

Analisis Perjanjian *Build Operate And Transfer (BOT)* Pada Pembangunan Aset Milik Daerah

Ika Yuliyanti, Budi Santoso

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Ikayuliyanti2014@gmail.com

Abstract

The inclusion of the private sector as investors in infrastructure development is nothing new in the BOT system. The purpose of this study examines the provisions of the BOT agreement and the position of the Regional Government in the BOT agreement. The method used is normative juridical, the data collection method uses secondary data which is analyzed qualitatively. The results of the study found that the arrangement of the BOT agreement between the local government and the private sector did not have a clear legal basis because the contracts made had different characteristics from private contracts in general. The government has a special position starting from the stage of formation, implementation and enforcement of the law because the government has two roles, namely on one side it adheres to the principles of private law and is domiciled as a subject of public law. In conclusion, the BOT agreement between the regional government and the private sector is an alternative in increasing regional development even though it does not yet have a clear legal basis. Suggestions from the conclusions above, namely the government needs to issue laws and regulations as a strong legal basis for the implementation of the BOT agreement.

Keywords: build operate and transfer agreement

Abstrak

Masuknya pihak swasta sebagai investor dalam pembangunan infrastruktur bukan hal yang baru dalam sistem BOT. Tujuan penelitian ini meneliti tentang ketentuan perjanjian BOT dan kedudukan Pemerintah Daerah dalam perjanjian BOT. Metode yang digunakan yuridis normatif, metode pengumpulan data menggunakan data sekunder yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menemukan bahwa pengaturan perjanjian BOT antara pemerintah daerah dengan swasta belum memiliki dasar hukum yang jelas karena kontrak yang dibuat mempunyai karakteristik yang berbeda dengan kontrak privat pada umumnya. Pemerintah memiliki kedudukan yang istimewa mulai dari tahap pembentukan, pelaksanaan maupun penegakan hukum karena pemerintah memiliki dua peran yaitu satu sisi menganut prinsip hukum privat dan berkedudukan sebagai subyek hukum publik. Simpulan, Perjanjian BOT antara pemerintah Daerah dengan pihak Swasta merupakan alternatif dalam peningkatan Pembangunan Daerah meskipun belum memiliki dasar hukum yang jelas. Saran dari simpulan di atas, yaitu pemerintah perlu menerbitkan peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum yang kuat untuk pelaksanaan perjanjian BOT.

Kata kunci : perjanjian bangun guna serah

A. PENDAHULUAN

Pemerintah pusat dalam rangka mempercepat pencapaian tujuan pembangunan nasional menerapkan asas desentralisasi, sehingga setiap pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk mengatur serta mengurus rumah tangga daerahnya sendiri. Permasalahan yang kemudian muncul

adalah pemerintah daerah memiliki sumber keuangan yang terbatas dalam upaya mempercepat pembangunan di daerahnya padahal memiliki kekuasaan untuk mengatur dan menguasai tanah sebagai aset pembangunan (Harsono, 2019). Oleh karena itu, setiap pemerintah daerah diharapkan melakukan berbagai upaya untuk tetap melakukan pembangunan daerah dengan cara bekerja sama dengan pihak swasta (Oktorina, 2012). Kerja sama pemerintah dengan badan usaha swasta ditindaklanjuti dengan perjanjian-perjanjian tertentu sesuai dengan kebutuhan karakternya (Simamora, 2013).

Bentuk kerja sama antara pemerintah daerah dengan swasta dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian sistem Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer/BOT*) (Marco & Djajaputra, 2018). Perjanjian BOT antara pemerintah daerah dengan swasta dilaksanakan berdasarkan prinsip dan asas perjanjian secara umum yaitu sebagaimana terdapat pada Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 tentang kebebasan berkontak dan Pasal 1234 tentang prestasi (Santoso, 2008). Isi perjanjian BOT terdapat prestasi yang telah disepakati yang mana salah satu pihak berhak atas prestasi dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi (Puspitasari & Santoso, 2018).

Sistem kerja sama BOT ini memiliki keuntungan bagi pemerintah maupun bagi pihak swasta. Pemerintah daerah dalam meningkatkan pembangunan dan kesejahteraan rakyat tidak lagi memerlukan anggaran besar karena dialihkan atau dibebankan kepada pihak perusahaan swasta dalam jangka waktu tertentu untuk mengelola aset daerah dengan melakukan pembangunan dan pemanfaatan sesuai dengan perjanjian (Hernoko, 2015). Atas pengelolaan aset daerah oleh pihak swasta tersebut, maka status kepemilikan tetap menjadi milik pemerintah mulai dari tanah, bangunan hingga sarana prasarana diatas tanah tersebut. Selain itu, pemerintah juga tetap mendapatkan pemasukan berupa pendapatan asli daerah sepanjang masa perjanjian (Sudaryat, 2018).

Perjanjian BOT antara pemerintah dengan swasta dalam melakukan pembangunan infrastruktur publik memiliki tujuan guna peningkatan pertumbuhan infrastruktur dan pembangunan daerah tanpa mengeluarkan dana dari pemerintah karena pihak swasta yang memiliki tanggung jawab terkait desain akhir, pembiayaan, konstruksi, operasi dan pemeliharaan selama beberapa tahun sesuai perjanjian namun pada akhir perjanjian aset akan diserahkan kembali kepada pemerintah. Kesepakatan yang telah diambil oleh pemerintah dan pihak swasta maka timbul hubungan hukum yaitu antara pemegang hak atas tanah dengan pihak investor, sehingga keduanya harus melaksanakan apa yang menjadi kewajiban masing-masing (Aryanti & Nurbaiti, 2018).

Pengelolaan aset daerah melalui perjanjian BOT dengan pihak swasta diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Pada

penjelasan peraturan pemerintah tersebut, latar belakang negara membuka ruang untuk kerja sama BOT yaitu dikarenakan keterbatasan penyediaan dana pemerintah melalui APBN dan APBD untuk pembangunan infrastruktur (Algabili, Santoso, & Saptono, 2016). Kontrak atau perjanjian BOT dalam pengelolaan aset negara yang paling banyak diminati pemerintah dan swasta diantaranya seperti pembangunan pembangkit listrik, transportasi baik darat, laut maupun udara, rumah sakit maupun pembangunan tempat perbelanjaan.

Setiap pihak yang terkait dalam perjanjian BOT pengelolaan aset daerah memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Didalam perjanjian juga sudah dimuat sanksi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atas perjanjian. Wanprestasi ini merupakan peristiwa terjadinya pihak yang tidak memenuhi isi perjanjian baik secara keseluruhan, sebagian maupun melaksanakan perjanjian tidak sesuai kesepakatan, sehingga ada unsur kesalahan karena tidak memenuhi prestasinya tersebut (Satrio, 2012).

Kepentingan para pihak dalam perjanjian BOT tersebut, pemerintah memiliki tujuan utama yaitu mewujudkan kesejahteraan rakyat melalui pembangunan infrastruktur sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan kepentingan publik dan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, diperlukan instrumen hukum guna mengakomodir dan memberikan perlindungan bagi kedua pihak dengan memadukan prinsip hukum privat dan hukum publik. Selain itu, pola kerja sama BOT merupakan salah satu bentuk kebijakan pemerintah dalam upaya peningkatan pembangunan infrastruktur di daerahnya. Dalam hal ini penting untuk dikaji terkait dengan pelaksanaan perjanjian BOT itu sendiri dan kedudukan pemerintah dalam kontrak BOT dalam pembangunan aset milik pemerintah daerah dengan pihak swasta.

Teori hukum yang digunakan untuk menganalisis perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) dalam pembangunan aset milik pemerintah daerah yaitu teori efektivitas hukum dalam perspektif Soerjono Soekanto yang menyebutkan adanya suatu sikap terhadap perilaku hukum yang dinilai akan efektif apabila sikap dan tindakan dari para pelaku penegak sesuai dengan tujuan yang dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan dalam hal ini, akan menjadi efektif apabila para penegak hukum menjalankan perannya sebaik mungkin sesuai dengan peraturan perundang-undangan tersebut (Soekanto, 2018). Selain itu, digunakan pula teori keadilan karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan (Ansori, 2013). Keadilan dapat diartikan memperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing (Manulang, 2012).

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis dapat membuat rumusan masalah yaitu (1) bagaimana pengaturan perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) dalam pembangunan aset milik pemerintah daerah dengan pihak swasta? dan (2) bagaimana kedudukan pemerintah dalam perjanjian BOT dalam pembangunan aset milik pemerintah daerah?

Hasil studi penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini sebagai orisinalitas penelitian diantaranya yaitu penelitian Marco & Djajaputra menganalisis BOT antara pemerintah dengan pihak swasta, namun difokuskan pada pembatalan perjanjian BOT (Marco & Djajaputra, 2018). Kemudian penelitian studi putusan pengadilan dalam kaitannya dengan akibat hukum pembatalan perjanjian BOT (Aryanti & Nurbaiti, 2018) dan penelitian lebih memfokuskan pada pelaksanaan perjanjian BOT dalam pembangunan aset milik pemerintah daerah khususnya Pasar Turi Kota Surabaya (Algabili *et.all.*, 2016). Ketiga penelitian terdahulu tersebut memiliki persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama memiliki topik analisis berupa perjanjian BOT antara pemerintah dengan pihak swasta.

Adapun perbedaan penelitian ini dibandingkan dengan penelitian-penelitian sebelumnya adalah perbedaan pada aspek judul, tahun dan tujuan penelitian. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2022 yang menunjukkan adanya *update* dari penelitian terdahulu dan memiliki tujuan lebih luas namun belum pernah dikaji peneliti sebelumnya yaitu terkait dengan pengaturan perjanjian BOT dan kedudukan pemerintah dalam perjanjian BOT pada pembangunan aset milik daerah melalui pihak swasta.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang merupakan penelitian didasarkan pada data sekunder dengan bersumber dari beragam peraturan perundangan, putusan pengadilan, teori-teori hukum maupun pendapat ahli hukum (Sunggono, 2015). Guna mendukung pendekatan yuridis normatif, maka peneliti menggunakan spesifikasi berupa deskriptif analitis. Metode deskriptif ini merupakan suatu prosedur untuk memecahkan permasalahan penelitian dengan cara memberikan gambaran atau deskripsi secara jelas terhadap objek fenomena penelitian sesuai fakta-fakta apa adanya (Amiruddin & Asikin, 2016). Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder sebagai data utama yang diperoleh dengan cara menelaah atau mempelajari berbagai buku hukum, putusan pengadilan dan perundang-undangan terkait dengan permasalahan penelitian. Data sekunder pada penelitian ini berasal dari bahan hukum baik bahan hukum primer, sekunder maupun tersier. Bahan hukum primer berasal dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; KUHPerdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Bahan hukum

sekunder yang digunakan meliputi buku-buku hukum berbagai jurnal dan dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan perjanjian BOT antara pemerintah dan pihak swasta. Bahan hukum tersier yaitu berupa komplementer untuk bahan hukum primer dan sekunder contohnya kamus hukum. Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan studi dokumen. Studi kepustakaan dilakukan dengan tujuan guna mencari data sekunder dengan cara menelaah dan menganalisis bahan kepustakaan yang meliputi buku, jurnal, artikel termasuk pustaka online yang berkaitan dengan permasalahan penelitian (Hidayat, 2011), sedangkan studi dokumen, dilakukan dengan mengidentifikasi dan menelaah peraturan perundang-undangan serta dokumen hukum secara resmi sebagai bahan hukum pokok bagi penelitian hukum normatif ini. Analisis data dilakukan secara kualitatif dan yuridis normatif dengan mendasarkan pada logika deduktif. Dalam menganalisis data yuridis normatif terdapat tahapannya yaitu pertama, data sekunder dan data hukum positif lainnya dirumuskan asas-asas hukumnya, kedua yaitu merumuskan pengertian hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, ketiga, membentuk standar hukum yang berlaku terkait dengan masalah penelitian dan keempat, kendala hukum yang ditemui dirumuskan secara rinci dan jelas (Amiruddin & Asikin, 2016).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Perjanjian BOT dalam Pembangunan Aset Milik Pemerintah Daerah dengan Pihak Swasta

Pemerintah dalam pembangunan aset daerah saat ini marak menggunakan sistem perjanjian BOT dengan perusahaan swasta sebagai pelaksana proyek. Proyek BOT di pemerintahan Indonesia awalnya dimulai sejak tahun 1995 yaitu proyek Paiton I (proyek listrik tenaga batu bara). Pemerintah melaksanakan perjanjian BOT dengan mekanisme *Build Own Operate* (BOO), dimana mekanisme ini memiliki ketentuan berupa “*take or pay*”. Kontrak pertama disepakati untuk 30 tahun namun setelah ada negosiasi kontrak diperbarui menjadi 40 tahun setelah pembangunan pabrik selesai (Sudja, 2012). Dalam hal ini perjanjian BOT menganut unsur perjanjian berupa unsur *essensialia* (Artadi, 2010) dan juga asas kebebasan berkontrak (Sanroso, 2019).

Kerja sama antara pemerintah daerah dengan perusahaan swasta dalam bentuk perjanjian BOT pada akhirnya menimbulkan hubungan hukum di antara keduanya. Perjanjian BOT atau kontrak pembangunan aset daerah tersebut termasuk dalam kontrak privat sehingga mampu mengikat kedua pihak secara personal terhadap hal-hal yang sudah diperjanjikan namun tidak melanggar ketentuan

perundang-undangan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota bahwa perjanjian yang sah berlaku bagi pihak-pihak yang membuat. Ini menunjukkan bahwa perjanjian memiliki sifat privat karena dibuat oleh dua pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, perjanjian BOT yang dibuat pemerintah daerah dengan swasta termasuk dalam hukum publik dan hukum privat (Soerodjo, 2016).

Pemerintah daerah dalam mengelola urusan pemerintah menggunakan instrumen hukum perdata khususnya hukum kontrak disebut juga dengan kontraktualisasi, namun pada praktiknya terdapat hukum privat dan hukum publik yang menyertai perjanjian BOT oleh pemerintah dan pihak swasta. Perjanjian BOT yang dibuat pemerintah memiliki karakteristik berbeda dengan kontrak umumnya karena posisi pemerintah sebagai badan publik namun mengikuti asas perjanjian yang melibatkan dua pihak sehingga mengikat secara perorangan (hukum privat). Adanya kontraktualisasi dalam ranah hukum publik dan privat tersebut berdampak pada keabsahan perjanjian yang sudah disepakati, pelaksanaan kontrak hingga penegakan hukumnya.

Perjanjian BOT antara Pemerintah Daerah dengan pihak Swasta dalam pengelolaan aset milik daerah, belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus, sehingga pelaksanaannya didasarkan pada perjanjian umum dan aturan tentang pengelolaan aset negara/daerah seperti di bawah ini:

a. KUHPerdota

Perjanjian BOT mengacu pada asas-asas perjanjian pada umumnya yaitu sebagaimana terdapat pada Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 tentang kebebasan berkontak dan Pasal 1234 tentang prestasi. Isi perjanjian BOT terdapat prestasi yang telah disepakati yang mana salah satu pihak berhak atas prestasi dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi (Puspitasari & Santoso, 2018).

b. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Perjanjian adalah salah satu bagian terpenting dari hukum perdata. Perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan merupakan suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Perjanjian BOT antara pemerintah daerah dengan pihak swasta dalam pengelolaan aset daerah meski tidak memiliki pengaturan secara khusus namun dapat didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun

2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagai wujud pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara khususnya Pasal 49 ayat (6) bahwa terkait dengan pedoman secara teknis dan administrasi terhadap pengelolaan barang milik negara atau daerah diatur melalui peraturan pemerintah yang secara khusus.

Pasal 1 PP Nomor 27 Tahun 2014 menyebutkan bahwa bangun guna serah merupakan upaya memanfaatkan barang yang dimiliki oleh negara kepada pihak swasta dengan membangun sarana atau fasilitas tertentu dalam waktu tertentu yang disepakati namun harus dikembalikan kepada negara setelah masa kesepakatan berakhir. Kemudian Pasal 27 menjelaskan bahwa pemanfaatan barang negara tersebut dapat berupa penyewaan, peminjaman untuk dipakai, kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah, bangun serah guna maupun dalam bentuk kerja sama penyediaan infrastruktur tertentu.

- c. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah.

Kewenangan daerah untuk melaksanakan perjanjian BOT dengan pihak swasta dalam pengelolaan aset daerah yaitu diatur dalam UU Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah khususnya Pasal 363 ayat (1) yaitu pemerintah daerah dapat melakukan kerja sama untuk peningkatan kesejahteraan penduduknya dengan mempertimbangkan efisiensi dan efektivitas layanan publik serta saling menguntungkan. Kerja sama yang dilakukan pemerintah daerah ini dapat dalam berbagai bentuk sebagaimana diatur ayat (2) yaitu kerja sama dengan daerah lain, pihak ketiga dan lembaga yang berasal dari luar negeri sesuai ketentuan perundang-undangan. Pihak ketiga sebagai pihak yang dipilih oleh pemerintah daerah dalam melaksanakan pengelolaan aset daerah ini diatur pada Pasal 366 ayat (1) guna peningkatan nilai tambah yang mampu meningkatkan pendapatan asli daerah.

Pengaturan perjanjian BOT antara pemerintah daerah dengan pihak swasta belum memiliki dasar hukum yang jelas karena hanya diatur dalam KUHPdata khususnya Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 tentang kebebasan berkontak dan Pasal 1234 tentang prestasi; Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah; dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah. Ketika ketentuan tersebut masih bersifat umum padahal, perjanjian BOT yang melibatkan pemerintah dan pihak swasta mempunyai karakteristik yang berbeda dengan kontrak privat pada umumnya sehingga berdampak adanya percampuran hukum privat dan publik.

2. Kedudukan Pemerintah Daerah dalam Perjanjian BOT pada Pembangunan Aset Milik Daerah

Pada pelaksanaan perjanjian BOT terdapat berbagai pihak yang berkepentingan yaitu pihak pemerintah, perusahaan swasta/pemegang proyek dan sponsor yang ketiganya memiliki peran dan kedudukan berbeda-beda. Pemerintah dalam hal ini memiliki kedudukan pengadaan proyek pembangunan (penentuan kebijakan mulai *legislative*, *regulatory* dan *administrative*) serta memberikan dukungan kepada perusahaan swasta pemegang proyek pembangunan. Dalam menjalankan kedudukannya, pemerintah memiliki pendamping mulai dari penasehat secara teknis, finansial hingga penasehat hukum (Wirana, 2014).

Pemerintah dalam pelaksanaan perjanjian BOT dalam pembangunan aset daerah memiliki keuntungan khusus yaitu memperoleh sumber modal baru dari pihak swasta, mempercepat proyek pembangunan, dan untuk peningkatan pendapatan daerah (Kamilah, 2013). Perjanjian BOT antara pemerintah daerah dengan pihak swasta menunjukkan adanya unsur hukum publik. Posisi pemerintah sebagai pelaksana pelayanan publik maka dalam setiap pengadaan pembangunan juga ditujukan untuk kepentingan public, sehingga secara tidak langsung akan menggunakan prinsip hukum publik dalam melakukan perjanjian. Hal tersebut kemudian menyebabkan kontrak privat dalam proyek BOT tidak dapat diberlakukan sepenuhnya oleh pemerintah.

Hubungan hukum antara pemerintah daerah dengan perusahaan swasta pemegang proyek dalam dalam hal ini menganut sistem perjanjian dan hukum publik. Dalam hukum perdata, pemerintah tidak akan dapat bertindak sebagai penguasa karena terikat hubungan hukum keperdataan dengan pihak swasta dalam pengelolaan aset milik daerah dengan perjanjian BOT, oleh karena itu pada pemerintah melekat hak-hak yang sama dengan rakyat. Ini menunjukkan bahwa badan pemerintahan harus tunduk pada peradilan biasa sebagaimana rakyat biasa (Hadjon, 2016).

Pemerintah dalam hal ini memiliki kedudukan yang istimewa namun juga berakibat pada kompleksitas hubungan hukum. Hal ini dikarenakan kontrak pemerintah sebagai bagian dari kontrak publik membuat pemerintah dapat bertindak sebagai penguasa, sehingga hal-hal yang ada dalam kontrak pemerintah pada dasarnya mencerminkan hanya dari kehendak/keinginan pemerintah secara sepihak. Dalam hal ini, pemerintah telah mempersiapkan syarat-syarat kontrak dan pihak perusahaan swasta sebagai kontraktor hanya memiliki dua keputusan yaitu setuju atau tidak setuju. Selain itu meskipun pemerintah memiliki tujuan untuk kepentingan umum dalam pelaksanaan perjanjian BOT, namun didalamnya juga mencerminkan adanya komersialisme karena pemerintah

sebagai pihak yang menggunakan jasa pihak swasta dalam pembangunan memiliki orientasi pada kemanfaatan atas dilakukannya kontrak tersebut.

Kedudukan pemerintah dalam perjanjian BOT tidak sama dengan pihak perusahaan swasta selaku pemegang proyek pembangunan yaitu sebagai badan publik yang melaksanakan perjanjian untuk kepentingan publik sehingga mengikuti ketentuan dalam hukum publik dan juga mengikuti hukum privat karena mengatur kepentingan antara warga selaku perorangan yang akhirnya mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak. Oleh karena itu terdapat dua peran penting dari pemerintah selaku pemilik proyek karena melaksanakan perjanjian sesuai hukum privat dan menempatkan kedudukannya sebagai subyek hukum atau badan hukum publik.

D. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan beberapa hal, yaitu (1) pengaturan perjanjian BOT antara pemerintah daerah dengan pihak swasta belum memiliki dasar hukum yang jelas karena kontrak yang dibuat mempunyai karakteristik beda dengan hukum privat maupun hukum publik. Ketentuan perjanjian BOT ini hanya didasarkan pada KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, keabsahan berkontak dan prestasi; Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah; dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah; dan (2) Kedudukan pemerintah dalam perjanjian BOT pada pembangunan aset daerah tidak sama dengan pihak swasta karena adanya keistimewaan yang melekat mulai dari tahap pembentukan, pelaksanaan maupun penegakan hukum yang mengikuti prinsip hukum privat dan berkedudukan sebagai subjek hukum publik.

Saran yang dapat diajukan berdasarkan simpulan di atas, yaitu pemerintah perlu untuk menerbitkan peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum yang kuat untuk pelaksanaan perjanjian BOT antara pemerintah daerah dengan pihak swasta dalam pengelolaan aset daerah. Selain itu perlu adanya peningkatan kompetensi sumberdaya manusia pada pemerintah daerah dan evaluasi terhadap kualifikasi investor (pihak swasta) dalam kontrak BOT yang akan dilakukan agar tidak timbul wanprestasi dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Algabili, Muhammad Zea., Santoso, Budi., & Saptono, Hendro. (2016). Pelaksanaan Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) Dalam Pembangunan Aset Milik Pemerintah Daerah (Studi Pada Proyek

- Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Turi Kota Surabaya). *Diponegoro Law Journal*, Vol.5,(No.4), p.1–18.
- Amiruddin, & Asikin, Zainal. (2016). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ansori, A.G. (2013). *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran dan Pemaknaan*. Yogyakarta: University Of Gajah Mada.
- Artadi, I.K. (2010). *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayana University Press.
- Aryanti, Vanny, & Nurbaiti, Siti. (2018). Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian BOT (Build Operate Transfer) Yang Dibatalkan Secara Sepihak Oleh Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus : Putusan No.97/PK/PDT/2017). *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.1,(No.1), p.1–25.
- Hadjon, P.M. (2016). *Pengantar Hukum Administrasi Negara (Intruduction To The Indonesia Administrative Law)*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Harsono, B. (2019). *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hernoko, A.Y. (2015). *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Group.
- Hidayat, A. (2011). *Metode Penelitian & Pengkajian Hukum*. Yogyakarta: Langit Aksara.
- Husein, A.S. (2015). *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Kamilah, A. (2013). *Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian Dan Hukum Publik*. Bandung: CV. Keni Media.
- Kitap Undang-Undang Hukum Perdata
- Manulang, F. (2012). *Menggapai Hukum Berkeadilan*. Jakarta: Buku Kompas.
- Marco, Lorenzo., & Djajaputra, Gunawan. (2018). Pembatalan Perjanjian Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/Bot) Antara Pemerintah Daerah Kota Bogor Dengan Pihak Swasta (PT. Pancakarya Grahatama Indonesia) Ditinjau Dari Sudut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.1,(No.1), p.1–19.

- Oktorina, I. (2012). *Kajian Tentang Kerja sama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*. Universitas Diponegoro.
- Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Mengatur Mengenai Pengelolaan Barang Milik Negara.
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Puspitasari, Ikka, & Santoso, Budi. (2018). Perjanjian Kerja sama Pemerintah dan Swasta dengan Pola (BOT) Build Operate Transfer dalam Pembangunan Jalan Tol (Studi Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo). *Jurnal Law Reform*, Vol.14,(No.1), p.57–73. <https://doi.org/10.14710/lr.v14i1.20237>
- Sanroso, L. (2019). *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka.
- Santoso, B. (2008). *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate Transfer)*. Solo: Genta Press.
- Satrio, J. (2012). *Wanprestasi Menurut KUHPdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Simamora, Y.S. (2013). *Hukum Kontrak : Kontrak Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah Di Indonesia*. Jakarta: Laksbang Justisia.
- Soerodjo, I. (2016). *Hukum Perjanjian dan Pertanahan, Perjanjian Build Oprate and Transfer (BOT) Atas Tanah*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Sudaryat. (2018). *Legal Officer*. Bandung: Oase Media.
- Sudja, N. (2012). *Menggugat Harga Listrik Paiton I*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sunggono, B. (2015). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.
- Wirana, A.P. (2014). *Penelitian Tentang Aspek-aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.