

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Sebagai makhluk sosial tentunya kita memerlukan bantuan orang lain untuk memenuhi kebutuhan kita. Memenuhi kebutuhan manusia tidak hanya sekedar jual beli bahan pangan namun juga berbisnis. Di era kemajuan zaman ini, hukum perjanjian menjadi sesuatu alasan yang sangat penting dalam melaksanakan bisnis. Berbisnis tidak hanya dilakukan antar individu dengan individu, pihak swasta dengan pihak swasta, namun bisa juga menjalin bisnis atau perjanjian antara Pemerintah Daerah dengan Pihak swasta.

Perjanjian antara pemerintah daerah dengan perusahaan swasta yaitu awal dari pembaharuan investasi atau pendanaan untuk pembangunan infrastruktur yang terdapat di daerah. Perjanjian tersebut termasuk untuk pendanaan pembangunan infrastruktur di semua aspek seperti halnya untuk memanfaatkan kekayaan alam untuk memenuhi segala kebutuhan masyarakat dan pemanfaatan aset milik daerah,

Dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat untuk mendukung terjadinya pembangunan nasional maka dibutuhkan adanya infrastruktur yang memadai (Infrastruktur, 2010, hlm. 1). Pemerintah daerah harus meningkatkan dasar pendanaan untuk membangun fasilitas dan pengelolaan aset daerah salah satu caranya adalah cara berinvestasi dengan digabungkannya perusahaan swasta

dalam pembangunan infrastruktur dengan menggunakan prinsip usaha sehat. Ikut serta perusahaan swasta dapat digunakan untuk proyek dengan dana besar seperti pengelolaan pasar, pembangunan terminal, migas dan lain sebagainya (Infrastruktur, 2010, hlm. 1).

Bentuk-bentuk perjanjian tidak selalu mengenai Perjanjian Sepihak, Perjanjian Timbal Balik, Perjanjian Timbal Balik Tak Sempurna, Perjanjian Konsensuil, Perjanjian Rill, Perjanjian Formil, Perjanjian Bernama, Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Campuran, Perjanjian Liberator, Perjanjian Obligator, Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Pembuktian, Perjanjian Untung-untungan dan Perjanjian Publik, tetapi seiring dengan kemajuan zaman, hukum perjanjian berkembang menjadi adanya *BLT (Build Lease Transfer)*, *BTO (Build Transfer Operate)*, *BOO (Build Own Operate)*, *BOT (Build Operate Transfer)*.(Zaenal,2018,hlm. 3)

Istilah perikatan berasal dari Bahasa Belanda *Verbintensis*. Namun dengan demikian dalam kepustakaan hukum Indonesia memakai bermacam-macam istilah untuk menerjemahkan. Utrecht dalam buku yang berjudul Pengantar dalam Hukum Indonesia memakai istilah perutusan untuk *verbintensis* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.(Tutik, 2008, hlm. 197)

Beberapa dari bentuk kerja sama tersebut yang paling pas untuk pendanaan atau investasi infrastruktur untuk memanfaatkan aset daerah yang berupa tanah atau lahan proyek ini masuk kedalam sistem kerjasama *BOT (Build Operate and Transfer)* yaitu pihak pemerintah menyediakan

lahan dan pihak swasta atau investor menyediakan dana, penghasilan dari kerjasama ini dikelola oleh investor selama perjanjian berlangsung dan waktu yang telah ditentukan, jika perjanjian telah berakhir lahan dan bangunan di atasnya akan dikembalikan kepada pemilik semula dalam hal perjanjian ini adalah pemerintah daerah. BOT atau bisa juga disebut BGS atau Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan barang milik 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. Penjelasan definisi ini diatur dalam Pasal 1 ayat (14) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Hal ini diatur dalam Peraturan Kementerian Dalam Negeri No 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Bangun Guna Serah (BOT) adalah bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa bangun guna serah berakhir. (Barata, 2011, hlm. 299). Jangka waktu bangun guna serah atau bangun serah guna paling lama tiga puluh tahun sejak perjanjian ditandatangani dimana

penetapan mitra bangun guna serah dilaksanakan melalui tender.(Ilyas, 2021, hlm. 38)

BOT dibuat untuk mengendalikan lahan seluas-luasnya oleh investor dan memperkuat penghasilan daerah. Dalam prinsip BOT memiliki Asas Kesimbangan dimana seluruh pihak memiliki kedudukan yang sama dan tidak ada yang mendominasi. Hal tersebut berbanding lurus dengan prinsip hukum bisnis, tepatnya prinsip keadilan dan saling menguntungkan. Keuntungan BOT bagi pemerintah selain mendapatkan sarana dan prasarana kerja juga selama perjanjian berlangsung pelaksanaan dilakukan oleh pihak kedua, Pemerintah mendapatkan pemasukan berupa setoran ke kas pemerintah, dan jika perjanjian telah berakhir objek diserahkan kepada pemerintah dan aset menjadi lebih besar.

Perjanjian BOT atau BGS ini membutuhkan dana besar sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, yang menyebutkan bahwa jenis infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dengan badan usaha mencakup:

- a. Infrastruktur transportasi, meliputi pelayanan jasa kebandarudaraan, penyediaan dan/atau pelayanan jasa kepelabuhan, sarana dan prasarana perkeretaapian;
- b. Infrastruktur jalan, meliputi jalan tol dan jembatan tol;
- c. Infrastruktur pengairan, meliputi saluran pembawa air baku;

- d. Infrastruktur air minum yang meliputi bangunan pengambilan air baku, jaringan transmisi, jaringan distribusi, instalasi pengolahan air minum;
- e. Infrastruktur air limbah yang meliputi instalasi pengolah air limbah, jaringan pengumpul dan jaringan utama, dan sarana persampahan yang meliputi pengangkut dan tempat pembuangan;
- f. Infrastruktur telekomunikasi dan informatika, meliputi jaringan telekomunikasi dan infrastruktur *e-government*;
- g. Infrastruktur ketenagalistrikan, meliputi pembangkit, termasuk pengembangan tenaga listrik yang berasal dari panas bumi, transmisi, atau distribusi tenaga listrik; dan
- h. Infrastruktur minyak dan gas bumi, meliputi transmisi dan/atau distribusi minyak dan gas bumi.

Bentuk kerjasama BOT yang dilakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT Bangunbina Persada adalah mengenai pengelolaan Pasar. Pasar yang dikelola saat ini adalah Pasar Panorama Lembang. Pasar Panorama Lembang ini terletak di Gudangkahuripan, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat.

Pasar menurut Permendagri adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melaksanakan transaksi, sarana interaksi sosial budaya masyarakat, dan pengembangan ekonomi masyarakat. (Aliyah, 2020, hlm. 2)

Kerjasama yang dilaksanakan merupakan perjanjian kerjasama pembangunan, pengelolaan dan penyerahan (Bangun Guna Serah) Pasar Panorama Lembang. Pada Tahun 1960-an tanah yang saat ini menjadi Pasar Panorama Lembang sebelumnya adalah lahan yang tidak terpelihara. Pada tahun 1972, Pasar yang berada di Jalan Raya Panorama Lembang (yang sekarang menjadi *rest area* 72) dipindahkan ke lahan yang saat ini menjadi Pasar Panorama Lembang. Pada tahun tersebut, pasar dikelola

oleh pemerintah. Pada tahun 1990 terjadi kebakaran yang menghancurkan seluruh area pasar, kemudian dibangun oleh pihak swasta yaitu PT. Nuansa. Pada tahun 1997 terjadi kebakaran yang menghancurkan sebagian pasar, setelah itu area yang terbakar tersebut diperbaiki oleh masing-masing pedagang dibantu asuransi. Pada tahun 2015 terjadi kebakaran lagi yang menghancurkan seluruh pasar dan dibangun kembali oleh PT. Bangunbina Persada pada tahun 2016 dan beroperasi hingga saat ini.

PT Bangunbina Persada ini memenangkan lelang. Bupati Kabupaten Bandung Barat yang pada saat itu dijabat oleh Bapak Abubakar mempercayakan proyek pembangunan kembali dan pengelolaan pasar Panorama Lembang kepada PT. Bangunbina Persada karena perusahaan ini merupakan perusahaan spesialis membangun pasar. Pada tanggal 15 Juli 2016 Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dan PT. Bangunbina Persada ini mencatatkan perjanjiannya di Notaris Tati Muktiati Hidayat S.H. dalam perjanjian ini dicatatkan waktunya adalah 15 (lima belas) tahun.

Pasar tersebut terdiri dari *basement*, lantai dasar dan lantai satu. Luas lahan yang dikerjasamakan yaitu 18.093 (delapan belas ribu Sembilan puluh tiga) meter persegi dari luas keseluruhan 21.843 (dua puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tiga) meter persegi. Sementara koefisien bangunan atau luas bangunan pasarnya sekitar 40%.

Pasar tersebut diresmikan pada Tanggal 19 Maret 2019 oleh Bupati Bandung Barat yang pada saat itu dijabat oleh Bapak Aa Umbara Sutisna, pasar ini menerapkan konsep Pasar Wisata, hal ini dilakukan agar pedagang kembali ramai pembeli dan mempromosikan daerah.

Saat ini Tanah Pasar Panorama Lembang yang dikuasai oleh Pemda Kabupaten Bandung Barat seluas  $25.470m^2$ , berdasarkan Pada:

- a. SK Menteri Dalam Negeri NO SK.38/DDA/1969 tentang riwayat tanah ex milik Adiwarta yang terkena ketentuan *Landreform* dan dikuasai oleh panitia *landreform* Daerah Tk.I Jawa Barat Cq Gubernur Provinsi Jawa Barat;
- b. SK Menteri Dalam Negeri Cq Direktur Jenderal Agraria Nomor: 593.41/4936/Agr. Tanggal 27 Agustus 1983 tentang masalah tanah bekas hak agrarian eigendom atas nama Adiwarta dan tanah HGU atas nama PT Baru Ajak;
- c. SK Gubernur Jawa Barat Nomor: 255/B.XII/Pem/SK/70 tanggal 19 Desember 1970 tentang penyerahan tanah milik ex eigendom Adiwarta seluas 178 ha kepada Pemerintah Kabupaten Bandung;
- d. SK Bupati Bandung Nomor: 030/kep/220-ASET/2010 tanggal 17 Juni 2010 tentang penghapusan barang milik pemerintah Kabupaten Bandung yang diserahkan dari Pemerintah Kabupaten Bandung kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Barat;

- e. SK DPRD Kabupaten Bandung Nomor: 9 Tahun 2010 tanggal 12 Mei tahun 2010 tentang Persetujuan Aset yang dihapus atau diserahkan dari Pemerintah Kabupaten Bandung ke Pemerintah Kabupaten Bandung Barat;
- f. Berita acara serah terima pemindahtanganan aset nomor: 030/912/Aset antara Bupati Kabupaten Bandung dan Bupati Kabupaten Bandung Barat tanggal 1 Juli tahun 2010 dengan batasan tanah sekarang: Sebelah Utara: Tanah adat persil 72; Sebelah Timur: Selokan; Sebelah Selatan: Jalan Kayu Ambon; Sebelah Barat: Jalan Panorama.

Tidak lama dari jalannya perjanjian BOT ini, pihak Ahli Waris Adiwarta menggugat tanah Pasar Panorama Lembang. Drs. H. Rudi Alamsjah ini mengaku bahwa tanah tersebut adalah miliknya, Ia menggugat Pemerintah Kabupaten Bandung Barat untuk memperjuangkan hak miliknya. Pada Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan putusan Nomor 155/Pdt.G/2016/PN.Blb, pihak Pemerintah Kabupaten Bandung Barat kalah dalam persidangan tersebut.

Tidak menerima kekalahan dari pihak Adiwarta, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat terus melakukan upaya hukum untuk mempertahankan aset daerah tersebut maka Pemerintah Daerah mengajukan Kasasi dengan Nomor putusan :2429K/Pkd/2018. Pemerintah Kabupaten Bandung Barat memenangkan perkara.



Tidak terima Pemda Bandung Barat kembali memenangkan perkara tersebut, pihak ahli waris kembali mengajukan Peninjauan Kembali dengan putusan Nomor: 446/PK/PDT/2020. PEMDA Kabupaten Bandung Barat telah kalah dalam Peninjauan Kembali, hal ini akan mempengaruhi Perjanjian BOT dengan PT Bangunbina Persada, upaya hukum seperti apa lagi yang harus dilakukan Pemda untuk mempertahankan aset daerah agar tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Hingga saat ini Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat masih melakukan upaya hukum untuk mempertahankan aset tersebut.

Dengan adanya kasus tersebut, dapat dipengaruhi oleh kepemilikan hak atas tanah yang berpindah tangan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat kepada Pihak Ke-3 yang Objeknya dipergunakan untuk perjanjian BOT antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan PT Bangunbina Persada, berikut dilampirkan matriks perbandingan yang menunjukkan bahwa penelitian yang belum pernah Peneliti telusuri belum pernah dilakukan penelitian oleh Pihak lain, hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut:

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1	Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Pasar Bawah dengan Sistem BOT/Bangun Guna Serah ( <i>Build, Operate and Transfer</i> ) Antara Pemerintah Kota dengan PT Dalena Pratama Indah	Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau	2021	Skripsi ini membahas mengenai bentuk perjanjian pengelolaan pasar bawah dengan sistem BOT di Pekanbaru Riau dan pelaksanaan

	Pratama di Kota Pekanbaru			perjanjian pengelolaan Pasar Bawah.
2	Kajian Hukum Terhadap Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT) untuk Melindungi Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Menunjang Sektor Pariwisata.	Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang	2014	Membahas mengenai investasi untuk mengembangkan tanah dalam sektor pariwisata serta resiko-resiko yang akan terjadi dengan sistem BOT.

Perbedaan dalam Penelitian ini yakni, penelitian yang Peneliti lakukan adalah mengenai objek perjanjian BOT yang menjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan Pihak Ke-3.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka Penulis tertarik untuk meneliti secara lebih lanjut yang akan dituangkan kedalam skripsi untuk memenuhi tugas akhir dengan judul **“GUGATAN PIHAK KE-3 TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN BOT ANTARA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BANDUNG BARAT DENGAN PT BANGUN BINA PERSADA DIKAJI DARI HUKUM POSITIF INDONESIA”**

## B. Identifikasi Masalah

Dengan latar belakang diatas, maka Peneliti mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan perjanjian BOT atas adanya gugatan Pihak Ketiga terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah terhadap objek perjanjian?
2. Bagaimana akibat hukum atas adanya gugatan Pihak Ketiga terhadap objek perjanjian dikaji dari hukum positif Indonesia?
3. Bagaimana upaya pemegang BOT karena adanya gugatan Pihak Ketiga terhadap objek perjanjian?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk Mengetahui, Mengkaji dan Menganalisis kedudukan perjanjian BOT atas adanya gugatan Pihak Ketiga terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah terhadap objek perjanjian?
2. Untuk Mengetahui, Mengkaji dan Menganalisis akibat hukum atas adanya gugatan Pihak Ketiga terhadap objek perjanjian dikaji dari hukum positif Indonesia
3. Untuk Mengetahui, Mengkaji dan Menganalisis upaya pemegang BOT karena adanya gugatan Pihak Ketiga terhadap objek perjanjian

### **D. Kegunaan Penelitian**

Dengan apa yang telah dibahas dan dijelaskan sebelumnya, adanya penelitian ini diharapkan dapat memiliki kegunaan teoritis dan kegunaan praktis.

#### **1. Kegunaan Teoritis**

Secara teoritis diharapkan hasil akhir penelitian ini menjadi bahan pelajaran bagi Peneliti dalam hal

menyelesaikan sebuah masalah yang mungkin saja bisa diterapkan jika pekerjaan yang didapatkan sesuai dengan apa yang diteliti yaitu penyelesaian sengketa serta dapat meningkatkan pemahaman di bidang perdata.

## 2. Kegunaan Praktis

Diharapkan hasil akhir penelitian ini dapat memberikan informasi secara jelas dan lengkap bagi masyarakat, instansi dan perusahaan yang terkait, serta memberikan gambaran untuk instansi terkait untuk melakukan upaya hukum mempertahankan aset daerah agar tidak terjadi perbuatan melawan hukum dan menjaga perjanjian BOT dengan pihak perusahaan terkait agar kerjasama tersebut tetap berjalan dan menjaga kepercayaan masyarakat.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Indonesia sebagai negara yang berideologi Pancasila, maka Pancasila sebagai ideologi negara merupakan cita-cita rakyat Indonesia dan diaplikasikan dalam pembangunan nasional . Hal ini tertuang dalam Alinea ke-4 pembukaan UUD Negara Kesatuan Republik Indonesia (UUD 1945), untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.(Ronto, 2012, hlm. 11).

Pancasila sebagai ideologi berpengaruh pada dasar negara yang berperan sebagai sumber peraturan perundang-undangan beserta sumber

moralitas. Khususnya yang berkaitan dengan legitimasi kekuasaan hukum dalam penyelenggaraan dan pengelolaan negara.(Ismail, 2017, hlm. 36). Maka, konstitusi yang berperan sebagai hukum dasar menjadi acuan atau pedoman dalam menentukan kebijakan harus selaras dengan ideologi bangsa. Artinya setiap produk hukum atau kebijakan harus selaras, tidak bertentangan, dan menjadikan UUD 1945 serta Pancasila sebagai landasan.

Salah satu tujuan kebijakan Pembangunan Nasional adalah untuk memperluas lapangan kerja, pemerataan dan peningkatan pendapatan masyarakat, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat miskin dan/atau berpenghasilan rendah. Tujuan tersebut ditentukan berdasarkan Pasal 33 ayat (3) dan (4) UUD 1945.

Pasal 33 ayat (3) yang menjelaskan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”, selanjutnya Pasal 33 ayat (4) menjelaskan bahwa “Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”. Hal ini mencerminkan selarasnya peri keadilan dalam alinea ke-1 pembukaan UUD 1945 dan sila ke-5 Pancasila “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Terwujudnya kebijakan Pembangunan Nasional tidak bisa dilakukan tanpa adanya peran serta masyarakat secara luas. Peran tersebut tentu dapat diajukan berdasarkan kerjasama yang memiliki kepastian hukum untuk melindungi kepentingan para pihak terlibat.

Kerjasama dalam mewujudkan Pembangunan Nasional tidak akan lepas dari perjanjian untuk memberi kepastian hukum. Pengaturan perjanjian terdapat dalam Buku III KUHPerdara mengenai Perikatan. Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Kemudian ditegaskan dalam Pasal 1315 bahwa “pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri...” dalam Pasal ini menjelaskan bahwa perjanjian itu harus atas diri sendiri.

Syarat-syarat perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berisikan:

1. Kesepakatan mengikat;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Syarat-syarat tersebut dapat diklasifikasi menjadi dua bagian, yaitu bersifat subjektif jika ada yang tidak sesuai atau melanggar syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, hal ini kembali kepada para pihak yang melakukan perjanjian apakah dilanjutkan atau bahkan

tidak dilanjutkan. Selanjutnya bersifat objektif jika ada yang tidak sesuai atau melanggar syarat objektif maka perjanjian batal demi hukum yang berarti perjanjian ini batal dan dianggap tidak pernah ada.

Saat perjanjian dibuat dengan memenuhi semua syarat, maka perjanjian itu bersifat mengikat dan memaksa bagi para pihak. Hal ini berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Sama dengan yang dijelaskan oleh asas *Pacta Sunt Servanda* yang menegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat, berlaku mengikat bagi masing-masing pihak.

Jika syarat mengenai hal-hal yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian dan sebab yang halal/klausula yang halal tidak terpenuhi, berdasarkan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdara maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Hal tersebut dapat terjadi mengingat pasal ini menjelaskan mengenai hal-hal yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian termasuk mengenai kausa halal yaitu yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum.

Asas hukum perjanjian, selain syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dalam pelaksanaannya harus memerhatikan juga asas-asas dalam hukum perjanjian.(Kamilah, 2013, hlm. 97). Asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian diantaranya: asas konsensualisme, asas kebebasan, asas kepribadian dan asas itikad baik.

Asas konsensualisme dapat secara tersirat ada dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang dapat dimaknai bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.(Salim, 2021, hlm. 162). Asas kebebasan berkontrak bisa ditinjau dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang dapat dimaknai bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dalam Pasal ini menjelaskan bahwa perjanjian dapat dengan bebas dibuat dengan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, menurut hukum perjanjian Indonesia. Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak adalah sebagai berikut: kebebasan mengadakan kontrak atau tidak, kebebasan memilih pihak-pihak yang akan mengadakan kontrak, kebebasan memilih sebab-sebab terjadinya kontrak, kebebasan menentukan tujuan perjanjian, kebebasan menentukan bentuk perjanjian, penerimaan ketentuan hukum. (Sinaga, 2018, hlm. 116).

Asas kepribadian adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat suatu kontrak adalah hanya untuk kepentingan perseorangan. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara.(Wicaksono, 2008, hlm. 6) Asas itikad dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. KUHPerdara tidak ada penjelasan spesifik mengenai itikad baik. Itikad baik ada 2 bentuk yaitu sebelum adanya perjanjian dan saat sedang dilaksanakannya perjanjian.(Amaliya, 2022, hlm. 64)



Selain asas-asas hukum perjanjian, juga mempunyai unsur-unsur yang diantaranya adalah: Unsur *Essentialia*, Unsur *Naturalia* dan Unsur *Accidentalialia*. Unsur *essensialia* adalah unsur yang mutlak harus ada dalam perjanjian, unsur ini merupakan inti dari suatu perjanjian dimana tanpa unsur tersebut perjanjian tidak memenuhi syarat. (Bagenda et al., 2023, hlm. 178)

Hal ini adalah penting karena dapat membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Unsur *Naturalia* merupakan bagian suatu perjanjian yang diatur oleh pembentuk undang-undang dengan suatu hukum pelengkap, dengan demikian ketentuan-ketentuan itu tidak secara tegas ada dalam perjanjian tetapi tetap dianggap ada dalam perjanjian (Pamungkasih, 2009, hlm. 24). Unsur *accidentalialia* merupakan unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Unsur ini tidak diatur atau ditetapkan oleh undang-undang, akan tetapi keberadaannya semata-mata berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. (Marilang, 2017, hlm. 173)

Setelah membahas asas-asas dan unsur-unsur ada hal yang tidak kalah penting mengenai itu semua, ini akan menjadi penopang ilmu yaitu teori-teori. Teori hukum perjanjian diantaranya adalah: Teori Kepastian Hukum dan Teori Keadilan.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identic dengan keadilan. Maka perjanjian ini akan memberikan kepastian hukum jika perjanjian dilakukan secara tertulis.

Teori Keadilan menurut Jeremy Bentham dan John Stuart Mill mewakili pandangan dari utilitarianisme yang mendefinisikan keadilan sebagai manfaat atau kebahagiaan sebesar-besarnya untuk orang sebanyak mungkin. Menurut Hans Kelsen keadilan sebagai suatu tata tertib social tertentu yang di bawah lindungan, di dalamnya pun terdapat usaha untuk mencari kebenaran yang dapat berkembang dan subur. Oleh sebab itu, keadilan baginya merupakan keadilan kemerdekaan, keadilan, perdamaian, keadilan toleransi, dan keadilan demokrasi.

Dalam perjanjian rawan sekali terjadi wanprestasi atau tidak dapat memenuhi perjanjiannya. Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan.(Parera, 2022, hlm. 60) Dalam perjanjian tanah juga rawan terjadi sengketa tanah yang pada akhirnya melakukan gugatan. Sama halnya seperti apa yang akan diteliti, setelah terjadinya perjanjian BOT tiba-tiba ada yang menggugat objek perjanjian tersebut. Upaya hukum terus dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum.

Dasar hukum mengenai gugatan diatur dalam Pasal 118 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) Jo Pasal 142 *Rectstreglement voor de Buitengewesten* (RBG) untuk gugatan tertulis dan Pasal 120 HIR untuk gugatan lisan.

Skema pembangunan *Build Operate and Transfer* diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Selain Permendagri tersebut BOT juga diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur. Kepemilikan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat *deskriptif-analisis* yaitu penelitian dengan metode mendeskripsikan hasil penelitian. Seperti namanya, jenis penelitian teknis ini bertujuan untuk memberikan penjelasan, eksplanasi dan verifikasi terhadap fenomena yang diteliti.(Ramdhan, 2021, hlm. 7).

Dengan penelitian ini Penulis berharap bisa mengumpulkan dan menganalisis data untuk kemudian diolah untuk dapat memberikan gambaran atau realita penelitian terhadap objek perjanjian BOT yang menjadi sengketa antara Pemda Kabupaten Bandung Barat dengan Pihak Ke-3.

### **2. Metode Pendekatan**

Peneliti menggunakan pendekatan *Yuridis Normatif*. Pendekatan *yuridis normatif* adalah pendekatan yang mempertimbangkan teori,

konsep, doktrin hukum, undang-undang dan lain-lain yang relevan dengan penelitian ini dan didasarkan pada sumber hukum utama. Penelitian hukum normatif atau biasa disebut penelitian yuridis normatif.

Yuridis normatif yang dimaksud adalah bahwa penelitian mengacu pada norma-norma hukum dalam undang-undang nasional. Penelitian yuridis normatif membahas doktrin-doktrin atau asas-asas ilmu hukum. (Karsoma, 2020, hlm. 39)

### 3. Tahap Penelitian

Berhubungan dengan metode pendekatan *yuridis normatif* yang digunakan, maka tahap penelitian terbagi menjadi dua bagian yaitu:

#### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka. Menurut Abdul Rahman Soleh, penelitian kepustakaan adalah penelitian yang menggunakan cara untuk mendapatkan data informasi dengan menempatkan fasilitas yang ada di perpustakaan, seperti buku, majalah, dokumen, catatan kisah-kisah sejarah. Bahan hukum dibagi menjadi tiga bagian yaitu Bahan Hukum Primer, Sekunder dan Tersier. Menurut Sarwono penelitian kepustakaan adalah studi yang

mempelajari berbagai buku referensi serta hasil penelitian sebelumnya yang sejenis yang berguna untuk mendapatkan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti. (Luthfi et al., 2022, hlm. 204)

Bahan-bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari perundang-undangan yang digunakan saat penelitian. Saat penelitian ini menggunakan: Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Buku Ke III Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Permendagri No 47 Tahun 2021 Tata Cara Pelaksanaan Pembukuan, Inventarisasi, dan Barang Milik Daerah (BMD), Permendagri No 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Perpres Nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78 PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara, Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 02/PMK.06/2008 tentang Penilaian Barang Milik Negara.

Soerdjono Soekanto menyatakan bahwa bahan

hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa buku- buku yang ada hubungannya dengan penulisan skripsi. Bahan-bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan adalah penelitian dimana subjek penelitian berinteraksi secara pribadi di lingkungan masing-masing. Penelitian lapangan meliputi survei penduduk lokal dan organisasi masyarakat. Metode penelitian lapangan meliputi melakukan survei, wawancara informal dan terstruktur, uji coba lapangan dan kegiatan yang dikenal sebagai observasi partisipan.

(Ramdhan, 2021, hlm. 19)

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang dilakukan Penulis untuk mendapatkan data primer dan data sekunder dalam penelitian ini yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Studi dokumen adalah pengumpulan data untuk menjawab tantangan penelitian untuk literatur atau sumber pustaka. Data yang diperlukan merupakan data yang diolah oleh seseorang

maupun lembaga. Artinya, itu adalah data matang dan disebut sebagai data sekunder. Surat, catatan harian, laporan dan lain-lain merupakan data yang terekam dalam arti sempit termasuk monument dan tape. Mencari dokumen-dokumen dan buku-buku.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan ini melalui wawancara. Moelong berpendapat bahwa wawancara adalah percakapan dengan tujuan tertentu. Percakapan dilakukan oleh dua orang: pewawancara dan terwawancara menanggapi pertanyaan. Wawancara meliputi wawancara terbuka, wawancara tertutup. Peneliti yang menggunakan metode wawancara bertujuan mencari jawaban terhadap hipotesis, untuk itu pertanyaan-pertanyaan disusun secara rapi dan terstruktur.

## 5. Alat Pengumpulan Data

a. Alat pengumpulan data kepastakaan

Peneliti melakukan pencatatan mengenai bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan topic penelitian seperti KUHPerdata, perundang-undangan dan aturan lain, tulisan-tulisan ilmiah mengenai topic yang terkait dengan apa yang ingin Peneliti teliti. Alat pengumpulan data untuk menyusun data yang diperoleh oleh Penulis merupakan alat elektronik yaitu *laptop* dan *handphone*. Serta buku, catatan kecil dan alat tulis.

b. Alat pengumpulan data lapangan

Penelitian lapangan yang dilakukan adalah wawancara, untuk melakukan wawancara Penulis mempersiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu agar pada saat proses wawancara lebih terstruktur, alat yang digunakan pada saat wawancara adalah *notes* kecil, kamera *handphone* dan *recorder handphone* untuk merekam hasil wawancara.

## 6. Analisis Data

Penelitian ini dianalisis secara *Yuridis Kualitatif*. *Yuridis kualitatif* adalah kajian tentang hasil olahan data bukan bentuk numerik, dan menitikberatkan pada analisis hukum proses penalaran deduktif dan induktif dengan menggunakan cara berpikir formal dan *argumentative*. Mengapa kualitatif, karena spesifikasinya deskriptif analitis, hanya menggambarkan hasil analisis tanpa menggambarkan angka-angka.

## 7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang Peneliti kunjungi untuk mencari data- data agar semua data terpenuhi dan terkumpul sebagaimana yang dibutuhkan, yaitu:

a. Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung Jalan Lengkong Dalam No 17 Kota Bandung;
- 2) Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Kota Bandung Jalan Seram No 2 Kota Bandung.



b. Lapangan

- 1) Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat  
Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bandung  
Barat Jalan Raya Padalarang-Cisarua Km 2, Ngamprah.
- 2) PT Bangunbina Persada Pasar Panorama Lembang