. Ongkos-ongkos yang mengenai pembayaran itu ditanggung oleh debitur, seperti materai tempel (*plaksegel*), ongkos-ongkos pesuruh.

## 2. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti dengan Penitipan (*konsignasi*)

Dalam soal pembayaran bisa terjadi konsinyasi bila debitur telah melakukan penawaran pembayaran dengan perantara notaris atau juru sita, kemudian kreditur menolak penawaran tersebut. Atas penolakan kreditur tersebut kemudian debitur menitipkan pembayaran kepada Panitera Pengadilan Negeri untuk disimpan. Dengan demikian perikatan menjadi hapus karenanya.<sup>84</sup>

Hal seperti ini biasa terjadi apabila kreditur lalai atau enggan menerima pembayaran atau penyerahan benda prestasi. Dengan tindakan penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan konsignasi, debitur telah dibebaskan dari pembayaran dengan mengakibatkan hapusnya perjanjian. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1381 KUHPdata, yang menetapkan, bahwa salah satu cara menghapuskan perjanjian ialah dengan tindakan penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan konsignasi. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan hanya mungkin terjadi dalam perjanjian yang berbentuk:

- Pembayaran sejumlah uang, atau
- Dalam perjanjian menyerahkan (*levering*) sesuatu benda bergerak.

---

<sup>84</sup> Muhammad (b), *op. cit.*, hal. 63.

### 3. Pembaharuan Hutang (*Novasi*)

Novasi lahir atas dasar persetujuan para pihak membuat persetujuan dengan jalan menghapuskan perjanjian lama, dan pada saat yang bersamaan dengan penghapusan tadi, perjanjian diganti dengan perjanjian baru. Dengan hakikat, jiwa perjanjian baru serupa dengan perjanjian terdahulu.<sup>85</sup>

Dari segi karakternya, novasi berbeda sedikit dengan cara-cara penghapusan perjanjian yang lain seperti pembayaran, kompensasi, ataupun dengan penghapusan hutang. Pada cara dan bentuk penghapusan yang disebut belakangan; penghapusan serta merta mengakhiri hubungan hukum antara kreditur dengan debitur. Berbeda halnya dengan novasi. Sekalipun pada prinsipnya novasi bertujuan untuk menghapuskan perjanjian, namun hubungan hukum perjanjian lama dilanjutkan dalam bentuk perjanjian baru. Dengan kata lain, novasi adalah pernyataan kehendak para pihak kreditur dan debitur; yang berisi penghapusan perjanjian lama, dan pada saat yang sama diganti dengan persetujuan baru yang berupa kelanjutan dari perjanjian lama.<sup>86</sup>

Novasi terdiri dari novasi objektif dan novasi subjektif.

#### (1) Novasi objektif.<sup>87</sup>

Novasi objektif berarti perjanjian lama diganti dengan suatu perjanjian lain. Penggantian perjanjian tidak merubah para pihak. Dalam novasi objektif penggantian/pembaharuan pernjantetap terjadi antara pihak kreditur dan debitur semula. Novasi objektif bisa terjadi dengan penggantian:

- Penggantian atau perubahan isi perjanjian. Merubah atau mengganti isi perjanjian berarti merubah kewajiban debitur dari objek prestasi lama dengan prestasi lain. Akan tetapi jika perubahan tidak sampai merubah isi perjanjian yang menjadi kewajiban debitur, dan hanya merupakan perubahan sifat

---

<sup>85</sup> Harahap, *op. cit*, hal. 142.

<sup>86</sup> *Ibid*, hal. 143.

<sup>87</sup> *Ibid*, hal. 144.

sambilan saja; sedang objek dan pokok utama perjanjian tetap tidak mengalami perubahan, dalam hal seperti ini tidak ada novasi. Misalnya menaikkan harga barang sewaan, bukan novasi objektif karena tidak mengubah pokok perjanjian sewa.

- Perubahan objek prestasi. misalnya objek prestasi uang diganti dengan barang tertentu. Atau prestasi untuk melakukan sesuatu digantikan dengan sejumlah uang dan sebagainya.
- Perubahan kausa perjanjian. Terjadi karena para pihak menyetujui perubahan dasar atau kuasa kewajiban pertama kepada dasar kewajiban lain. Misalnya tuntutan ganti rugi karena *onrechtmatige daad*, dirubah menjadi perjanjian perhutangan.

(2) Novasi subjektif.<sup>88</sup>

Yang dimaksud dengan novasi subjektif adalah bentuk novasi yang berupa penggantian debitur lama dengan debitur baru atau penggantian kreditur lama dengan kreditur baru. Yang dirubah atau diperbaharui adalah subjeknya.

Di samping pembagian novasi objektif dan subjektif, dalam suatu novasi sesuai dengan bentuk objektif dan subjektif tadi, bisa mempunyai segi-segi yang kadang-kadang antara keduanya berjalan berbarengan dalam suatu novasi. Hal berbarengan tadi dapat kita jumpai, apabila penggantian debitur atau kreditur diiringi pula dengan penggantian kausa atau objek prestasi.<sup>89</sup>

#### 4. Kompensasi

Terjadinya kompensasi adalah akibat berjumpanya dua pribadi yang sama-sama berkedudukan sebagai debitur antara yang satu dengan yang lain yang mewajibkan mereka saling melunasi dan membebaskan diri dari perhutangan. Pokok utama kepentingan kompensasi terletak pada penyederhanaan pembayaran simpang

---

<sup>88</sup> *Ibid*, hal. 145.

<sup>89</sup> *Ibid*, hal. 147.

siur antara pihak-pihak. Disamping itu dengan kompensasi dimungkinkan terjadinya pembayaran untuk sebahagian. Seperti yang kita ketahui prinsip pembayaran pada umumnya adalah harus dilakukan untuk keseluruhan. Akan tetapi, dengan kompensasi diberi kemungkinan untuk melakukan sebahagian pembayaran.<sup>90</sup>

Salah satu fungsi lain dari kompensasi adalah memberikan kepastian pembayaran dalam keadaan pailit. Dengan jalan kompensasi, seorang debitur yang juga mempunyai tagihan pada seseorang yang dinyatakan pailit, terlepas/terbebas dari kerugian penagihan dengan cara mengkompensasikan tagihannya dengan tagihan budel failisment. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1426 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

Jika diantara dua orang masing-masing berkedudukan sebagai debitur antara yang satu dengan yang lain, maka dengan sendirinya menurut hukum (*van rechtewege*), terjadi perjumpaan hutang, yang mengakibatkan hutang-piutang diantara mereka terhapus sampai batas jumlah yang paling rendah/kecil.

Dari ketentuan Pasal tersebut, kompensasi tidak memerlukan persetujuan terlebih dahulu. Kompensasi terjadi dengan sendirinya menurut hukum pada setiap perjumpaan hutang-piutang (*ipso jure compensatur*). Dari bunyi ketentuan diatas; nampak seolah-olah kompensasi merupakan hukum yang memaksa (*dwingendrecht*). Namun demikian, terdapat pandangan yang menyatakan bahwa kompensasi bukan terjadi dengan sendirinya. Tapi kompensasi terjadi adalah atas dasar tuntutan atau permintaan kedua belah pihak. Sebab, bagaimana bisa terjadi perhitungan dan pembayaran tanpa permintaan para pihak yang saling berhutang dan berpiutang. Saling pembayaran dan penerimaan pembayaran jelas merupakan persetujuan. Sulit dibayangkan peristiwa tersebut terjadi dengan sendirinya, secara diam-diam (*stilwijgende*). Atas dasar logika tersebut, timbul suatu kecenderungan pendapat, kompensasi ditinjau dari segi prakteknya harus terjadi atas permintaan pihak-pihak

---

<sup>90</sup> *Ibid*, hal. 150.

yang bersangkutan. Karena itu para pihak dapat menyampingkan ketentuan Pasal 1426 KUHPerdara dengan suatu persetujuan.<sup>91</sup>

Syarat-syarat terjadinya kompensasi menurut ketentuan undang-undang dapat ditemukan dalam Pasal 1427 KUHPerdara:<sup>92</sup>

- Adanya dua orang yang secara timbal balik, masing-masing saling berkedudukan sebagai debitur antara yang satu dengan yang lain.
- Objek perjanjian terdiri dari prestasi atas sejumlah uang atau barang yang dapat diganti atau habis terpakai dan yang sejenis.
- Tuntutan atas prestasi sudah dapat ditagih (*opeisbaar*) untuk penyelesaian pelunasan hutang serta dapat segera diperhitungkan.

#### **5. Percampuran Hutang (*Konfusio*)**

Percampuran hutang atau *konfusio* terjadi akibat keadaan bersatunya kedudukan debitur dan kreditur pada diri seseorang. Dengan bersatunya kedudukan debitur dan kreditur dalam diri seseorang dengan sendirinya menurut hukum telah terjadi percampuran hutang atau *konfusio*, dan dengan sendirinya pula semua tagihan menjadi terhapus (Pasal 1436 KUHPerdara). *Konfusio* terjadi kebanyakan pada bentuk-bentuk kedudukan dimana debitur menjadi ahli waris dari kreditur. Jika seorang kreditur meninggal dunia, dan meninggalkan seorang debitur yang kebetulan adalah ahli warisnya, dengan sendirinya di debitur tadi menjadi kreditur terhadap budel harta warisan.<sup>93</sup>

#### **6. Penghapusan Hutang**

Penghapusan hutang adalah tindakan kreditur membebaskan kewajiban debitur memenuhi pelaksanaan perjanjian. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1438 yang mengatakan, pembebasan/penghapusan hutang tak boleh diduga-duga tapi

---

<sup>91</sup> *Ibid*, hal. 152.

<sup>92</sup> *Ibid*.

<sup>93</sup> *Ibid*, hal. 157.

harus dibuktikan. Pembebasan hutang harus merupakan tindakan dari kreditur. Suatu tindakan baru dapat dikategorikan sebagai penghapusan/pembebasan hutang, jika pembebasan merupakan penglepasan hak kreditur atas tuntutananya terhadap debitur sehingga debitur benar-benar terlepas dari kewajiban pembayaran.<sup>94</sup>

Dengan begitu, hal yang sangat dibutuhkan dalam pembebasan hutang ialah adanya kehendak kreditur membebaskan kewajiban debitur untuk melaksanakan pemenuhan perjanjian. Serta sekaligus menggugurkan perjanjian itu sendiri. Jadi, pembebasan hutang sebagai tindakan hukum (*rechtshandeling*) tidak lain daripada pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sepihak, yaitu tindakan hukum sepihak yang timbul atau datang dari pernyataan kehendak kreditur.<sup>95</sup>

Pembebasan hutang dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pembebasan cuma-cuma (*om niet*) atau dengan pembebanan (*onder bezwarende titel*).<sup>96</sup>

- (1) Pembebasan Cuma-Cuma ialah memberi kebebasan kepada kreditur dari kewajiban pembayaran prestasi tanpa suatu ikatan apapun.
- (2) Pembebasan dengan pembebanan ialah pembebasan dari perjanjian yang dibebani dengan suatu syarat, bahwa debitur untuk pembebasan dari perjanjian harus menyerahkan suatu prestasi lain.

Ciri lain dari pembebasan hutang sebagai tindakan hukum adalah tidak memerlukan cara-cara bentuk tertentu. Hal ini berbeda dengan tindakan hukum hibah (*schenking*). Hibah hanya dapat dianggap sah, bila hibah itu berbentuk akte notaris. Dengan demikian, pernyataan pembebasan hutang oleh kreditur terhadap debitur, dapat dilakukan dengan segala upaya yang sesuai dengan kebiasaan lalu lintas pergaulan masyarakat. Karena itu pernyataan penghapusan hutang, sesuai dengan kebiasaan, dapat dilakukan secara lisan, tulisan atau dengan cara lain yang dianggap lazim dan patut dengan maksud pembebasan.<sup>97</sup>

---

<sup>94</sup> *Ibid*, hal. 159.

<sup>95</sup> *Ibid*, hal. 160.

<sup>96</sup> *Ibid*, hal. 161.

## 7. Lenyapnya Barang yang Menjadi Hutang

Mengenai lenyapnya atau musnahnya barang yang menjadi hutang diatur dalam Pasal 1444-1445 KUHPerdara. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1444 KUHPerdara dinyatakan bahwa:

Perjanjian hapus dengan musnah atau hilang/lenyapnya barang tertentu yang menjadi pokok prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada kreditur.

Akan tetapi tentang lenyapnya atau musnahnya barang itu harus sesuai dengan ketentuan lebih lanjut dari Pasal 1444 tersebut:

- Musnahnya atau lenyapnya barang harus diluar perbuatan dan kesalahan debitur. Kemusnahan barang tersebut akibat dari sebab yang berada diluar kekuasaan debitur.
- Kemudian; kemusnahan barang itu sendiri harus terjadi pada saat sebelum jatuh tenggang waktu *levering*/penyerahan. Kalau musnahnya barang sudah lewat tenggang waktu penyerahan, berarti debitur sudah berada dalam keadaan lalai dan wanprestasi. Kemusnahan seperti ini tentu tidak menghapuskan kewajiban debitur atas akibat-akibat wanprestasi.
- Terdapat pengecualian terhadap ketentuan kedua dimana debitur tetap terbebas dari kewajiban; sekalipun musnahnya barang terjadi sesudah lewat tenggang waktu penyerahan. Asalkan kemusnahan barang itu akan terjadi juga di tangan kreditur seandainya barang tersebut diserahkan oleh sebab peristiwa yang sama. Maksudnya, kalau musnahnya barang pasti juga akan terjadi di tangan kreditur oleh peristiwa yang sama seperti peristiwa yang menimbulkan musnahnya barang di tangan debitur, keterlambatan penyerahan dianggap tidak merupakan hal yang menghalangi hapusnya perjanjian (Pasal 1444 ayat (2) KUHPerdara).

---

<sup>97</sup> *Ibid.*

- Tentang kemusnahan barang, menjadi beban bagi debitur untuk membuktikan kebenaran musnahnya barang disebabkan oleh peristiwa yang berada diluar perhitungan debitur.

### **8. Karena Pembatalan<sup>98</sup>**

Jika dibaca ketentuan Pasal 1446 KUHPerdara, ternyata yang dimaksud disini hanyalah mengenai soal pembatalan saja, tidak mengenai kebatalan. Syarat-syarat untuk pembatalan yang disebutkan itu adalah syarat-syarat subjektif yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Jika syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perikatan itu tidak batal (*void*), melainkan dapat diabatalkan (*voidable*).

Dengan demikian jika dikatakan bahwa dengan dipenuhinya syarat batal seperti yang telah disebutkan dalam pasal tersebut, perikatan tersebut batal demi hukum, adalah tidak tepat, sebab jika perikatan itu batal demi hukum, dengan sendirinya tidak ada perikatan yang dilahirkan, dengan sendirinya pula tidak dapat dihapuskan.

Perikatan yang tidak memenuhi syarat-syarat subjektif dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim dengan dua cara, yaitu:

- (a) Dengan cara aktif, yaitu menuntut pembatalan kepada hakim dengan mengajukan gugatan;
- (b) Dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di muka hakim untuk memenuhi perikatan, dan baru diajukan alasan tentang kekurangan perikatan itu.

Untuk pembatalan secara aktif, undang-undang memberikan pembatasan waktu lima tahun. Sedangkan pembatalan untuk pembelaan tidak diadakan pembatasan waktu.

### **9. Berlakunya syarat batal<sup>99</sup>**

Yang dimaksud dengan syarat disini adalah ketentuan isi perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, syarat mana jika dipenuhi mengakibatkan perikatan

---

<sup>98</sup> Muhammad (b), *op. cit.*, hal. 70-71.

<sup>99</sup> *Ibid*, hal. 71-72.

itu batal (*void*), sehingga perikatan menjadi lenyap. Syarat batal itu pada dasarnya selalu berlaku surut, yaitu sejak perikatan itu dilahirkan. Perikatan yang batal dipulihkan dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada perikatan.

Syarat batal pada dasarnya selalu berlaku surut, yaitu sejak perikatan itu dilahirkan. Yang perlu diperhatikan adalah perbedaan syarat batal yang dimaksud disini dengan syarat batal yang dimaksudkan dalam isi perikatan. Dalam syarat batal yang dimaksudkan dalam isi perikatan, disini justru dengan terpenuhinya syarat batal itu, perjanjian menjadi batal dalam arti menjadi berakhir, berhenti, atau hapus. Tetapi akibatnya tidak sama dengan syarat batal yang bersifat objektif. Dipenuhinya syarat batal yang dimaksud dalam suatu perikatan, mengakibatkan perikatan menjadi batal, dan pemulihan tidak berlaku surut, melainkan hanya terbatas pada sejak dipenuhinya syarat itu

#### **10. Hapusnya Perjanjian karena Lampau Waktu**

Menurut ketentuan Pasal 1946 KUHperdata, lampau waktu adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan darisuatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan demikian menurut ketentuan ini, lampau waktu tertentu seperti yang ditetapkan dalam undang-undang, maka perikatan hapus.<sup>100</sup>

Daluarsa untuk memperoleh hak milik atas suatu barang dinamakan daluarsa *acquisitive*, sedangkan daluarsa untuk dibebaskan dari suatu perikatan (atau suatu tuntutan) dinamakan daluarsa *extinctif*. daluarsa yang kedua diatur dalam Buku ke IV bersama-sama dengan soal pembuktian. Menurut Pasal 1967 KUHPperdata, maka segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagipula tidak dapatlah ditujukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepadanya tidak buruk. Dengan lewatnya waktu tersebut, hapuslah setiap

---

<sup>100</sup> *Ibid*, hal. 73.

perikatan hukum dan tinggallah suatu perikatan bebas, artinya kalau diperbolehkan untuk dibayar tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim. Debitur jika ditagih utangnya atau dituntut di depan pengadilan dapat mengajukan tangkisan (eksepsi) tentang kadaluarsanya piutang dan dengan demikian mengelak atau menangkis setiap tuntutan.<sup>101</sup>



---

<sup>101</sup> Subekti (a), *op. cit.*, hal. 77.

### **BAB 3**

#### **PERBANDINGAN ANTARA PERJANJIAN KERJASAMA PENDAYAGUNAAN LAHAN DENGAN SEWA MENYEWA**

#### **3.1. Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan**

##### **3.1.1 Perjanjian Kerja Sama Pendayagunaan Lahan dengan Konsep *Build Operate Transfer (BOT)***

Konsep perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan yang dilakukan antara Perusahaan Daerah Sarana Jaya DKI Jakarta dengan PT. Javana Artha Investa merupakan pola kerjasama dengan konsep *Build, Operate and Transfer (BOT)*. Hal ini dapat dilihat dari latar belakang timbulnya perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan sendiri. Perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan muncul sebagai akibat terbatasnya dana dalam upaya mendayagunakan tanah. Dengan keterbatasan tersebut, tentunya dibutuhkan sumber dana lain untuk menunjang proyek-proyek tersebut. Sumber dana lain tersebut datang dari pihak swasta yang diharapkan dapat menunjang masalah pendanaan.

Apabila dibandingkan antara perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan dengan konsep *BOT*, maka akan ditemukan persamaan-persamaan. Konsep perjanjian pendayagunaan lahan dan *BOT* merupakan kerjasama antara dua pihak dimana pihak pertama adalah sebagai pemegang hak atas sebuah lahan strategis atau pemegang hak eksklusif dengan pihak kedua yang dapat berbentuk badan hukum dan perorangan, dimana pihak kedua ini merupakan penyandang dana atau penanam modal dari pembangunan infrastruktur yang direncanakan.

Dasar hukum dari pembentukan perjanjian ini adalah Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No. 43 Tahun 2000 tentang Pedoman Kerjasama Perusahaan Daerah dengan Pihak Ketiga dan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 39 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Kerja Sama Perusahaan Daerah DKI Jakarta (Kegub No. 39 tahun 2002).

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dinyatakan bahwa kerja sama Perusahaan Daerah dengan Pihak Ketiga dapat dilakukan melalui bentuk:

- a. Kerja sama pengelolaan (*Joint Operation*).
- b. Kerja sama patungan (*Joint Venture*).

Kemudian, dinyatakan bahwa pengertian dari kerja sama pengelolaan adalah kerjasama yang dilakukan oleh perusahaan daerah dengan pihak ketiga untuk mengelola suatu usaha, tanpa membentuk suatu usaha yang baru. Salah satu bentuk dari kerjasama pengelolaan itu adalah BOT.

### **3.1.2. Pengertian *Build Operate Transfer (BOT)***

Konsep BOT ini mulai dikenal pada tahun 1985, sebagai konsep swastanisasi Perdana Menteri Turki, Turgut Ozal. Konsep ini kemudian berkembang dengan ide dasar yang sederhana, yaitu sebagai jalan keluar dari masalah pendanaan suatu proyek milik umum dengan mengikutsertakan pihak swasta.<sup>102</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka (12) PP No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (PP No. 6 Tahun 2006) yang dimaksud dengan BOT 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/sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Pengertian lain tentang sistem BOT diberikan oleh Dr. Nono Anwar Makarim, yang memberi istilah penanam modal sebagai pihak pemborong. Dalam sistem BOT ini pemilik proyek mempunyai mempunyai aset yang sangat berharga, dimana ia ingin diatas asetnya tersebut (atau di lokasi lain miliknya juga atau di lokasi lain yang bukan miliknya namun ingin dimilikinya) dibangun gedung-gedung dan fasilitas bangunan yang sangat diperlukan untuk kegiatannya. Namun, karena pemilik tidak

---

<sup>102</sup> Heinz H. Bueker, "Business Opportunities In the Pipeline Transmission System Through BOT" (makalah disampaikan dalam seminar "The 1988 Asian Conference on Planning, Packaging, and Implementing BOT Projects, Singapore, 1988), hal. 1.

mempunyai dana, maka aset tersebut ditawarkan kepada para pemborong untuk dibangun. Bangunan tersebut nantinya tidak hanya berguna untuk kepentingan pemilik, namun juga berguna secara komersial. Bangunan yang berfungsi komersial itulah yang hak pengelolaannya akan diserahkan kepada pemborong untuk jangka waktu tertentu, dengan atau tanpa pembayaran royalti kepada pemilik. Hak pengelolaan tersebut harus dikembalikan kepada pemilik oleh pemborong pada saat berakhirnya masa pengelolaan.<sup>103</sup>

Pengertian lain dari BOT dipandang dari sudut penanaman modal adalah sebagai bentuk penanaman modal dari suatu proyek dimana penanam modal diberi hak untuk membangun dan mengelola proyek tersebut untuk jangka waktu yang sudah ditentukan dan setelah jangka waktu habis maka proyek tersebut harus diserahkan kepada pemilik proyek tanpa pihak tersebut membayar biaya peralihan.

Dari beberapa pengertian tersebut, maka dapat dilihat beberapa ciri pokok yang merupakan kriteria dari sistem BOT yaitu:

1. Pembangunan (*build*)

Pemilik proyek sebagai pemberi konsesi, memberikan kuasanya pada pemegang konsesi untuk membangun suatu proyek miliknya, dengan dananya sendiri. Design dan spesifikasi bangunan yang umumnya merupakan usulan pemegang konsesi, harus disetujui lebih dahulu oleh pemilik proyek.

2. Pengoperasian (*operate*)

Merupakan imbalan bagi pemegang konsesi atas segala yang telah dikeluarkannya untuk membangun proyek. Imbalan tersebut berupa hak untuk mengoperasikan/mengelola dan mendapatkan hasil dari pengoperasian bangunan tersebut. Selain hak tersebut, pihak pemegang hak konsesi umumnya diwajibkan untuk juga melakukan pemeliharaan bangunan selama periode konsesi yang diberikan. Pada masa ini pemilik dapat menuntut untuk diberikan jaminan bagi keseluruhan bangunan yang berfungsi komersial. Selain itu pemilik dapat saja

---

<sup>103</sup> Nono Anwar Makarim, "Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan" (Makalah disampaikan dalam Kursus International Bussiness Transaction, angkatan 2, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara, Jakarta 1991), hal. 1.

diperjanjikan untuk turut menikmati hasil dari bangunan tersebut, baik dalam bentuk pembayaran sejumlah uang/royalti, ataupun memperoleh fasilitas-fasilitas khusus untuk turut menggunakan bangunan tanpa biaya.

### 3. Pengalihan (*transfer*)

Pemegang konsesi wajib memindahkan hak pengelolaan kembali kepada pemilik setelah berakhirnya periode konsesi yang diperjanjikan. Pihak yang dibebankan biaya yang timbul dari pengalihan tersebut tergantung dari perjanjiannya. Juga dapat saja diperjanjikan pihak pemegang konsesi mendapat pembayaran tertentu pada saat bangunan tersebut dialihkan.

Selain BOT juga terdapat tipe-tipe konstruksi produk baru yang berbeda.<sup>104</sup>

#### 1. *Build and Transfer*

Merupakan bentuk kerjasama dimana pihak swasta bertanggung jawab membangun suatu proyek atau kegiatan usaha termasuk membiayai pembangunannya kemudian setelah selesai dibangunnya proyek tersebut maka pihak swasta menyerahkan proyek yang bersangkutan kepada pihak pemilik tanpa hak untuk mengelola hasil proyek tersebut. Sebagai imbalan untuk pembangunan proyek tersebut, pihak pemilik memberikan imbalan sesuai dengan kesepakatan.

Bentuk kerjasama ini memiliki kesamaan umum dengan kegiatan pemborongan biasa namun pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu yang lebih panjang dari pemborongan biasa. Kerjasama ini biasanya digunakan untuk proyek dengan nilai investasi yang besar dan menggunakan teknologi tertentu untuk meningkatkan efisiensi kegiatan jasa pelayanan atau produk yang dihasilkan.

#### 2. *Build Own Operate*

Merupakan bentuk kerjasama dimana pihak swasta diberi tanggung jawab dan hak untuk membangun, membiayai dan selanjutnya mengoperasikan dan memelihara serta memperoleh keuntungan dan menanggung risiko proyek atau kegiatan usaha yang dilakukan tersebut. Bentuk kerjasama ini banyak dilakukan di sektor privat seperti industri, pertanian, perikanan, perkebunan, perdagangan dan jasa lainnya

---

<sup>104</sup> Dida Regya, "Aspek Hukum Perikatan pada Perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT)," (Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2003), hal. 10.

sehingga keterlibatan, pemerintah kurang terlihat kecuali dalam hal perizinan dan pemberian kemudahan fasilitas tertentu bagi penanam modal. Dalam hal setelah kerjasama dan pengoperasian berakhir, seluruh aset yang dimiliki oleh pihak swasta tetap menjadi miliknya dan apabila diperlukan pengoperasiannya dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kontrak.

### 3. *Build Own Transfer*

Sistem ini lebih menekankan pada unsur kepemilikan dari pihak kontraktor sebelum proyek kerjasama yang bersangkutan diserahkan kepada pemilik. Karena pihak kontraktor memiliki proyek yang bersangkutan selama belum diserahkan kepada pihak pemilik, maka kontraktor yang bersangkutan bebas untuk menggunakan proyek tersebut termasuk menjadikannya sebagai jaminan hutang atau menyerahkan proyek yang bersangkutan untuk dioperasikan oleh pihak ketiga selama masa proyek tersebut belum ditransfer kembali kepada pemilik.

### 4. *Build Transfer Operate*

Merupakan salah satu bentuk kerjasama dimana pihak swasta bertanggungjawab membangun, termasuk membiayai proyek kemudian menyerahkan kepemilikannya kepada pemerintah. Selanjutnya, pihak swasta diberikan hak untuk mengoperasikan dan memelihara proyek dalam jangka waktu tertentu untuk pengembalian modal investasinya serta memperoleh keuntungan yang wajar. Oleh karena kepemilikan telah diserahkan kepada pemerintah atau BUMN maka risiko pengembalian investasi proyek akan menjadi tanggung jawab pemerintah. Dalam hal ini pemerintah berkewajiban untuk membeli dan membayar *idle capacity* yang tidak terjual kepada pihak pengelola swasta, yang dikenal dengan sistem pembayaran *take or pay contract*. Bentuk kerjasama *Build Transfer Operate* biasanya digunakan dalam rangka proyek yang membutuhkan biaya yang besar dan pengembalian investasi dalam jangka panjang, seperti jalan tol, instalasi air bersih, pembangkit tenaga listrik skala besar, dan prasarana lainnya.

### 5. *Build Lease Transfer*

Merupakan bentuk lain dari BTO, namun dalam hal ini pihak swasta bertanggungjawab untuk membangun proyek kerjasama termasuk pembiayaannya

dan setelah selesai pembangunannya disewakan untuk dikelola dan dioperasikan pemerintah dalam jangka waktu tertentu. Setelah perjanjian kontrak berakhir, aset proyek yang bersangkutan akan menjadi milik pemerintah.

#### 6. *Add Operate Transfer*

Merupakan bentuk kerja sama dimana pihak swasta memperoleh hak untuk melakukan perluasan atau penambahan suatu fasilitas sarana dan prasarana yang telah ada yang dimiliki oleh pemerintah, termasuk melakukan rehabilitasi yang dilakukan. Pemberian hak pengelolaan kepada swasta dapat dilakukan sebatas kepada sarana dan prasarana yang diperluas atau ditambah terhadap keseluruhan sistem sarana dan prasarana, baik yang sudah ada maupun yang belum.

### 3.1.3. Para Pihak dalam Perjanjian *Build Operate Transfer*

Para pihak di dalam perjanjian *Build Operate Transfer (BOT)* adalah antara pihak pemilik lahan strategis (swasta) atau pemilik hak eksklusif (pemerintah) selanjutnya disebut pihak pertama, dengan pihak investor, selanjutnya disebut pihak kedua.<sup>105</sup> Pihak pertama yang akan dibahas dalam tulisan ini terbatas sebagai pemilik hak eksklusif (pemerintah).

#### 1. Pihak Pertama

Pihak Pemilik Hak Eksklusif (pemerintah)

Dalam hal ini yang dimaksud dengan pihak pemilik hak eksklusif (pemerintah), adalah suatu badan hukum pemerintah yang berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan memiliki hak untuk menjalankan suatu usaha tertentu, sebagai pelaksanaan Pasal 33 UUD 1945. Misalnya Departemen Pekerjaan Umum dengan salah satu Unitnya ( dalam hal ini Direktorat Jenderal Bina Marga) untuk mengelola jalan tol. Oleh karena hak kelola tersebut dimiliki atau diberikan berdasarkan peraturan perundang-undangan (dalam hal ini undang-

---

<sup>105</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, *Penelitian tentang Aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, 1994/1995), hal. 29.

undang tentang jalan), maka hak itu dinamakan hak eksklusif. Hak eksklusif untuk mengelola hal-hal tertentu itu dapat dilakukan dengan sistem BOT.

## 2. Pihak Kedua

Pihak kedua adalah investor yang menamakan dananya untuk pembangunan proyek yang dibiayai dengan sistem BOT, yang dalam hal ini bisa perorangan, bisa suatu badan usaha diluar badan hukum, bisa suatu badan hukum atau sekumpulan badan hukum yang menyediakan dana untuk membiyai objek perjanjian BOT. dalam pembangunan misalnya rumah sewa, cottage, art shop, coffee shop (yang biayanya tidak terlalu besar), maka biasanya dibiayai oleh investor perorangan. Sedangkan dalam membangun perkantoran, hotel, jaringan telepon, jalan tol, ataupun pembangkit sumber listrik (yang biaya pembangunannya relatif besar) sehingga perlu dipikul oleh badan usaha atau sekumpulan badan usaha.

### 3.1.4. Unsur-Unsur Penting dalam Pembentukan Perjanjian *Build Operate Transfer*

Secara umum ada beberapa hal yang penting yang umumnya dinegosiasikan dalam tiap proyek yang memakai sistem BOT, yaitu:

#### 1. Periode konsesi

Ada perbedaan pendapat diantara praktisi hukum untuk mengadakan pembatasan dari periode konsesi. Dr. Nono Anwar Makarim berpendapat bahwa masa pengelolaan atau pengoperasian bangunan adalah berkisar antara 20 sampai dengan 60 tahun sejak selesainya dibangun oleh pemegang konsesi, tergantung dari lokasinya. Hal ini berarti periode konsesi minimumnya lebih dari 20 tahun (dua puluh tahun ditambah dengan masa pembangunan). Sedang menurut salah satu partner senior dari Mc. Kenna, minimum adalah 5 tahun dan maksimum adalah 30 tahun.<sup>106</sup>

Sebenarnya tidak ada aturan yang mengatur secara pasti mengenai batas minimum dan batas maksimum dari suatu periode konsesi. Hal ini dikembalikan lagi kepada

---

<sup>106</sup> Oliver Wright, "Legal Consideration In BOT Projects", (Makalah disampaikan dalam seminar 'Managing BOT Projects', Jakarta, 1989), hal. 1.

kesepakatan dari para pihak. Namun, yang paling penting adalah jangka waktu konsesi harus memenuhi kepentingan kedua belah pihak baik itu pemberi konsesi atau penerima konsesi. Bagi pemberi konsesi hal yang perlu diperhatikan dalam penetapan jangka waktu konsesi adalah mengenai jangka waktu tersebut apakah terlalu panjang atau tidak, karena apabila diberikan terlalu panjang maka saat bangunan tersebut dikembalikan keadaannya sudah tidak layak dan sudah tidak mempunyai nilai komersial lagi. Bagi penerima konsesi, mengenai jangka waktu ini yang paling penting adalah apakah dalam jangka waktu tersebut ia dapat memperoleh kembali modal yang telah ia keluarkan dan mendapat keuntungan yang sewajarnya ia terima dari investasi tersebut.

Dalam hal proyek-proyek milik umum seharusnya pemerintah menetapkan batas maksimum periode konsesi. Selain untuk menghindari tekanan-tekanan dari pihak swasta yang seringkali meminta periode konsesi yang panjang, hal itu terutama dikarenakan sebagian proyek-proyek BOT yang menguasai hajat hidup orang banyak. Hal lain yang penting diperhatikan dalam menetapkan periode konsesi adalah semakin pendek jangka waktu yang diberikan maka semakin tinggi pemasukan yang harus diperoleh pihak swasta dari bangunan tersebut, untuk menutup investasi yang telah dikeluarkannya. Hal ini perlu diperhatikan karena pendeknya periode konsesi dapat mendorong pihak swasta untuk semaksimal mungkin memanfaatkan bangunan tersebut, bahkan diluar kapasitas yang dimungkinkan, yang pada akhirnya akan memperpendek usia bangunan.<sup>107</sup>

## **2. Tingkat harga atau tarif**

Pada dasarnya pemerintah tentu menginginkan tarif atau harga yang serendah mungkin. Sedangkan pihak penanam modal menginginkan tarif yang setinggi mungkin. Bagi pemerintah, harga yang terlalu rendah mempunyai beberapa risiko.<sup>108</sup> Tarif yang tidak realistis dapat menunda terlaksananya proyek-proyek penting dan

---

<sup>107</sup> Sofiyah, *Konsep "Build Operate Transfer (BOT) dalam Perjanjian Kerjasama PAM Jaya dan Swasta dalam Penyediaan dan Peningkatan Pelayanan Air Bersih*, Jakarta, 2000, hal. 31.

<sup>108</sup> Oliver Wright, *op. cit.*, hal. 1.

dapat mendorong pihak pemegang konsesi untuk memutuskan hubungan secara sepihak. Di Indonesia, harga atau tarif bagi proyek-proyek milik umum yang dibangun dengan sistem BOT umumnya ditentukan pemerintah dengan suatu surat keputusan. Dalam prakteknya, harga atau tarif tersebut merupakan usulan dari pihak swasta, yang telah dinegosiasikan dan disetujui pemerintah yang kemudian ditetapkan dalam sebuah surat keputusan.<sup>109</sup>

### **3. Pendistribusian risiko**

Tiap-tiap proyek pasti mengandung risiko tertentu. Dalam proyek-proyek murni pemerintah, maka risiko tersebut ditanggung oleh pemerintah. Dalam proyek-proyek milik umum dengan sistem BOT, maka risiko tersebut beralih pada pihak pemegang konsesi, sebagai pemilik modal. Risiko-risiko ini pada gilirannya akan menjadi beban para pemegang saham dalam perusahaan swasta.<sup>110</sup> Peralihan risiko dari pemerintah kepada pihak penanam modal merupakan salah satu daya tarik penting dari sistem BOT ini. Risiko-risiko yang dapat beralih antara lain: risiko pembangunan, risiko pengoperasian, risiko permintaan, dan risiko overmacht dari proyek. Namun, biasanya hal mengenai pendistribusian risiko ini ditetapkan setelah melalui tahap negosiasi terlebih dahulu. Risiko-risiko yang sifatnya lebih pasti, biasanya akan dibebankan kepada pemerintah, karena ia berada dalam posisi yang lebih menguntungkan untuk mengontrol atau menghindari timbulnya risiko.<sup>111</sup>

### **4. Design dan Spesifikasi Bangunan**

Hak milik bangunan yang tidak berpindah, seringkali menyebabkan pembangunan proyek mengalami banyak campur tangan pemerintah sebagai pemilik. Disatu pihak sebagai pemilik, ia menginginkan agar miliknya yang kelak akan dikembalikan tersebut dibangun sesuai dengan selera dan mutunya. Dipihak lain pemilik modal sebagai pemegang konsesi kurang menyukai hal ini, karena ia telah mengambil risiko untuk membangun proyek dengan biaya dan tenaganya, dan karena itu ia harus

---

<sup>109</sup> Sofiyah, *op. cit.*, hal. 32.

<sup>110</sup> Oliver Wright, *op. cit.*, hal. 1.

<sup>111</sup> *Ibid.*

mencurahkan upayanya agar memperoleh hasil yang cukup untuk menutup biaya pembangunan dan keuntungan yang sewajarnya sebagai imbalan dari jerih payahnya. Hal ini dapat menciptakan ketegangan dan pertentangan yang dapat merusak transaksi. Salah satu jalan keluarnya adalah dengan mempertemukan kedua keinginan tersebut di depan meja gambar konsultan perancang.<sup>112</sup>

## **5. Perawatan**

Dalam pengoperasian bangunan, biasanya timbul perselisihan, kepentingan antara pihak pemilik dengan pemegang konsesi dalam hal perawatan bangunan. Perselisihan dapat terjadi dimana pihak pemegang konsesi ingin mendapatkan hasil sebanyak mungkin dari bangunan, sedangkan pemilik ingin agar bangunan miliknya dipelihara sebaik mungkin. Untuk mencegah terjadinya perselisihan, hal ini dapat dieperjanjikan oleh para pihak.<sup>113</sup>

### **3.1.5. Hakikat dan Karakteristik *Build, Operate and Transfer***

Hakekat dalam konsep BOT adalah bahwa kepemilikan objek berupa tanah tidak berpindah sehingga selama berlangsungnya suatu kerjasama BOT tersebut, kepemilikan tetap berada di tangan pemberi konsesi, sedangkan pihak penerima konsesi hanyalah melakukan pengelolaan saja. Dengan kata lain, tanah tetap menjadi milik pemerintah. Di akhir masa perjanjian terjadi penyerahan kepemilikan dari infrastruktur atau bangunan dari pihak penanam modal kepada pemilik lahan.

Sesungguhnya bentuk kontrak BOT ini merupakan pola kerjasama antara pemilik lahan dan penanam modal yang akan menjadikan lahan tersebut menjadi suatu fasilitas atau infrastruktur yang bersifat komersil. Kegiatan yang dilakukan oleh penanam modal dimulai dari membangun fasilitas sebagaimana hasil kesepakatan antara pemilik lahan dan penanam modal sendiri. Hal inilah yang disebut dengan *Build (B)*.

---

<sup>112</sup> Nono Anwar Makarim, *op. cit*, hal. 4.

<sup>113</sup> *Ibid.*

Setelah pembangunan fasilitas selesai, penanam modal diberi hak untuk mengelola dan memungut hasil dari fasilitas tersebut selama kurun waktu tertentu. Inilah yang diartikan dengan *Operate* (O). Setelah masa pengoperasian berakhir, fasilitas tersebut hak pengelolaannya diberikan kembali kepada pemilik tanah (Transfer) atau dapat diperpanjang hak untuk mengelola serta memungut hasil dari fasilitas tersebut sesuai dengan kesepakatan para pihak. Apabila dilakukan perpanjangan, biasanya penanam modal sebelumnya akan diberikan *privilage* untuk diutamakan. Dalam praktek, hal ini biasa disebut dengan hak optie.

### 3.1.6. Keuntungan dan Kerugian Penggunaan Metode BOT

BOT mulai digunakan pemerintah untuk melaksanakan pembangunan proyek-proyek infrastruktur sebagai alternatif pembiayaan dengan pertimbangan beberapa keuntungan yang dapat diperoleh seperti:<sup>114</sup>

- a. Dapat mengurangi penggunaan dana pemerintah yang semula dialokasikan untuk pembangunan sektor infrastruktur dan mengurangi beban keuangan dan administrasi pemerintah untuk melakukan pengelolaan dan perawatan atas fasilitas infrastruktur, yang semula harus dilakukan oleh BUMN yang berwenang.
- b. Terpenuhinya target untuk melaksanakan pemerataan pembangunan dan upaya mengembangkan serta memenuhi kebutuhan infrastruktur dengan teknologi baru di daerah-daerah yang membutuhkan.
- c. Memperoleh efisiensi biaya dalam pembangunan dan operasi jasa infrastruktur
- d. Memperoleh perbaikan kinerja yang dimungkinkan oleh adanya mekanisme pemilihan developer yang kompetitif (biasanya melalui mekanisme tender)
- e. Mempercepat mekanisme *transfer of technology* (terutama bila investornya berasal dari luar)

Keuntungan yang dapat diperoleh dari pihak swasta/penanam modal adalah:<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> Agustina Hadju, "Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengoperasian, dan Pengalihan Pabrik Kertas Uang di Karawang", (Skripsi Sarjana Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002), hal. 43.

- a. Terbukanya peluang bisnis untuk membangun dan menyelenggarakan fasilitas di bidang-bidang usaha yang semula merupakan monopoli pemerintah.
- b. Membuka kesempatan untuk mendapatkan tingkat pengembalian investasi yang wajar
- c. Terbukanya kesempatan untuk memperluas usaha kebidang-bidang usaha yang mempunyai prospek baik dan menguntungkan, menciptakan bidang iklim usaha yang baru, serta dapat memanfaatkan lahan-lahan strategis yang dikuasai pemerintah

Kerugian yang mungkin terjadi bagi pihak pemerintah dengan menggunakan konsep BOT ini adalah:<sup>116</sup>

- a. Melaporkan hak monopoli untuk menguasai dan mengelola aset-aset strategis di bidang-bidang usaha tertentu dan menyerahkan kepada pihak swasta.
- b. Melepaskan sumber pendapatan yang potensial yang berasal dari aset-aset tersebut.
- c. Adanya kemungkinan ditetapkannya tarif yang terlalu tinggi oleh penanam modal. Sementara itu, pemerintah yang berkewajiban untuk melindungi kepentingan umum mengalami kesulitan untuk menilai kewajaran dari perhitungan yang mendasari harga yang diajukan dalam usulan proyek tersebut.
- d. Dalam beberapa hal, pemerintah diminta untuk melaksanakan dan menyelesaikan tugas-tugas yang sulit, seperti masalah pembebasan lahan untuk mendirikan fasilitas bersangkutan.

---

<sup>115</sup> *Ibid*, hal. 44.

<sup>116</sup> *Ibid*, hal. 45.

## 3.2. Perjanjian Sewa Menyewa

### 3.2.1. Dasar Hukum dan Pengertian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa dalam KUHPdata diatur dalam Bab VII Buku Ketiga yang terdiri dari empat bagian, yaitu:

- Bagian Kesatu : tentang Ketentuan Umum.
- Bagian Kedua : tentang Aturan-aturan yang Sama-sama Berlaku Terhadap Penyewaan Rumah dan Penyewaan Tanah.
- Bagian Ketiga : tentang Aturan-aturan Khusus yang Berlaku bagi Sewa Rumah dan Perabot Rumah.
- Bagian Keempat : tentang Aturan-aturan yang Berlaku Khusus bagi Sewa Tanah.

Sewa menyewa merupakan persetujuan yang paling sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari disamping perjanjian jual beli. Berdasarkan Pasal 1548 KUHPdata yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Yang dimaksud dengan barang dalam perjanjian sewa menyewa adalah semua jenis barang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak (1549 KUHPdata). Dengan kata lain, sewa menyewa dirumuskan sebagai berikut:<sup>117</sup>

1. Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa.
2. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada penyewa untuk seluruhnya dinikmati.
3. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa tertentu pula.

---

<sup>117</sup> Harahap, *op. cit.*, hal 220.

### 3.2.2. Essensialia dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. dalam perjanjian sewa menyewa hanya diberikan hak pemakaian saja, bukan memberikan hak milik (pemilikan) atas suatu benda atau barang, sehingga tidaklah mutlak pihak yang menyewakan harus pemilik dari benda atau barang yang disewakan. Hal ini dapat pula berarti bahwa perjanjian sewa menyewa tidaklah memberikan hak kebendaan sehingga tanggung jawab atas benda tersebut masih dimiliki oleh pemiliknya. Mengenai penempatan jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pendapat yang berbeda:<sup>118</sup>

1. Pendapat yang mengatakan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tidaklah perlu disebutkan berapa lama barang akan disewa, yang penting adalah kesepakatan para pihak mengenai barang dan harga.
2. Pendapat kedua mengatakan bahwa penetapan jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa perlu disebutkan, karena memang demikian maksud pembuat undang-undang memikirkan perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa ditentukan. Hal ini dapat dilihat dari adanya ketentuan Pasal 1579 KUHPerdara, dimana disebutkan bahwa terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu, pihak yang menyewa tidak dapat menghentikan sewa sebelum jangka waktu tersebut habis, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Ketentuan Pasal ini, hanya dipakai untuk perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu.

Meskipun Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan mengenai waktu tertentu, akan tetapi waktu tertentu bukanlah merupakan syarat mutlak dalam perjanjian sewa menyewa.

---

<sup>118</sup> R. Subekti (b), *Aneka Perjanjian*, (Bandung: alumni, 1984), hal. 40.

Mengenai essensialia harga sewa atau uang sewa, harus ditentukan bersama antara yang menyewakan dengan penyewa. Karena itu, besarnya uang sewa harus tertentu atau sesuatu yang dapat ditentukan. Bisa ditentukan berbentuk sejumlah uang atau berupa prestasi lain. Akan tetapi, disamping penentuan besarnya uang sewa bisa dilakukan secara tegas, penetapan besarnya uang sewa juga dapat dilakukan secara diam-diam. Misalnya: tanpa lebih dulu menanyakan besarnya harga sewa, penyewa lantas membayarkan suatu jumlah tertentu, yang diterima baik oleh yang menyewakan. Berarti besarnya uang sewa telah ditentukan secara diam-diam atau penyewa telah sering membayar jumlah yang demikian. Baik hal itu berdasarkan kebiasaan dan kepatutan. Mungkin juga besarnya uang sewa ditentukan oleh pihak ketiga. Dari penjelasan diatas, harga sewa bukan mesti berupa uang, tapi bisa juga berupa prestasi lain. Asal hal itu telah ditentukan sebagai pembayaran sewa. Bisa saja berupa prestasi untuk melakukan sesuatu, seperti membuat lukisan atau memberi suatu pelajaran dan sebagainya.<sup>119</sup>

### 3.2.3. Macam-Macam Perjanjian Sewa

Dalam kehidupan sehari-hari dapat kita lihat bahwa suatu perjanjian dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Demikian juga dengan perjanjian sewa menyewa, yang terdiri dari dua bentuk:

1. Bentuk sewa menyewa lisan
2. Bentuk sewa menyewa tertulis

Jika sewa menyewa dibuat secara lisan, maka perjanjian sewa menyewa dibuat dengan kata-kata yang jelas, maksud dan tujuannya dipahami oleh para pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara lisan ini dianggap sudah sah dan mengikat bilamana sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak, karena telah kita ketahui bahwa perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual.

Sebenarnya, perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan dianggap kurang memenuhi kepastian hukum. Oleh karena itu, agar suatu perjanjian sewa

---

<sup>119</sup> Harahap, *op. cit.*, hal. 222.

menyewa mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan sebagai alat bukti, maka dibuatlah perjanjian sewa menyewa secara tertulis. Kedua belah pihak menandatangani suatu akta perjanjian yang berisi kesepakatan mengenai objek dan syarat perjanjian. Dalam perkembangannya, perjanjian sewa menyewa secara tertulis ini mengarah pada bentuk standarisasi, dimana pihak yang menyewakan menentukan hal-hal apa saja yang akan diperjanjikan kemudian membuat perjanjiannya, lalu pihak yang ingin menyewa tinggal membaca dan mempertimbangkan hal-hal yang ditawarkan dalam perjanjian tersebut.

### **3.2.4 Subjek dan Objek dalam Sewa Menyewa**

#### **A. Subjek Perjanjian Sewa Menyewa**

Dalam setiap perjanjian sewa menyewa selalu berhadapan dua pihak, yaitu penyewa dan yang menyewakan. Pihak yang menyewakan adalah salah satu pihak dari subjek perjanjian yang dapat berupa manusia ataupun berupa badan hukum yang menerima beban dan kewajiban. Pihak lawannya yaitu penyewa sebagai subjek juga dapat berupa manusia ataupun berupa suatu badan hukum yang mendapat hak pelaksanaan dari kewajiban itu. Masing-masing pihak tersebut mempunyai hak dan kewajiban yang sudah mereka sepakati bersama sebelumnya.

#### **B. Objek Perjanjian Sewa Menyewa**

Objek dalam perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang penting dalam tujuan yang dimaksudkan untuk membentuk suatu perjanjian. Oleh karena itu, objek dalam perhubungan hukum perihal perjanjian adalah hal yang diwajibkan kepada pihak yang mempunyai kewajiban (debitur) dan terhadap pihak yang mempunyai hak (kreditur).

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, objeknya meliputi segala jenis benda, baik atas benda berwujud, tak berwujud, maupun benda bergerak dan tidak bergerak. Pengecualiannya adalah benda-benda yang berada diluar perniagaan, tentu tak dapat dipersewakan. Benda-benda tersebut dipergunakan untuk kepentingan umum dan merupakan barang-barang tidak bergerak milik negara, contohnya seperti yang

dimaksud dalam Pasal 521 dan 523 KUHPerdota yaitu jalan raya, pantai, sungai, pelabuhan, pulau-pulau, dan bangunan-bangunan yang diperuntukkan bagi pertahanan negara.<sup>120</sup>

### 3.2.5. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Sewa menyewa adalah salah satu dari perjanjian timbal balik, sehingga hak dan kewajiban yang muncul sebagai akibat hukumnya, ada pada kedua belah pihak. Timbal balik berarti bahwa hak-hak yang diperoleh dari suatu perjanjian selalu diikuti dengan kewajiban-kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak-hak yang diperolehnya. Sebaliknya suatu pihak yang dibebankan oleh kewajiban-kewajiban juga memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikan dari kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya. Dengan perkataan lain, apa yang menjadi kewajiban suatu pihak adalah merupakan hak dari pihak lainnya, dan sebaliknya. Masing-masing pihak harus menaati apa yang harus dipenhi terhadap perikatan atau perjanjiannya. Apabila ia tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, daripadanya dapat dilakukan tuntutan prestasi. Selanjutnya berikut ini akan diuraikan apa yang merupakan kewajiban yang dibebankan pada masing-masing pihak. Dengan melihat kewajiban-kewajiban tersebut, dengan sendirinya kita akan tahu apa yang menjadi hak-hak dari masing-masing pihak yang bersangkutan.

#### 1. Kewajiban yang menyewakan:

Pasal 1550 KUHPerdota menggariskan tiga macam kewajiban pokok dari pihak yang menyewakan. Ketiga macam kewajiban tersebut merupakan kewajiban yang harus dibebankan kepada pihak yang menyewakan, sekalipun hal tersebut tidak ditentukan dalam perjanjian. Adapun kewajiban-kewajiban tersebut adalah:

- a. Menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa;
- b. Memelihara benda yang disewakan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;

---

<sup>120</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas hukum Perjanjian*, cet. 11, (Bandung: Bale Bandung, 1989), hal. 22.

- c. Menjamin kepada penyewa kenikmatan tenteram dan damai atas benda selama perjanjian sewa menyewa berlangsung.

Mengenai kewajiban yang pertama, yakni menyerahkan barang yang disewa kepada pihak penyewa. Sesuai dengan ketentuan 1551 KUHPerdara, yang menyewakan harus menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan yang sebaik-baiknya.<sup>121</sup>

Selanjutnya, ia diwajibkan selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, kecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa. Juga ia harus menanggung si penyewa terhadap semua cacad dari barang yang disewakan yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa menyewa. Jika cacad-cacad itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi (Pasal 1551 dan 1552 KUHPerdara).<sup>122</sup>

Yang dimaksud dengan cacat tersembunyi adalah keadaan barang yang mengakibatkan barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau mengurangi daya pemakaian barang sedemikian rupa, sehingga seandainya penyewa mengetahui keadaan itu, ia tidak akan menyewa atau ia tetap menyewa tetapi dengan harga yang lebih rendah dari harga yang telah disepakati olehnya dengan pihak yang menyewakan.

Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik.<sup>123</sup> Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1556 KUHPerdara yang berbunyi:

---

<sup>121</sup> Harahap, *op. cit.*, hal. 223

<sup>122</sup> Subekti (b), *op. cit.*, hal. 42.

Pihak yang menyewakan, tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa dari terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan suatu hak atas barang yang disewa, dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu. Gangguan-gangguan dengan peristiwa-peristiwa itu harus ditanggulangi sendiri oleh di penyewa.

## 2. Kewajiban penyewa

a. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1560 KUHPerdara, penyewa mempunyai kewajiban:

1. Memakai benda yang disewanya sebagai kepala keluarga yang baik, sesuai dengan tujuan yang diperuntukkan berdasarkan perjanjian sewa menyewa atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai hal itu, haruslah berpedoman kepada keadaan dan kebiasaan umum. Untuk menentukan apakah penyewa bertindak sebagai bapak rumah tangga yang baik atas barang yang disewa, haruslah dilihat apakah ia memakai barang tersebut secara sepatutnya atau tidak, sesuai dengan persetujuan perjanjian. Jika penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain daripada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menimbulkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewanya (Pasal 1561 KUHPerdara). Misalnya saja sebuah rumah kediaman yang digunakan sebagai perusahaan atau bengkel mobil.<sup>124</sup>

2. Membayar uang sewa pada waktu dan tempat yang telah disetujui.

Pembayaran atau pelunasan uang sewa bisa saja dilakukan secara berkala, misalnya: perminggu, perbulan, atau triwulan dan pertahun. Pembayaran berlangsung sejak saat dimulainya sampai berakhirnya perjanjian sewa menyewa. Untuk menjamin pembayaran sewa, teristimewa atas sewa menyewa rumah, Pasal 1581 KUHPerdara mewajibkan untuk mengisi rumah yang disewa dengan perabotan yang untuk menjamin pembayaran sewa, yaitu jika

---

<sup>123</sup> *Ibid.*

<sup>124</sup> *Ibid*, hal. 43.

tidak, ia dapat dipaksa mengosongkan rumah itu, kecuali jika ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran harga sewanya.<sup>125</sup>

3. Penyewa wajib menanggung segala kerugian yang terjadi selama masa sewa menyewa, kecuali ia dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan merupakan kesalahannya, tetapi terjadi diluar kekuasaannya (Pasal 1564 KUHPerdara). Kewajiban ini berhubungan dengan kewajiban pemeliharaan. Setiap kerusakan yang ditimbulkan si penyewa, mewajibkan dia membayar ganti rugi.<sup>126</sup>
4. Penyewa harus mengembalikan barang yang disewa kepada yang menyewakan pada saat berakhirnya perjanjian sewa. Pengembalian ini dapat ditarik dari ketentuan Pasal 1562 dan 1563 KUHPerdara yang mewajibkan penyewa untuk mengembalikan barang yang disewa kepada yang menyewakan, sebagaimana keadaan barang itu sesuai keadaan waktu diserahkan ke tangan si penyewa.<sup>127</sup>

### **3.3. Perbandingan Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan dengan Sewa Menyewa**

#### **3.3.1. Persamaan**

Berikut ini adalah persamaan-persamaan antara perjanjian pendayagunaan lahan dengan sewa menyewa:

##### **1. Kepemilikan atas objek perjanjian tidak berpindah**

Baik dalam perjanjian pendayagunaan lahan maupun sewa menyewa, kepemilikan (hak milik) dari objek yang diperjanjikan (dalam hal ini tanah) tidak berpindah kepada penanam modal atau penyewa (pihak kedua), tetapi tetap berada pada pemilik lahan/pemegang hak eksklusif atau yang menyewakan (pihak

---

<sup>125</sup> *Ibid.*

<sup>126</sup> Harahap, *op. cit.*, hal. 230.

<sup>127</sup> *Ibid.*, hal. 231.

pertama). Di akhir jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, objek perjanjian tersebut harus dikembalikan oleh pihak kedua kepada pihak pertama.

## **2. Larangan Pengalihan Hak dan Kewajiban**

Pada dasarnya penyewa tidak diizinkan untuk melepaskan sewanya (mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh seorang pihak ketiga untuk menggantikan dirinya, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan) kepada orang lain tanpa mendapatkan izin dari oleh pemilik barang. Begitu pula halnya dengan perjanjian pendayagunaan lahan, pihak penanam modal dilarang untuk mengalihkan perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan terhadap pihak lain dan penanam modal juga dilarang untuk mengalihkan seluruh sahamnya (apabila berbentuk badan hukum) kepada pihak lain tanpa sebelumnya mendapatkan persetujuan dari pemilik lahan atau pemilik hak eksklusif.

Dalam hal melepaskan sewa ataupun pengalihan kerjasama terdapat persamaan dimana terjadi pengalihan hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan perjanjian sewa menyewa maupun dalam perjanjian pendayagunaan lahan dari penyewa dan penanam modal kepada pihak ketiga.

## **3. Hak dan Kewajiban Para Pihak**

Kewajiban pemilik lahan/hak eksklusif dan pihak yang menyewakan:

- a. Menyerahkan barang kepada pihak penanam modal/penyewa.
- b. Pihak pemilik lahan/hak eksklusif diwajibkan untuk memberikan jaminan kepada pihak penanam modal mengenai kebenaran hak atas tanah yang menjadi objek kerjasama dan apabila terjadi sengketa terhadap hak atas tanah tersebut, hal tersebut sepenuhnya menjadi tanggungjawab pihak pemilik lahan/hak eksklusif untuk menyelesaikannya.

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan juga diwajibkan untuk memberikan kenikmatan tenteram kepada penyewa selama berlangsungnya masa sewa. Maksud dari memberikan kenikmatan tenteram

ini memiliki arti bahwa pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menangkis tuntutan hukum dari pihak ketiga.

Kewajiban dari penanam modal dan pihak penyewa:

- a. Baik pihak penanam modal maupun pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk mengembalikan objek perjanjian kepada pihak pemilik hak eksklusif atau pihak yang menyewakan pada akhir masa perjanjian.
- b. Membayar harga pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- c. Memelihara dan menjaga dengan baik bagaimana lazimnya atas ongkos/biaya yang harus dipikul sendiri serta memperbaiki kerusakan-kerusakan yang terjadi atas barang yang ada dalam penguasaannya dengan biaya sendiri

### 3.2.3. Perbedaan

#### 1. Dasar hukum

- Yang menjadi dasar hukum dari pelaksanaan perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan adalah:
  - a. Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdota yang menyatakan setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Kemudian syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yang berarti selain perjanjian yang pengaturannya terdapat dalam KUHPerdota atau biasa disebut dengan perjanjian nominaat, terbuka kemungkinan untuk membentuk perjanjian-perjanjian lain selama memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.
  - b. PP No. 38 Tahun 2008 jo. PP No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah  
 Dalam PP ini diatur mengenai pengelolaan barang milik negara dan daerah yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Dalam Pasal 20 dinyatakan bahwa

Pemanfaatan dimaksud dapat dilaksanakan dalam bentuk sewa, kerjasama pemanfaatan, pinjam pakai, bangun guna serah (BOT)/bangun serah guna.

- c. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 2000 tentang Pedoman Kerjasama Perusahaan Daerah dengan Pihak Ketiga dan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 39 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Kerjasama Perusahaan Daerah Propinsi Daerah Ibukota Jakarta

- Dasar hukum dari pelaksanaan perjanjian sewa menyewa terdapat dalam Buku III KUHPerdara Bab VII tentang Sewa Menyewa

## **2. Subjek perjanjian (Pihak pemilik lahan/hak eksklusif atau pihak yang menyewakan)**

Dalam perjanjian pendayagunaan lahan pihak pertama (pemilik lahan strategis ataupun pemilik hak eksklusif) haruslah merupakan pemegang hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai objek perjanjian. Hal ini dikarenakan sifat dari perjanjian pendayagunaan lahan itu sendiri dimana sebenarnya pihak pemilik lahan tidak mempunyai biaya untuk membiayai sebuah proyek, untuk itu pemilik lahan melakukan pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengolah tanahnya menjadi produktif. Dalam sewa menyewa, karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka ia tidak perlu menjadi pemilik dari barang tersebut.

## **3. Objek perjanjian**

Dalam perjanjian pendayagunaan lahan yang menjadi objek perjanjian terbatas hanya pada tanah. Hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK. 06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara dinyatakan bahwa barang milik negara yang dapat dijadikan objek BOT adalah tanah, sedangkan dalam hal perjanjian sewa menyewa, berdasarkan ketentuan Pasal 1549 KUHPerdara objeknya meliputi segala jenis barang, baik barang bergerak maupun yang tidak bergerak.

#### 4. Gangguan fisik

Berkaitan dengan kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah memberikan kenyamanan tenteram bagi penyewa. Dalam pembahasan sebelumnya diketahui bahwa yang dimaksud dengan kenyamanan tenteram tidak termasuk gangguan fisik, tetapi terbatas pada jaminan terhadap tidak adanya tuntutan hukum dari pihak ketiga. dalam perjanjian pendayagunaan lahan, berdasarkan Pasal 32 PP Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah pemegang hak eksklusif (pemerintah) wajib melakukan pengamanan terhadap barang milik daerah yang dalam hal ini adalah tanah yang meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum. dapat dilihat bahwa dalam perjanjian pendayagunaan lahan perlindungan yang diberikan pemegang hak eksklusif kepada penanam modal mempunyai cakupan yang luas yakni meliputi perlindungan fisik dan hukum, sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa perlindungan yang diberikan kepada penyewa terbatas pada perlindungan hukum saja.

#### 5. Bentuk perjanjian

Dalam sewa menyewa dimungkinkan untuk diadakan perjanjian dalam bentuk tulisan ataupun secara lisan. Pengaturan mengenai hal tersebut terdapat dalam Pasal 1570 KUHPerdara (mengenai sewa tertulis) dan Pasal 1571 KUHPerdara (mengenai sewa secara lisan). Perjanjian pendayagunaan lahir sebagai salah satu bentuk dari pemanfaatan barang milik daerah yang pengaturannya terdapat dalam PP No. 6 tahun 2006 jo. PP no. 38 tahun 2008 yang mengatur mengenai pengelolaan barang milik negara dan daerah. Salah satu bentuk dari pemanfaatan barang milik daerah ini adalah dengan melaksanakan perjanjian *Build Operate Transfer*. Dalam pembahasan sebelumnya telah dijelaskan bahwa perjanjian pendayagunaan lahan merupakan perwujudan dari konsep *Build Operate Transfer*. Oleh karena itu, perjanjian pendayagunaan lahan tunduk pada ketentuan tersebut pula. Dalam Pasal 29 ayat (5) bangun guna serah dilaksanakan berdasarkan **surat perjanjian** yang sekurang-kurangnya memuat:

- a. pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;
- b. objek bangun guna serah dan bangun serah guna;

- c. jangka waktu bangun guna serah dan bangun serah guna;
- d. hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- e. persyaratan lain yang dianggap perlu.

#### **6. Mengulangsewakan**

Yang dimaksud dengan mengulangsewakan adalah penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga. Dalam perjanjian sewa menyewa pihak penyewa tidak diperbolehkan untuk mengulangsewakan barang yang disewanya tanpa seizin dari pemilik barang. Dalam perjanjian pendayagunaan lahan tindakan mengulangsewakan ini adalah hak dari penanam modal. Hal ini merupakan imbalan bagi penanam modal atas segala yang telah dikeluarkannya untuk membangun proyek. Imbalan tersebut berupa hak untuk mengoperasikan/mengelola dan mendapatkan hasil dari pengoperasian bangunan tersebut. Selain hak tersebut, pihak penanam modal umumnya diwajibkan untuk juga melakukan pemeliharaan bangunan selama periode konsesi yang diberikan.

#### **7. Pengalihan**

Berdasarkan Pasal 1562 dan 1563 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perjanjian sewa menyewa, pada saat berakhirnya perjanjian barang yang disewakan harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam kondisi yang sama seperti pada saat pertama kali barang tersebut diserahkan kepada penyewa. Sedangkan dalam perjanjian pendayagunaan lahan, pada saat pengembalian tanah dari penanam modal kepada pemilik lahan, maka di lahan tersebut sudah harus dibangun bangunan yang sesuai dengan kesepakatan para pihak.

## **BAB 4**

### **ANALISA PERJANJIAN KERJASAMA PENDAYAGUNAAN LAHAN ANTARA PD. SARANA JAYA DENGAN PT. JAVANA ARTHA INVESTA**

#### **4.1. Keabsahan Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan antara PD. Sarana Jaya dengan PT. Javana Artha Investa Berdasarkan KUHPerdota**

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat perjanjian, cakap untuk membuat perjanjian, suatu sebab tertentu, dan suatu sebab yang halal. Terdapat 2 syarat pertama, yaitu kesepakatan dan kecakapan, merupakan syarat subjektif suatu perjanjian. Akibat dari tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut adalah perjanjian yang bersangkutan dapat dibatalkan. Sedangkan terhadap 2 syarat lainnya, yaitu hal tertentu dan sebab yang halal, merupakan syarat objektif sahnya suatu perjanjian. Akibat dari tidak terpenuhinya syarat objektif ini adalah perjanjian tersebut batal demi hukum

Oleh karena itu, perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan ini juga harus memenuhi syarat-syarat tersebut dalam Pasal 1320 KUHPerdota agar dapat dinyatakan sah.

##### **1. Kesepakatan para pihak**

Perjanjian pada intinya merupakan kesepakatan diantara para pihak yang mengadakan perjanjian mengenai hal-hal pokok. Kesepakatan tersebut harus bebas dari kekhilafan, paksaan atau penipuan. Dalam perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan sebagai pihak pertama adalah PD. Sarana Jaya dan pihak kedua adalah PT. Javana Artha Investa telah sepakat mengenai hal-hal pokok yang akan diperjanjikan yaitu pendayagunaan lahan milik PD. Sarana Jaya seluas 31.987 m<sup>2</sup> yang terletak di kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk di atasnya dibangun sebuah bangunan yang akan digunakan sebagai gedung pusat perbelanjaan.

Adanya kesepakatan dari kedua belah pihak dapat disimpulkan dari penandatanganan Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan di hadapan Notaris dan PPAT Imas Fatimah, S.H. pada tanggal 28 Juli 2003.

## 2. Kecakapan

Dalam mengadakan suatu perjanjian, para pihak yang membuatnya harus cakap menurut hukum. Pasal 1239 KUHPdata menyatakan bahwa setiap orang cakap untuk membuat perjanjian kecuali dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang. Orang yang dimaksud dalam Pasal tersebut termasuk badan hukum yang mempunyai hak dan kewajiban sendiri. Hal ini berarti para pihak dalam perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan yakni PD. Sarana Jaya dan PT. Javana Artha Investa harus memenuhi syarat sebagai badan hukum.

Perusahaan Daerah merupakan salah satu bentuk badan hukum berdasarkan Pasal 4 UU No. 5 tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah. Perusahaan daerah memperoleh statusnya sebagai badan hukum setelah diberlakukannya Peraturan Daerah yang mengatur mengenai perusahaan yang bersangkutan. Landasan hukum terbentuknya PD. Sarana Jaya adalah Perda No. 2 tahun 1982 jo. Perda No. 6 tahun 1990. Landasan hukum PT. Javana Artha Investa adalah UU No. 40 tahun 2007 Pasal 1 angka (1) yang menyatakan bahwa Perseroan Terbatas berbentuk badan hukum.

Terhadap subjek hukum berupa badan hukum, maka perbuatan hukum yang dilakukannya harus dilaksanakan oleh orang yang berwenang mewakili badan hukum tersebut sesuai dengan anggaran dasar badan hukum tersebut.

## 3. Hal tertentu

objek dari suatu perjanjian adalah suatu hal tertentu berupa pemenuhan prestasi yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditur. Oleh karena itu menurut ketentuan Pasal 1333 KUHPdata, objek dari suatu perjanjian paling tidak harus ditentukan jenisnya agar para pihak menjadi jelas akan hak dan kewajibannya masing-masing sehingga tidak terjadi kesalahpahaman.

Dalam perjanjian kerjasama ini yang menjadi objek adalah pendayagunaan tanah milik PD. Sarana Jaya seluas 31.987 m<sup>2</sup> yang terletak di kelurahan Cibubur,

Kecamatan Ciracas, Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh PT. Javana Artha Investa. PT. Javana Artha Investa berkewajiban untuk membangun gedung pusat perbelanjaan dan kemudian mengoperasikan dan merawatnya selama jangka waktu tertentu sebelum dikembalikan kepada PD. Sarana Jaya.

#### 4. Sebab/causa yang halal

Syarat terakhir dari sahnya suatu perjanjian adalah sebab yang halal. Objek dan tujuan prestasi yang tertuang dalam perjanjian harus berdasarkan sebab-sebab yang halal sehingga perjanjian tersebut menjadi perjanjian yang sah dan mengikat. Sebab yang diperbolehkan disini maksudnya adalah suatu sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan/atau kesusilaan. Dalam perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan ini konsep yang digunakan adalah *Build Operate and Transfer*. Dasar hukum dari konsep *BOT* ini adalah PP No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah dan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 2000 tentang Pedoman Kerjasama Perusahaan Daerah dengan Pihak Ketiga serta Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 39 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Kerjasama Perusahaan Daerah Propinsi Daerah Ibukota Jakarta.

#### **4.2. Bentuk Hukum Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan antara PD. Sarana Jaya dengan PT. Javana Artha Investa**

Maksud dan tujuan dari kerjasama ini adalah untuk melaksanakan pendayagunaan lahan untuk pembangunan dan pengembangan gedung pusat perbelanjaan beserta fasilitasnya di areal tanah pemilik lahan seluas 31.987 m<sup>2</sup> yang terletak di kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Bentuk kerjasama yang dipakai dalam pelaksanaan kerjasama ini adalah bentuk kerjasama pendayagunaan lahan dimana pihak pemilik lahan menyediakan tanah miliknya seluas 31.987 m<sup>2</sup> sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01210/Cibubur dan pihak penanam modal membiayai serta

melaksanakan pembangunan, pengembangan dan pengelolaan BSC beserta fasilitasnya.

Perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan ini menggunakan konsep *Build Operate and Transfer*. Konsep *Build Operate and Transfer* ini dapat dikategorikan sebagai perjanjian campuran. Perjanjian campuran disebut juga dengan “*contractus sui generis*”, yaitu ketentuan – ketentuan yang berkaitan dengan perjanjian khusus yang merupakan gabungan dari perjanjian bernama dan tidak bernama sedemikian rupa sehingga tidak dapat lagi diidentifikasi perjanjian dasarnya dengan metode penafsiran biasa (*plain meaning*), sehingga untuk penafsirannya hanya dapat diterapkan secara analogi (Arrest HR 10 Desember 1936).<sup>128</sup> Perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan ini merupakan gabungan dari perjanjian bernama (*nominaat*) yang terdapat dalam KUHPerdara dan perjanjian tidak bernama (*inoominaat*):

1. Perjanjian sewa menyewa

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan kenikmatan dari suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga oleh pihak yang mendapatkan kenikmatan. Dalam perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan ini terdapat unsur sewa menyewa dimana PD. Sarana Jaya sebagai pemilik barang berupa tanah memberikan hak untuk mengusahakan tanah tersebut pada PT. Javana Artha Investa selama 20 tahun dengan harga yang telah disepakati.

2. Perjanjian pembagian keuntungan

Selama masa pengoperasian PT. Javana Artha Investa harus memberikan pembayaran kepada PD. Sarana Jaya. Dalam konsep *Build Operate and Transfer* pembayaran sejumlah uang ini biasa disebut dengan pembayaran royalti.

3. Perjanjian hibah

---

<sup>128</sup> Ririnbidasari.blogspot.com, *HUKUM BISNIS INTERNASIONAL: BUILT, OPERATE AND TRANSFER SEBAGAI SALAH SATU BENTUK DIRECT INVESTMENT*, diakses pada tanggal 20 Mei 2010

Hibah adalah suatu perjanjian dimana seseorang memberikan sesuatu benda kepada orang lain tanpa dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali. Objek hibah harus berupa barang yang sudah ada.

Di akhir masa perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan PT. Javana Artha Investa harum memberikan tanah beserta bangunan di atasnya kepada PD. Sarana Jaya tanpa biaya apapun. Pemberian bangunan kepada PD. Sarana Jaya yang pada dasarnya merupakan milik PT. Javana Artha Investa secara cuma-cuma tersebut merupakan bentuk perjanjian hibah.

Untuk menentukan hukum apa yang berlaku dalam perjanjian campuran dikenal tiga teori:<sup>129</sup>

1. Teori Akumulasi

Menurut teori ini unsur-unsur perjanjian campuran dipilah-pilah lebih dulu. Kemudian untuk setiap unsure diberlakukan ketentuan-ketentuan perjanjian khusus dalam KUHPerdara yang sesuai.

2. Teori Absorpsi

Menurut teori ini hukum yang berlaku bagi perjanjian campuran adalah hukum dari unsur perjanjian yang paling dominan. Contoh: apabila dalam suatu perjanjian keagenan unsure pemberian kuasa yang lebih dominan dari unsure jual beli, maka berlakulah ketentuan tentang pemberian kuasa dalam KUHPerdara

3. Teori Sui Generis

Menurut teori ini perjanjian campuran dianggap sebagai perjanjian dengan ciri tersendiri. Ketentuan perjanjian khusus dalam KUHPerdara diberlakukan secara analogis.

---

<sup>129</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hal. 45-46.

#### **4.3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan antara PD. Sarana Jaya dengan PT. Javana Artha Investa**

Hak dan kewajiban pihak pemilik lahan:

Kewajiban Pemilik Lahan:

- a. menyediakan tanah seluas 31.987 m<sup>2</sup> (tigapuluh satu ribu sembilan ratus delapanpuluh tujuh meter persegi), dan memberi izin kepada pihak penanam modal untuk membangun dan mengelola bangunan selama 20 (duapuluh) tahun.
- b. memberi jaminan kepada pihak penanam modal mengenai kebenaran hak atas tanah yang menjadi objek kerjasama ini apabila terjadi sengketa terhadap hak atas tanah sebelum dan sesudah perjanjian ditandatangani, hal tersebut menjadi tanggungjawab penuh pihak pemilik lahan untuk menyelesaikan sengketa tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atas beban biaya sepenuhnya ditanggung oleh pihak pemilik lahan
- c. tidak diperkenankan mengagunkan tanah yang menjadi objek kerjasama ini selama masa kerjasama berlangsung
- d. menyerahkan penguasaan atas tanah yang menjadi objek kerjasama ini untuk dibangun oleh pihak penanam modal, dengan hak atas tanah tetap pada pihak pertama, yang akan dituangkan dalam Berita Acara tersendiri
- e. melaksanakan monitoring atas pelaksanaan pembangunan dan pengembangan gedung
- f. memperpanjang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) yang menjadi objek kerjasama ini, apabila masa berlaku hak atas tanah tersebut sudah berakhir, dan atas biaya yang timbul menjadi tanggung jawab pihak pemilik lahan sepenuhnya.

Hak pemilik lahan:

- a. Menerima *goodwill* kerjasama dari penanam modal sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sudah termasuk PPN, paling lambat tanggal dua puluh Januari 2004 (20-01-2004)
- b. Menerima biaya monitoring sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan sudah termasuk PPN dan dibayarkan tiga bulan sekali sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), yang dibayarkan dimuka setiap tanggal limabelas bulan Januari, April, Juli, Oktober tahun berjalan
- c. Menerima dana sewa lahan dan kompensasi pengelolaan dari pihak penanam modal sebesar:
  - c.1. Tahap I (satu): sebesar Rp 9.5000.000.000,- (sembilam miliar lima ratus juta rupiah) sudah termasuk PPN yang dibayarkan secara bertahap
  - c.2. Tahap II (dua): sebesar US\$ 2,260,000,- (dua juta dua ratus enam puluh ribu dollar Amerika) sudah termasuk PPN, yang akan dibayarkan secara bertahap mulai dari tahun 2004 (dua ribu empat) sampai dengan 2024 (dua ribu dua puluh empat) dengan kurs US\$ 1 (1 dollar Amerika) sama dengan Rp 8.500,- (delapan ribu lima ratus rupiah)
- d. menerima tanah dan bangunan pada tahun ke 20 (dua puluh) setelah selesai dikelola pihak penanam modal selama 20 (dua puluh) tahun, dalam kondisi terawat dan terpelihara dengan baik.
- e. menerima bangunan dengan kondisi terawat dan terpelihara dengan baik, kemudian sepenuhnya menjadi hak pihak pemilik lahan terhadap bangunan tersebut, untuk dibongkar, direnovasi, dibangun kembali, maupun tetap dikelola sesuai fungsi sebelumnya, dengan melihat situasi dan kondisi yang paling menguntungkan perusahaan saat itu.

Hak dan kewajiban penanam modal:

Kewajiban Penanam modal:

- a. memberikan dana sewa lahan dan kompensasi kepada pihak pemilik lahan sebesar:

- a.I. Tahap I (satu) sebesar Rp 9.500.000.000,- (sembilam milyar lima ratus juta rupiah) sudah termasuk PPN yang dibayarkan secara bertahap
- a.II. Tahap II (dua) sebesar US\$ 2,260,000,- (dua juta dua ratus enam puluh ribu dollar Amerika) sudah termasuk PPN, yang akan dibayarkan secara bertahap mulai dari tahun 2004 (dua ribu empat) sampai dengan 2024 (dua ribu dua puluh empat) dengan kurs US\$ 1 (1 dollar Amerika) sama dengan Rp 8.500,- (delapan ribu lima ratus rupiah)
- b. merencanakan pembangunan “BSC” sesuai planning, dan disetujui oleh pihak pemilik lahan.
- c. Mengurus dan membiayai seluruh perijinan yang diperlukan
- d. Mengurus dan membiayai seluruh biaya pembangunan dengan tanpa mengagunkan tanah pihak penanam modal.
- e. Pihak kedua berhak mengagunkan Perjanjian Kerjasama ini, bangunan dan fasilitasnya serta potensi income pengelolaan gedung.
- f. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas areal tanah pihak pemilik lahan yang menjadi objek kerjasama, terhitung sejak Perjanjian Kerjasama ini dengan menyerahkan deposit untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang untuk tahun selanjutnya besarnya deposit akan ditetapkan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku
- g. Selama masa kerjasama memberikan biaya monitoring sebesar Rp 5.000.000,- per bulan sudah termasuk PPN dan dibayarkan 3 (tiga) bulan sekali
- h. Memberikan goodwill kerjasama kepada pihak pemilik lahan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sudah termasuk PPN
- i. Menyerahkan tanah dan bangunan pada akhir masa perjanjian kerjasama ini kepada pihak pemilik lahan dalam kondisi terawat dan terpelihara dengan baik yang dituangkan dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- j. Atas segala sesuatu yang menyangkut kewajiban pihak penanam modal terhadap pihak ketiga yang berhubungan dengan pengelolaan gedung harus sudah diselesaikan oleh pihak penanam modal pada akhir masa perjanjian

kerjasama ini dan kewajiban tersebut menjadi beban biaya pihak penanam modal sepenuhnya, dan pihak pemilik lahan dibebaskan dari segala tuntutan.

- k. Saling membantu apabila diminta oleh pihak pemilik lahan dalam rangka perjanjian kerjasama ini.

Hak pihak penanam modal:

- a. Menyelenggarakan pelaksanaan dan pengelolaan proyek dalam arti seluas-luasnya selama masa kerjasama
- b. Menerima sepenuhnya hasil pengelolaan proyek selama masa kerjasama
- c. Mendapatkan opsi dengan prioritas utama untuk perpanjangan kerjasama, atas kesepakatan kedua belah pihak.

#### **4.4. Jangka Waktu**

Jangka waktu dari perjanjian kerja sama ini adalah selama 20 tahun, terhitung sejak selesainya masa persiapan dan konstruksi bangunan (dengan masa persiapan dan konstruksi bangunan adalah 2 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama ini). Perjanjian kerjasama ini dapat diperpanjang dan pihak penanam modal memiliki hak opsi yaitu hak untuk diprioritaskan apabila pihak pemilik lahan menginginkan pengoperasian bangunan diserahkan kepada pihak lain setelah jangka waktu perjanjian kerjasama telah berakhir. Apabila pihak penanam modal berminat untuk memperpanjang perjanjian kerjasama ini maka pihak penanam modal wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak pemilik lahan selambat-lambatnya 3 bulan sebelum jangka waktu perjanjian kerjasama ini berakhir.

#### **4.5. Permasalahan dalam Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Lahan**

Permasalahan dalam perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan ini terutama terdapat pada ketentuan mengenai sanksi yang memberatkan penanam modal. Ketentuan mengenai sanksi ini diatur dalam Pasal 6 perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan.

Berikut ini adalah ketentuan-ketentuan dalam pasal tersebut:

1. Paling lambat 6 bulan sejak perjanjian kerjasama ini ditandatangani apabila pihak penanam modal belum mulai melaksanakan pembangunan fisik gedung, maka perjanjian batal demi hukum. Dana yang telah dibayarkan kepada pihak pemilik lahan menjadi hak pemilik lahan sebagai ganti rugi pembatalan kerjasama. Pihak pemilik lahan berhak secara sepihak mengakhiri perjanjian tanpa meminta izin dari hakim.
2. Setiap keterlambatan pembayaran kepada pihak pemilik lahan, dikenakan denda satu per mil per hari keterlambatan, dengan maksimum keterlambatan 40 hari.
3. Apabila pihak penanam modal tidak dapat melaksanakan kewajibannya lebih dari 40 hari, pihak pemilik lahan akan memberikan peringatan tertulis sebanyak 3 kali, masing-masing peringatan dalam jangka waktu 1 bulan. Apabila dalam 1 bulan sejak dikeluarkannya peringatan tertulis ketiga tersebut pihak penanam modal belum dapat melaksanakan pembayaran, pihak pemilik lahan secara sepihak dapat mengakhiri perjanjian tanpa meminta izin dari hakim.
4. Apabila sebelum 1 bulan sejak peringatan ketiga, pihak penanam modal dapat melaksanakan pembayaran maka setiap hari keterlambatan dikenakan denda sebesar 1 % per hari keterlambatan.
5. Apabila terjadi pemutusan sepihak oleh pihak pemilik lahan, maka pihak pemilik lahan dapat mencari partner pengganti. Segala risiko dan segala kewajiban pihak penanam modal kepada pihak lainnya sepenuhnya menjadi beban dan tanggungjawab pihak penanam modal dan pihak pemilik lahan dibebaskan dari segala tuntutan.
6. Pengakhiran perjanjian ini tidak menghapuskan kerugian pihak pemilik lahan untuk mengajukan gugatan ganti rugi kepada pihak penanam modal.

Dalam ketentuan tersebut terdapat beberapa pelanggaran yaitu:

### **1. Pemutusan Sepihak (Pengenyampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara)**

Pengenyampingan pasal 1266 dan 1267 ini sangat merugikan bagi penanam modal. Dalam pasal tersebut, hanya diatur mengenai sanksi pemutusan yang dapat dilakukan oleh pihak pemilik lahan kepada pihak penanam modal apabila penanam modal melakukan wanprestasi terhadap kontrak. Namun, tidak diatur mengenai sanksi apa yang dapat dikenai oleh pihak penanam modal terhadap pemilik lahan apabila melakukan wanprestasi.

Dalam Pasal 6 ayat (1) perjanjian kerjasama ini dinyatakan bahwa pemilik lahan berhak melakukan pemutusan sepihak (pengenyampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara) apabila penanam modal dalam jangka waktu 6 bulan setelah ditandatanganinya perjanjian kerjasama ini belum melakukan pembangunan fisik. Namun, tidak dijelaskan atau dibatasi dengan jelas mengenai alasan-alasan yang dapat melatarbelakangi ketidakmampuan pihak penanam modal untuk melakukan pembangunan tersebut.

Ketentuan Pasal 6 ayat (1) tersebut dapat menimbulkan terjadinya penyalahgunaan kewenangan oleh pihak pemilik lahan. Misalnya penyebab dari ketidakmampuan dari penanam modal untuk melaksanakan pembangunan bukan karena kesalahannya, melainkan terdapat kesalahan juga dari pihak pemilik lahan. Dengan ketentuan tersebut walaupun kesalahan juga ada pada pemilik lahan, ia tetap bisa melakukan pemutusan sepihak. Apabila hal tersebut terjadi tentunya akan sangat merugikan pihak penanam modal karena dalam jangka waktu 6 bulan sejak dimulainya perjanjian, penanam modal sudah harus mengeluarkan dana sebesar Rp 9.500.000.000,- (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) dan dana tersebut menjadi hak pemilik lahan apabila terjadi pemutusan sepihak sebagai dana ganti rugi. Apakah karena berlakunya asas kebebasan berkontrak pengenyampingan Pasal 1266 KUHPerdara dalam perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan ini dapat dibenarkan.

### - Asas kebebasan berkontrak dan pembatasannya

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang universal dalam pelaksanaan pembuatan kontrak. Kebebasan berkontrak berarti para pihak memiliki kebebasan untuk membuat kontrak yang mengikat yang mencerminkan kehendak bebas para pihak. Dengan prinsip tersebut, maka pembentukan kontrak dan pemilihan isi kontrak adalah hasil kehendak bebas para pihak. Karena pengaruh dari filsafat liberal-individualisme pada abad ke-19, kontrak sebagai hasil kesepakatan para pihak menjadi sesuatu yang suci yang harus dipatuhi dan dihormati oleh para pihak yang membuat kontrak. Paradigma ini sangat mempengaruhi teori hukum kontrak klasik yang berkembang saat itu. Pada abad berikutnya, timbul berbagai kritik terhadap kebebasan berkontrak dengan kesucian kontrak tersebut, sehingga akhirnya paradigma kebebasan berkontrak mulai bergeser ke arah kepatutan.<sup>130</sup>

#### 1. Asas kebebasan berkontrak dalam teori hukum klasik

Doktrin liberalis-individualisme yang berkembang pada abad 19 berpengaruh langsung atas kebebasan berkontrak yang berimbas kepada lahirnya paradigma baru hukum kontrak yang timbul dari 2 dalil di bawah ini:<sup>131</sup>

- a. Setiap perjanjian kontraktual yang diadakan adalah sah, dan
- b. Setiap perjanjian kontraktual yang diadakan secara bebas adalah adil dan memerlukan sanksi undang-undang.

Apabila seseorang dirugikan oleh suatu perjanjian disebabkan kesalahannya sendiri harus memikulnya sendiri karena ia menerima kewajiban itu secara sukarela (*volenti non fit injuria*), harus dipenuhi, meskipun orang itu mengalami kerugian, perjanjian tetap berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>132</sup> Dalam paradigma baru ini, dalam kontrak timbul 2 aspek, pertama, kebebasan (sebanyak mungkin) untuk mengadakan

---

<sup>130</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 43

<sup>131</sup> *Ibid*, hal. 81

<sup>132</sup> *Ibid*, hal. 82

suatu kontrak. Kedua, kontrak tersebut harus diperlakukan sakral oleh pengadilan, karena para pihak secara bebas dan tidak ada pembatasan dalam mengadakan kontrak tersebut. Dengan demikian, kebebasan berkontrak dan kesucian (*sanctity*) kontrak menjadidasar keseluruhan hukum kontrak yang berkembang saat itu. Dengan kata lain, orientasi mereka adalah kesucian dan kebebasan berkontrak.<sup>133</sup>

Gagasan utama kebebasan berkontrak pada masa itu berkaitan dengan penekanan akan persetujuan dan maksud atau kehendak para pihak. Selain itu, gagasan kebebasan berkontrak juga berkaitan dengan pandangan bahwa kontrak adalah hasil dari pilihan bebas. Dari gagasan utama tersebut, dapat disimpulkan bahwa tidak seorangpun tidak terikat kepada kontrak sepanjang tidak dilakukan atas dasar pilihan bebas untuk melakukan sesuatu.<sup>134</sup>

## **2. Perubahan paradigma asas kebebasan berkontrak<sup>135</sup>**

Revolusi industri telah mengubah banyak pandangan yang mendasari teori perjanjian murni (*pure contract law*). Sebagai contoh sejak revolusi industri perusahaan-perusahaan besar berkembang dan pada gilirannya menguasai sumber-sumber penghasilan yang penting, dengan demikian telah terjadi pergeseran pandangan masyarakat terhadap keseimbangan tradisional dari para pihak (*traditional balance of parties*) dalam hal posisi tawar (*bargaining power*), perusahaan-perusahaan besar memiliki posisi tawar yang lebih kuat. Mata rantai distribusi barang (*the chain of distribution goods*) juga turut berubah sejak pembeli (*buyers*) tidak lagi bertransaksi secara *face to face* dengan penjual (*sellers*), dan tidak selalu ada kesempatan untuk menginspeksi barang sebelum penjualan. Pada akhirnya penjual (*sellers*) mulai menggunakan perjanjian-perjanjian baku (*form contracts*) dalam menawarkan

---

<sup>133</sup> *Ibid*, hal. 83

<sup>134</sup> *Ibid*.

<sup>135</sup> Ririnbidasari.blogspot.com, *HUKUM BISNIS INTERNASIONAL: BUILT, OPERATE AND TRANSFER SEBAGAI SALAH SATU BENTUK DIRECT INVESTMENT*, diakses pada tanggal 20 Mei 2010.

barangnya kepada pembeli (buyers) dalam basis “take-it-or-leave-it”. Mayoritas perjanjian di Amerika kemudian mengarah kepada perjanjian yang dibakukan. Seperti misalnya perjanjian automobile, perjanjian hipotik (mortgage), perjanjian penjualan untuk barang – barang konsumsi (sales contracts for consumer goods), dsb. Berlatarbelakang perkembangan tersebut, baik pemerintah federal ataupun pemerintahan pusat menetapkan beberapa undang – undang (statutes) yang ditujukan untuk melindungi para konsumen, kreditur dan pihak lainnya dari perjanjian-perjanjian yang tidak seimbang (unfair contracts). Selanjutnya, pengadilan juga mulai mengembangkan pemikiran untuk menghindari memberikan “legal effect” kepada perjanjian-perjanjian yang menindas (oppressive) atau perjanjian-perjanjian lain yang tidak adil (unjust). Pemahaman baru tersebut disebut dengan “modern law of contracts”, yang pada intinya hak untuk menentukan isi perjanjian secara mandiri oleh para pihak dibatasi oleh peraturan pemerintah yang substansial (substansial government regulation). Selanjutnya menurut Sir Henry Maine, pergerakan yang demikian seiring dengan berkembangnya prinsip standarisasi hubungan manusia.

Di negara-negara yang menganut sistem common law, kebebasan berkontrak dibatasi oleh peraturan perundang-undangan dan *public policy*. Bila suatu kontrak melanggar suatu peraturan perundang-undangan atau suatu *public policy*, maka kontrak tersebut menjadi ilegal. Undang-undang tertentu telah mencantumkan ketentuan-ketentuan yang boleh atau yang tidak boleh dicantumkan dalam suatu kontrak. Sedangkan *public policy* lebih banyak berhubungan dengan ukuran-ukuran kepatutan menurut penilaian masyarakat. Oleh karena itu *public policy* tersebut dapat berbeda-beda menurut waktu dan tempat. Jadi, apakah suatu kontrak dikatakan melanggar hukum atau tidak dapat diberlakukan adalah tergantung pada keadaan kasus demi kasus.

- **Pembatasan asas kebebasan berkontrak di Indonesia.**

Pembatasan dalam asas kebebasan berkontrak yang terjadi sejak revolusi industri juga dianut di Indonesia. Asas kebebasan berkontrak tidak lagi diterapkan secara bebas mutlak. Pembatasan-pembatasan tersebut dapat ditemukan dari undang-undang dan yurisprudensi serta doktrin-doktrin dari para ahli hukum

Pembatasan kebebasan berkontrak di Indonesia:

1. dalam KUHPerdata: <sup>136</sup>
  - Pasal 1320 ayat (1) menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus dari para pihak.
  - Pasal 1320 ayat (2), kebebasan untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat perjanjian.
  - Pasal 1320 ayat (4) jo. 1337, para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.
  - Pasal 1332, para pihak tidak bebas untuk memperjanjikan barang apapun, hanya barang-barang yang memiliki nilai ekonomis saja yang dapat dijadikan objek perjanjian.
  - Pasal 1338 ayat (3), menentukan harus adanya asas itikad baik dalam melaksanakan perjanjian, bahkan dalam perkembangannya asas ini sudah berlaku saat proses pembentukan perjanjian.
2. *Woeker Ordonantie*, Staatsblad 1938 nomor 524  
*Woeker* berarti penghisapan, yang berarti hakim diberikan kekuasaan untuk membatalkan perjanjian, jikalau ternyata antara kedua belah pihak telah diletakkan kewajiban secara timbal balik, dimana yang satu dengan lainnya jauh tidak seimbang dan ternyata pula, satu pihak telah berbuat secara bodoh, kurang pengalaman atau dalam keadaan terpaksa. <sup>137</sup>
3. Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)

---

<sup>136</sup> Sutan Remi Sjahdeni, *op. cit*, hal. 48.

<sup>137</sup> Subekti (a), *op. cit*, hal. 76.

Penyalahgunaan keadaan mulai dikenal saat dimasukkan sebagai salah satu alasan untuk pembatalan perjanjian dalam *Nieuw Burgelijk Wetboek* yang berlaku di Belanda. Berdasarkan pengaturan tersebut suatu perjanjian dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan dengan syarat-syarat adanya penyalahgunaan keadaan sebagai berikut:<sup>138</sup>

- a. Keadaan-keadaan istimewa (*Bijzondere omstandigheden*), seperti: keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman
- b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.
- c. Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa seharusnya tidak melakukannya.
- d. Hubungan kausal (*causal verband*) adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian tidak akan ditutup.

Lebih lanjut Van Dunne membedakan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, dengan uraian sebagai berikut:<sup>139</sup>

- a. Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis:
  - Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain.
  - Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian
- b. Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan:
  - Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami istri, dokter pasien, pendeta jemaat

---

<sup>138</sup> Henry P. Pangabeian, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik wan Omstandigheden)* sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda, (Yogyakarta: Liberty: 1991), hal. 40

<sup>139</sup> *Ibid*, hal. 44.

- Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.

Penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan dalam praktek peradilan di Indonesia dapat dilihat dari dua putusan kasasi sebagai berikut:

- Kasus ke-1: Putusan Mahkamah Agung RI No. 3431 K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987 (bunga pinjaman uang dan barang jaminan yang bertentangan dengan kepatutan dan keadilan)
- Kasus ke-2: Putusan Mahkamah Agung RI No. 1904 L/Sip/1982, tanggal 28 Januari 1984 (Pembatalan Perikatan; kekuasaan hakim untuk mencampuri isi suatu perjanjian)

#### - **Pembahasan**

Sebenarnya pengenyampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPdata yang memberikan kekuasaan untuk memutuskan perjanjian tanpa adanya putusan hakim terlebih dahulu dalam hal terjadinya wanprestasi tidak melanggar ketentuan hukum. Hal ini karena pengenyampingan pasal-pasal tersebut dalam praktek bisnis di Indonesia memang sudah lazim dilakukan mengingat diperlukannya kepastian hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Namun, yang menjadi permasalahan adalah ketidakjelasan mengenai sebab-sebab terjadinya ketidakmampuan dari PT. Javana untuk memenuhi perjanjian. Selain itu, pemutusan sepihak ini hanya dapat dilakukan oleh PD. Sarana Jaya saja. Hal ini berarti bila PD. Sarana Jaya yang melakukan wanprestasi terlebih dahulu dan menyebabkan PT. Javana Artha investa juga melakukan wanprestasi, PD Sarana Jaya tetap dapat melakukan pemutusan sepihak maka atau jika PT. Javana Artha Investa ingin melakukan pemutusan perjanjian karena wanprestasi dari PD. Sarana Jaya, harus terlebih dahulu meminta putusan hakim yang tentunya memakan waktu lama.

Jika dikaitkan dengan pembahasan sebelumnya mengenai batasan-batasan dari kebebasan berkontrak, maka perjanjian ini melanggar batasan-batasan dari kebebasan berkontrak tersebut.

Berdasarkan ketentuan dalam *Woeker Ordonantie* para pihak yang terikat dalam perjanjian harus memiliki hak dan kewajiban yang seimbang satu sama lainnya dan bila tidak terpenuhi syarat ini hakim dapat membatalkan perjanjian. Dalam perjanjian ini terutama ketentuan mengenai sanksi, jelas terdapat ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara PD. Sarana Jaya dengan PT. Javana Artha Investa. Seperti yang diketahui hak salah satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lawan dan begitu pula sebaliknya. Dalam ketentuan mengenai sanksi ini PD. Sarana Jaya memiliki hak untuk melakukan pemutusan sepihak apabila PT. Javana Artha Investa tidak dapat melakukan pembangunan sesuai jadwal yang telah ditentukan. Oleh karena itu, agar hak dan kewajiban para pihak seimbang seharusnya PT. Javana Artha Investa juga diberikan hak yang sama untuk melakukan pemutusan sepihak apabila PD. Sarana Jaya tidak melakukan kewajibannya misalnya menyerahkan tanah tidak tepat waktu sehingga menunda proses pembangunan ataupun status tanah yang diserahkan ternyata bermasalah.

Selanjutnya, jika dikaitkan dengan doktrin mengenai penyalahgunaan keadaan, juga terdapat pelanggaran-pelanggaran terhadap doktrin ini. Untuk membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan pada dasarnya yang harus dibuktikan ada 2 hal. Pertama yaitu adanya penyalahgunaan kondisi atau keadaan itu sendiri dan yang kedua adalah adanya *causal verband* atau hubungan kausal antara keadaan yang disalahgunakan tersebut dengan tercapainya kesepakatan untuk menutup sebuah perjanjian atau dengan kata lain adalah bahwa tanpa adanya penyalahgunaan keadaan maka perjanjian tersebut tidak akan terbentuk.

Dalam pembahasan sebelumnya telah dijelaskan mengenai perbedaan penyalahgunaan oleh Van Dunne yaitu penyalahgunaan keunggulan ekonomis dan penyalahgunaan keunggulan kejiwaan. Dalam penyalahgunaan keunggulan kejiwaan dibagi lagi menjadi penyalahgunaan keunggulan relatif (hubungan istimewa) dan penyalahgunaan keadaan yang istimewa dari pihak lawan). Dalam ketentuan

mengenai keputusan sepihak ini terdapat penyalahgunaan keunggulan kejiwaan dalam hal penyalahgunaan keadaan yang istimewa dari pihak lawan. Penyalahgunaan keadaan istimewa dari pihak lawan ini meliputi gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kurang waspada, kondisi badan yang kurang baik, dan sebagainya.

Jadi kata gegabah, kurang pengetahuan dan kurang waspada ini dapat diartikan bahwa orang tersebut di saat proses negosiasi dalam pembentukan perjanjian tidak memahami konsekuensi dari pencantuman klausul tertentu yang dapat berpotensi merugikan dirinya di kemudian hari. Klausul mengenai sanksi dalam perjanjian ini, menurut saya sangat merugikan PT. Javana Artha Investa karena sangat tidak seimbang. Selanjutnya adalah mengenai *causal verbaand*, apabila PT. Javana Artha Investa mengetahui sejak awal bahwa klausul sanksi ini dapat merugikan, ia mungkin tidak bersedia menyetujui pencantuman klausul ini.

Jadi, kesimpulan yang dapat diambil adalah bahwa berdasarkan kebiasaan dalam transaksi dan bisnis serta ketentuan dalam KUHPerdara memang pengenyampingan Pasal 1266 dan 1267 dapat dibenarkan apabila kedudukan para pihak relatif seimbang (kesepakatan mengenai pengenyampingan pasal bersangkutan merupakan kehendak bebas dari para pihak), berbeda apabila pengenyampingan itu merupakan klausula baku misalnya dalam perjanjian kredit antara bank dengan nasabah. Namun, walaupun pengenyampingan itu merupakan hasil kesepakatan yang berasal dari kehendak bebas para pihak tetap harus memnuhi rasa keadilan dan seimbang sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Seharusnya PT. Javana Artha Investa harus pula memiliki hak untuk melakukan sepihak apabila PD. Sarana Jaya melakukan wanprestasi.

Selanjutnya hal yang juga perlu diperhatikan adalah apakah dengan adanya kondisi yang tidak seimbang ini merupakan pelanggaran terhadap syarat subjektif atau syarat objektif dalam sahnya perjanjian. Hal ini menjadi penting karena akibat hukum yang ditimbulkan akan sangat berbeda. Jika melanggar syarat subjektif perjanjian yang memiliki klausul seperti ini menjadi dapat dibatalkan sedangkan apabila melanggar syarat objektif menjadi batal demi hukum.

Pada dasarnya pelanggaran terhadap *Woeker Ordonantie* ataupun doktrin penyalahgunaan keadaan mempunyai kesamaan yaitu ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian sehingga salah satu pihak mengalami kerugian. Terdapat perbedaan pendapat mengenai penggolongan masalah penyalahgunaan keadaan antara para sarjana hukum. Pendapat pertama menyatakan bahwa hal tersebut termasuk dalam golongan sebab yang tidak halal, karena ketidakseimbangan ini bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum. Pendapat kedua menggolongkan hal ini ke dalam pelanggaran terhadap syarat subjektif karena pelanggaran ini sebenarnya tidak semata-mata berhubungan dengan isi perjanjian, melainkan lebih berhubungan dengan pemanfaatan atau menikmati keadaan orang lain sehingga pernyataan kehendak bebas yang dilakukannya menjadi cacad.<sup>140</sup>

Jika dihubungkan dengan perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan ini, pendapat kedua lebih tepat karena pada dasarnya perjanjian utamanya adalah mengenai pemberian penguasaan atas lahan atau hak konsesi selama jangka waktu tertentu untuk dibangun sebuah pusat perbelanjaan dan dialihkan kepemilikan gedung beserta hak penguasaan atas tanah pada akhir masa perjanjian. Perjanjian mengenai hal tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang ataupun ketertiban umum tetapi yang bermasalah hanyalah mengenai hak dan kewajiban para pihak yang tidak seimbang yang lebih cenderung karena kecacatan dalam hal kesepakatan. Jadi, perjanjian hanya melanggar syarat subjektif yang berarti dapat dibatalkan.

## **2. Pengenaan Denda yang Terlalu Besar**

Pengenaan denda berdasarkan KUHPerdara memang diperbolehkan. Pengenaan denda merupakan bentuk perjanjian dengan ancaman hukuman. Berdasarkan Pasal 1304 ancaman hukuman merupakan suatu persetujuan dimana seseorang sebagai jaminan untuk terlaksananya suatu perikatan diwajibkan melakukan sesuatu bila perikatan itu tidak dipenuhi.

---

<sup>140</sup> *Ibid*, hal. 42.

Denda dalam perjanjian pendayagunaan lahan ini dikenakan kepada PT. Javana Artha Investa apabila terjadi keterlambatan pembayaran yang besarnya adalah:

- 1 per mil (satu per seribu) per hari dengan maksimum keterlambatan 40 hari.
- 1 persen (satu per seratus) per hari setelah keterlambatan melebihi 40 hari dengan jangka waktu maksimum keterlambatan 3 bulan.

Pengenaan denda tersebut sangat besar karena denda maksimal yang dapat dikenakan pada setiap keterlambatan adalah sebesar 94 persen.

Hukuman denda pada dasarnya merupakan bentuk penggantian ganti rugi berupa bunga. Dalam Pasal 1250 ayat (1) KUHPerduta dinyatakan bahwa dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, pembayaran ganti kerugian sekedar disebabkan oleh terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri dari bunga yang ditentukan oleh undang-undang. Bunga yang dikenakan karena keterlambatan pembayaran ini disebut bunga moratoir (*moratoir interest*). Pembayaran ganti rugi berupa bunga moratoir menghilangkan kewajiban kreditur untuk membuktikan adanya kerugian. Besaran bunga moratoir ini adalah 6 persen setahun berdasarkan Staatsblad 1848-22 jo. Staatsblad 1849-63.<sup>141</sup>

Jika dibandingkan dengan denda maksimal yang dapat dikenakan kepada PT. Javana Artha Investa pada setiap keterlambatan yaitu sebesar 94 %, tentunya sangat tidak memenuhi rasa keadilan.

#### 4.6. Penyelesaian Sengketa

Meskipun perselisihan atau sengketa merupakan sesuatu yang tidak dikehendaki oleh para pihak pada saat pembentukan perjanjian, pada kenyataannya sulit untuk dihindari meskipun derajat keseriusan berbeda-beda.

Oleh karena itu, dalam melakukan suatu perjanjian hendaknya terlebih dahulu disepakati mengenai pola penyelesaian sengketa sehingga apabila terjadi perselisihan maka dapat diselesaikan melalui cara yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam

<sup>141</sup> Muhammad, *op. cit*, hal. 43.

perjanjian kerjasama antara PD. Sarana Jaya dan PT. Javana Artha Investa, para pihak telah bersepakat bahwa setiap sengketa yang muncul dan berkaitan dengan perjanjian ini akan diselesaikan melalui proses musyawarah dan mufakat.

Penyelesaian melalui proses musyawarah dan mufakat merupakan bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau *alternative dispute resolution*. Menurut pasal 6 ayat 2 Undang Undang nomor 30 tahun 1999 pada dasarnya para pihak dapat berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul di antara mereka. Kesepakatan mengenai penyelesaian tersebut selanjutnya harus dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui oleh para pihak. Negosiasi adalah mirip dengan perdamaian sebagaimana diatur dalam pasal 1851 s/d 1864 KUH Perdata, dimana perdamaian itu adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara. Persetujuan mana harus dibuat secara tertulis dengan ancaman tidak sah. Perbedaan diantara keduanya adalah bahwa negosiasi merupakan salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa yang dilaksanakan di luar pengadilan, sedangkan perdamaian dapat dilakukan baik sebelum proses persidangan pengadilan dilakukan maupun setelah sidang peradilan dilaksanakan, baik di dalam maupun dari di luar pengadilan.

Dalam perjanjian kerjasama tersebut juga diatur suatu kemungkinan apabila perselisihan tidak dapat diselesaikan melalui jalan musyawarah dan mufakat ( di luar pengadilan), maka perselisihan tersebut akan diselesaikan di Pengadilan Negeti Jakarta Pusat.

## **BAB 5**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Dari penjabaran yang telah dijelaskan dalam bab-bab yang ada sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan antara PD. Sarana Jaya dan PT. Javana Artha Investa merupakan bentuk perjanjian *innominaat* dengan menggunakan konsep *Build Operate Transfer (BOT)*. Latar belakang penggunaan konsep *BOT* dalam perjanjian pendayagunaan lahan adalah karena keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemilik lahan untuk mengusahakan tanah supaya menjadi produktif. Ciri utama perusahaan tanah dengan konsep *BOT* ini adalah perusahaan tersebut membutuhkan pembentukan suatu bangunan yang mempunyai tujuan tertentu. Berdasarkan perbandingan dengan ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian sewa menyewa berdasarkan KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa perjanjian kerjasama ini memiliki beberapa kesamaan dengan perjanjian sewa menyewa. Namun terdapat pula unsur-unsur perjanjian lain. Perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan termasuk dalam kategori perjanjian campuran yang berarti merupakan gabungan dari beberapa konsep perjanjian lainnya baik yang bernama atau diatur dalam KUHPerdara (perjanjian *nominaat*) ataupun yang tidak diatur dalam KUHPerdara (*inominaat*). Konsep-konsep perjanjian yang tergabung dalam *BOT* adalah:
  - a. Perjanjian sewa menyewa,
  - b. Perjanjian pembagian keuntungan,
  - c. Perjanjian hibah.
2. Jika didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian, perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan antara PD. Sarana Jaya dan PT. Javana Artha Investa memang sah. Namun, terdapat pelanggaran

terhadap asas keseimbangan dan doktrin mengenai penyalahgunaan keadaan yang telah diterapkan di Indonesia dalam beberapa kasus. Pelanggaran tersebut menyebabkan hak dan kewajiban antara para pihak menjadi sangat timpang dimana pihak PT. Javana Artha Investa dalam perjanjian ini menurut penulis berada dalam posisi yang dirugikan. Oleh karena itu, kesimpulan yang dapat ditarik adalah bahwa perjanjian ini sah namun terdapat pelanggaran terhadap syarat subjektif sehingga tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan.

## 5.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka ada beberapa saran yang ingin penulis sampaikan berkaitan dengan perjanjian kerjasama pendayagunaan lahan ini yaitu:

1. Dalam perjanjian kerjasama tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang memberatkan pihak penanam modal sehingga perjanjian tersebut menjadi tidak seimbang. Hal tersebut dapat menjadi hambatan bagi pelaksanaan perjanjian yang pada akhirnya akan merugikan kedua belah pihak. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang lebih spesifik oleh pemerintah mengenai perjanjian dengan konsep *BOT* terutama mengenai hal-hal yang berpotensi menimbulkan sengketa diantara para pihak, seperti:
  - a. Periode konsesi
  - b. Tingkat harga atau tarif
  - c. Pendistribusian risiko
  - d. Design dan Spesifikasi Bangunan
  - e. Perawatan
2. Peraturan mengenai perjanjian *BOT* saat ini masih terbatas jika diantara para pihak salah satunya adalah pemerintah yang biasanya adalah pemilik lahan. Namun, sekarang ini penggunaan konsep *BOT* tidak hanya diantara pemerintah dan swasta, tapi sering pula ditemui perjanjian dengan para pihaknya merupakan swasta sehingga diperlukan pula pengaturan khusus yang mengatur mengenai hal tersebut.



## DAFTAR REFERENSI

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*

Indonesia. *Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah tentang Pedoman Kerjasama Perusahaan Daerah dengan Pihak Ketiga*, Kepmen No. 43 tahun 2000.

Indonesia. *Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Ketentuan Pelaksanaan Kerjasama Perusahaan Daerah Propinsi Daerah Ibukota Jakarta*, Kepgub No. 39 Tahun 2002.

### BUKU

Ali, Moch. Chidir; H. Achmad Samsudin; Mashudi. *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung: CV. Mandar Maju, 1993.

Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman. *Penelitian tentang Aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, 1994/1995.

Badruzaman, Mariam Darus; dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan: Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

---

. *K.U.H.Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Penerbit Alumni, 1993.

Budianto, Agus. "Aspek Kelembagaan pada Bank Tanah". Skripsi Sarjana Teknik Geodesi Institut Teknologi Bandung, Bandung, 1989.

Bueker, Heinz H. "Business Opportunities In the Pipeline Transmission System Through BOT". Makalah disampaikan dalam seminar "The 1988 Asian Conference on Planning, Packaging, and Implementing BOT Projects, Singapore, 1988.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, 1986.

H. S., Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Khairandy, Ridwan. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Makarim, Nono Anwar. "Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan". Makalah disampaikan dalam Kursus International Business Transaction, angkatan 2, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara, Jakarta 1991.

Makkana, Andi Bachtiar. "Pengenalan Konsep dan Sistem Penerapan Bank Tanah Ke Arah Pembentukan Sarana Kebijaksanaan Tanah Pekotaan". Skripsi Sarjana Teknik Geodesi Institut Teknologi Bandung, Bandung, 1988.

Mamudji, Sri; dkk. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Manasse; Sri Triasnaningtyas. *Metode Penelitian Masyarakat*. Depok: Pusat Antar Studi Ilmu-Ilmu Sosial, 2000.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.

\_\_\_\_\_. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.

Muljadi, Kartini; Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

- Nasucha, Chaizi. *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Jakarta: PT. Kesaint Blanc Indah Corp, 1995.
- Prayitno, Dessy Eko. “Bank Tanah Sebagai Alternatif Kebijakan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sekaligus Sebagai Pengendali Harga Tanah”. Skripsi Sarjana Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas hukum Perjanjian*. Bandung: Bale Bandung, 1989.
- Regya, Dida. “Aspek Hukum Perikatan pada Perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT)”. Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2003.
- Sastrowihardjo, Maryudi. “Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah dan Pengendalian Harga Tanah”. Makalah disampaikan pada Lokakarya Alternatif Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan.
- Subekti, R.. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Aneka Perjanjian*. Bandung: alumni, 1984.
- Soekanto, Soerjono; Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Soesilowati, Sri; Surini Ahlan Sjarif; dan Akhmad Budi Cahyono. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta: CV Gitama Jaya, 2005.
- Sofiyah. *Konsep “Build Operate Transfer (BOT) dalam Perjanjian Kerjasama PAM Jaya dan Swasta dalam Penyediaan dan Peningkatan Pelayanan Air Bersih*. Jakarta: 2000.
- Wright, Oliver. “Legal Consideration In BOT Projects”. Makalah disampaikan dalam seminar ‘Managing BOT Projects’, Jakarta, 1989.

Hadju, Agustina. “Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengoperasian, dan Pengalihan Pabrik Kertas Uang di Karawang”. Skripsi Sarjana Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002.

#### **BAHAN ELEKTRONIK**

“Pembentukan Bank Tanah Mendesak Direalisasikan”, <http://bataviase.co.id/detailberita-10425426.html>, diakses pada tanggal 02-03-2010.

Bidasari, Ririn. “*HUKUM BISNIS INTERNASIONAL: BUILT, OPERATE AND TRANSFER SEBAGAI SALAH SATU BENTUK DIRECT INVESTMENT*”. Ririnbidasari.blogspot.com, diakses pada tanggal 20 Mei 2010.

