**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA *BUILD, OPERATE AND TRANSFER* (BOT) ANTARA PERUSAHAAN UMUM DAERAH TIRTA WIBAWA MUKTI DENGAN PT. BRAVO DELTA PERSADA BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM PERIKATAN**

PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM BANDUNG

GILANG PRANA

218040044

ABSTRAK

Dalam rangka meningkatkan pelayanan publik kepada masyarakat untuk penyediaan air minum yang bersih, sehat dan layak, maka Pemerintah Kabupaten Bandung Barat membentuk Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 9 Tahun 2022. Berdasarkan hak dan kewenangan yang dimilikinya, Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti melakukan hubungan hukum dengan PT. Bravo Delta Persada melalui Perjanjian Kerjasama *Build, Operate and Transfer* (BOT) dalam pembangunan Fasilitas Penyaluran Air Untuk Memenuhi Kebutuhan Pengadaan Air Bersih dari Cijanggel ke Muril Nomor : 03/PKS.PMgS-BDP/XI/2020 dan 035/Dir/XI/2020 tertanggal 8 Desember 2020. Pada saat pelaksanaan perjanjian BOT tersebut, salah satu kewajiban PT. Bravo Delta Persada berupa pasokan air baku sebanyak 50 Liter Per Detik (LPD) tidak pernah tercapai, sehingga berdampak negatif kepada Perumda Air MinumTirta Wibawa Mukti yang kehilangan perolehan laba dan keuntungan yang seharusnya didapat berdasarkan isi perjanjian BOT yang ditelah disepakati oleh para pihak. Identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah kepastian hukum atas terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian BOT antara Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti dengan PT Bravo Delta Persada, bagaimananakah akibat hukumnya dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta bagaimanakah penyelesaian hukumnya.

Metode penelitian yang dilakukan adalah spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analisis, yaitu menggambarkan fakta-fakta berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Metode pendekatan bersifat yuridis normatif, yaitu suatu metode hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Teknik pengumpulan data adalah studi dokumen dan studi lapangan melalui wawancara, yakni memperoleh data primer dengan bertanya langsung kepada narasumber. Analisis data dilakukan secara yuridis-kualitatif, berupa analisis yang dipakai tanpa memakai rumus matematika atau angka-angka statistik.

Kesimpulan yang didapatkan dalam penelitian ini adalah kepastian hukum atas terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian BOT antara Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti dengan PT. Bravo Delta Persada merupakan sesuatu yang diatur dalam Pasal 1239, Pasal 1267, Pasal 1243, serta Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) KUH Perdata. Akibat hukum daripada wanprestasi tersebut dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berupa pemberian ganti rugi berupa bunga sesuai ketentuan Pasal 1267 dan 1243 KUH Perdata. Adapun penyelesaian masalah hukum yang muncul disebabkan tindakan wanprestasi dalam perjanjian BOT itu, yaitu para pihak harus melakukan “upaya yang wajar” terlebih dahulu untuk meminimalisir kerugian yang terjadi sebelum Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti menuntut hak ganti rugi kepada PT. Bravo Delta Persada.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian BOT, Hukum Perikatan**

*ABSTRACT*

*In context fostering public service for society regarding clean, healthy and proper water drink procurement*, *West Bandung Regency Government* *established* *Tirta Wibawa Mukti Water Drink Regional-owned Company* *with Regional Regulation Number 9 of 2022*. *Based on its rights and authority, the Water Drink Regional-owned Company carried out legal relation with* *Bravo Delta Persada Enterprise* *in form of* *Build, Operate and Transfer* (*BOT) Cooperation Agreement concerning Water Distribution Facility Construction for Clean Water Procurement from Cijanggel to Muril Number : 03/PKS.PMgS-BDP/XI/2020 and 035/Dir/XI/2020 dated on December 8 of 2020*. *Since the BOT agreement was implemented, Bravo Delta Persada Enterprise never fulfill*  *their obligation to distribute fifty (50) litre per second (LPD) of raw water, which induce profit and benefit loss that should be gain for Tirta Wibawa Mukti Water Drink Regional-owned Company according to BOT agreement which agreed by parties*. *Problem identification* *in this research* *is how* *is legal certainty of breach of contract which occurred in BOT agreement between Tirta Wibawa Mukti Water Drink Regional-owned Company with Bravo Delta Persada Enterprise*, *how is legal consequences of aforementioned breach of contract linked with Third Book of Civil Code of Indonesia concerning Contract Law, and how to solve legal problems which occur rendered by breach of contract in BOT agreement*.

*The research method that the researcher carried out was descriptive analytical research spesifications, namely describing facts in form of secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The approach method is normative juridical, namely a legal method carried out by observing library materials or secondary data. Data collection techniques are document studies and field studies through interview, namely acquiring primary data by asking sources directly*. *Data analysis was carried out in a juridical and qualitative manner, namely the analysis was used without using mathemathic formulas or statistical numbers*.

*The conclusion obtained in this research is that the legal certainty* *of* *breach of contract which occurred in BOT agreement between* *Tirta Wibawa Mukti Water Drink Regional-owned Company with Bravo Delta Persada Enterprise stipulated in Article 1239, Article 1267, Article 1243, and Article 1338 verses (1) and (3) Civil Code of Indonesia. The legal consequences of aforementioned breach of contract linked with Third Book of Civil Code of Indonesia concerning Contract Law, is in the form of redress, specifically interest that based on Article 1267 and Article 1243 Civil Code of Indonesia. Meanwhile, the solution of legal problems which occur rendered by breach of contract in BOT agreement, that legal parties shall conduct “fair and rational efforts” to minimize the financial loss that currently happen, before Tirta Wibawa Mukti Water Drink Regional-owned Company demand their right to redress to Bravo Delta Persada Enterprise.*

**Keywords : breach of contract, BOT agreement, contract law**

NISKALA

Dina wanci ngarojong palayanan publik ka masyarakat kanggo panyediaan cai nginum anu bersih, sehat tur munasabah, Pamarentah Kabupaten Bandung Barat ngadirikeun Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti ku Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 9 Taun 2022. Numutkeun hak tur kawenangan anu dipikagunganana, Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti ngabina hubungan hukum sareng PT. Bravo Delta Persada ngaliwatan Perjanjian Kerjasama *Build, Operate and Transfer* (BOT) kanggo pangwangunan Fasilitas Panyaluran Cai Pikeun Nohonan Kabutuhan Pangadaan Cai Bersih ti Cijanggel ka Muril Nomor : 03/PKS.PMgS-BDP/XI/2020 sareng 035/Dir/XI/2020 dina kaping 8 Desember 2020. Dina waktos palaksanaan perjanjian BOT eta, salah sahiji kawajiban PT. Bravo Delta Persada diantawisna pasokan cai baku saageung 50 Liter Per Detik (LPD) teu pernah kacapai, anu nimbulkeun dampak awon ka Perumda Air MinumTirta Wibawa Mukti anu kaleungitan bati sareng kauntungan anu kedahna nyondong numutkeun tina eusi perjanjian BOT anu kantos disapakati ku para pihak. Identifikasi masalah dina ieu panelitian nyaeta kumaha kapastian hukum pikeun kajadian wanprestasi dina Perjanjian BOT antawis Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti sareng PT Bravo Delta Persada, kumaha akibat hukumnya dihubungkeun ka Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sareng kumaha saena panyelesaian hukumna.

Metode panelitian anu dilaksanakeun nya eta spesifikasi panelitian deskriptif analitik, nyaeta ngadeskripsikeun fakta-fakta dina wangun data sekunder anu diwangun ku bahan hukum primer, bahan hukum sekunder sareng bahan hukum tersier. Metode pendekatan teh yuridis normatif, nya eta metode hukum anu dilaksanakeun ku cara naliti bahan pustaka atanapi data sekunder. Tehnik ngumpulekun data nya eta studi dokumen sareng studi lapangan ngaliwatan wawancara, nya eta meunangkeun data primer ku cara naroskeun langsung ka narasumber. Analisis data dilaksanakeun sacara yuridis-kualitatif, nya eta analisis anu digunakeun teu nganggo rumus matematika atanapi angka-angka statistik.

Kesimpulan anu dimeunangkeun dina ieu panalitian nyaeta kapastian hukum pikeun kajadian wanprestasi dina Perjanjian BOT antawis Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti sareng PT. Bravo Delta Persada nyaeta hiji hal anu diatur ku Pasal 1239, Pasal 1267, Pasal 1243, sareng Pasal 1338 ayat (1) tur ayat (3) KUH Perdata. Akibat hukum tina wanprestasi eta dihubungkeun ka Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mangrupa pamayaran gentos rugel mangrupa bunga anu saluyu sareng katantuan Pasal 1267 tur Pasal 1243 KUH Perdata. Panyelesaian masalah hukum anu nyondong kumargi kalakuan wanprestasi dina parjanjian BOT ieu, nyaeta sadaya pihak kedah ngacumponan “upaya anu wajar” kanggo maminimalisir rugel anu terlanjur aya sateuacan Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti nuntut hak gentos rugel ka PT. Bravo Delta Persada.

**Kecap Konci : Wanprestasi, Perjanjian BOT, Hukum Perikatan**

1. Pendahuluan

Ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) secara tegas menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum *(rechstaat*). Selain itu, salah satu tujuan berbangsa dan bernegara seperti termaktub dalam Pembukaan UUD NRI Tahun 1945 yaitu untuk “memajukan kesejahteraan umum”, sehingga Indonesia juga adalah negara kesejahteraan (*welfare state*). Berdasarkan hal tersebut, maka antara hukum dengan kehidupan perekonomian masyarakat – yang secara tidak langsung menyangkut kesejahteraan umum – itu saling memiliki korelasi. Berkaitan dengan manusia sebagai makhluk sosial yang selalu harus memenuhi kebutuhan dan kepentingan ekonominya, maka manusia saling tergantung antara satu sama lainnya yang diwujudkan dalam bentuk kerjasama.. Bentuk formal kerjasama itu pada saat ini dinamakan “perjanjian” yang menjadi instrumen hukum untuk mengatur hak dan kewajiban antar manusia, antar kelompok manusia serta antar entitas usaha lainnya yang terikat dengan suatu kerjasama.

Sejalan dengan perubahan zaman serta perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang dengan cepat memengaruhi berbagai lini kehidupan perekonomian suatu negara termasuk kehidupan masyarakat di dalamnya, maka muncul jenis perjanjian yang relatif baru dalam kegiatan ekonomi Indonesia yang tambah beragam, sehingga tidak dikenal dan tidak diatur pada Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Salah satunya adalah Perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT). Perjanjian BOTmerupakan salah satu bentuk perjanjian yang keberadaannya diperbolehkan berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang tersirat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan : “Suatu persetujuan dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dalam pasal tersebut menganut asas kebebasan dalam membuat perjanjian, yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan.[[1]](#footnote-1)

Perjanjian BOT adalah salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang mana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai penggantian atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.[[2]](#footnote-2) Secara normatif, pengaturan mengenai perjanjian BOT dapat dirujuk kepada ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerjasama dalam bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (“Built Operate and Transfer”), serta ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Dalam rangka meningkatkan pelayanan dan kinerja Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) kepada masyarakat dalam penyelenggaraan air minum yang bersih, sehat dan layak serta seiring dengan perubahan dan perkembangan berbagai regulasi terbaru, Pemerintah Kabupaten Bandung Barat membentuk Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Wibawa Mukti dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 9 Tahun 2022 yang diundangkan pada tanggal 8 Agustus 2022. Setelah resmi dibentuk pada tanggal 25 Oktober 2022, Perumda Tirta Wibawa Mukti memiliki hak untuk melakukan hubungan hukum dengan pihak ketiga untuk peningkatan pelayanan air minum.[[3]](#footnote-3)

Salah satu hubungan hukum yang dilakukan oleh Perumda Tirta Wibawa Mukti dengan pihak-pihak lain, adalah perjanjian BOT Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Fasilitas Penyaluran Air Untuk Memenuhi Kebutuhan Pengadaan Air Bersih oleh PT. Perdana Multiguna Sarana Bandung Barat dari Cijanggel ke Muril Nomor : 03/PKS.PMgS-BDP/XI/2020 dan 035/Dir/XI/2020 tertanggal 8 Desember 2020. Perjanjian tersebut dikuatkan pula dengan Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban Antara PT. Perdana Multiguna Sarana Bandung Barat dan Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti dan PT. Bravo Delta Persada, tanggal 24 Oktober 2022.

Selanjutnya, berkaitan dengan salah satu hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian *Build Operate and Transfer* ini, Perumda Tirta Wibawa Mukti memiliki hak untuk menerima penyaluran Air Bersih dari PT. Bravo Delta Persada sesuai kapasitas produksi dan pasokan yang dipersyaratkan, yaitu sebesar 50 Liter Per Detik (LPD). Sebaliknya, PT. Bravo Delta Persada berkewajiban menyalurkan Air Bersih kepada Perumda Tirta Wibawa Mukti sesuai persyaratan tersebut.[[4]](#footnote-4)

Pada kenyataannya, terhitung sejak tanggal Instalasi Pengambilan Air dan Instalasi Pengolahan Air Bersih beroperasi secara efektif hingga sekarang pasokan air baku yang disalurkan oleh PT. Bravo Delta Persada untuk diolah menjadi air bersih tidak pernah mencapai 50 Liter Per Detik sebagaimana parameter kuantitas yang diperjanjikan. Akibatnya, kapasitas air minum yang didstribusikan oleh Perumda Tirta Wibawa Mukti menjadi tidak sesuai dengan target yang juga berdampak pada kehilangan perolehan laba dan keuntungan yang seharusnya didapat seandainya PT. Bravo Delta Persada memasok air bersih sebesar 50 Liter Per Detik.

Bertitik tolak dari latar belakang yang telah diuraikan sebagaimana dimaksud Penulis mengajukan artikel jurnal ilmiah yang berjudul : “WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA *BUILD, OPERATE AND TRANSFER* (BOT) ANTARA PERUSAHAAN UMUM DAERAH TIRTA WIBAWA MUKTI DENGAN PT. BRAVO DELTA PERSADA BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM PERIKATAN”

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian tersebut di atas, maka identifikasi masalah yang akan diteliti adalah :

1. Bagaimanakah kepastian hukum atas terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian *Build Operate and Transfer* antara Perusahaan Umum Daerah Tirta Wibawa Mukti dengan PT. Bravo Delta Persada?
2. Bagaimanakah akibat hukum atas wanprestasi dalam Perjanjian *Build Operate and Transfer* bagi Perusahaan Umum Daerah Tirta Wibawa Mukti dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
3. Bagaimanakah penyelesaian masalah hukum yang dialami oleh Perusahaan Umum Daerah Tirta Wibawa Mukti yang disebabkan tindakan wanprestasi dari PT. Bravo Delta Persada?
4. **Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif-analisis*, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis,.[[5]](#footnote-5) Oleh karena itu, dalam penelitian ini Peneliti mencoba menemukan, memahami dan mendeskripsikan fakta-fakta berupa data sekunder berupa peraturan perundang-undangan serta bahan hukum lainnya dikaitkan dengan teori hukum, asas-asas hukum dan praktek pelaksanaan menyangkut objek penelitian secara sistematis, lengkap dan logis untuk memperoleh gambaran menyeluruh tentang objek penelitian.

1. Metode Pendekatan

Peneliti menggunakan pendekatan penelitian hukum yang yuridis-normatif. Penelitian hukum normatif (*legal research*) yaitu penelitian yang berupa :[[6]](#footnote-6)

1. Inventarisasi hukum positif;
2. Usaha-usaha penemuan asas-asas dan dasar falsafah (dogma atau doktrin) hukum positif;
3. Usaha penemuan hukum *in concreto* yang sesuai untuk diterapkan guna menyelesaikan perkara hukum tertentu.

Oleh karena itu, pendekatan yuridis normatif yang digunakan dalam penelitian ini antara lain diawali dengan inventarisasi berbagai hukum positif yang berkaitan dengan objek penelitian. Kemudian, berdasarkan norma-norma hukum positif yang telah dikumpulkan, dilakukan proses induksi untuk menghasilkan abstraksi berupa asas-asas normatif dan doktrin-doktrin hukum.[[7]](#footnote-7)

Terakhir, asas-asas normatif *in abstracto* yang telah diperoleh dari hasil abstraksi tersebut difungsikan sebagai premis mayor. Adapun fakta-fakta yang relevan dengan objek penelitian *(legal facts*) akan digunakan sebagai premis minor. Melalui proses silogisme akan diperoleh kesimpulan (*conclusion*) berupa hukum positif *in concreto* yang dicari untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang sedang diteliti.[[8]](#footnote-8)

1. Tahap Penelitian

Sehubungan penelitian ini memakai pendekatan yuridis normatif, maka tahap penelitian terbagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian Kepustakaan (*libraly research*)

Penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari data sekunder yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang sedang diteliti. Dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya, data sekunder di bidang hukum dapat dibedakan menjadi: [[9]](#footnote-9)

1. Bahan-bahan hukum primer, yang meliputi UUD NRI Tahun 1945,Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah dan bahan hukum primer lainnya yang relevan dengan topik penelitian.
2. Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, yaitu rancangan peraturan perundang-undangan, karya ilmiah dan hasil-hasil penelitian para sarjana yang berupa buku-buku, artikel jurnal dan literatur di bidang hukum.
3. Bahan-bahan hukum tersier, yakni bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan sekunder, misalnya bibliografi, dan kamus.
4. Penelitian Lapangan (*field research*).

Penelitian ini berupa wawancara dengan berbagai pihak terkait. Wawancara sebagai suatu sarana atau alat pengumpulan data dalam penelitian bertujuan untuk mengumpulkan dan memperoleh informasi atau keterangan-keterangan tertentu melalui komunikasi antar manusia.[[10]](#footnote-10)

1. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang dilakukan oleh Peneliti untuk mendapatkan dan mengumpulkan data primer dan data sekunder, yakni melalui:

1. Studi Dokumen

Studi dokumen terhadap bahan yang diteliti berupa bahan pustaka atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang relevan dengan objek penelitian[[11]](#footnote-11).

1. Studi Lapangan

Teknik pengumpulan data yang digunakan berupa wawancara (*interview*). Pada penelitian ini, Penulis menggunakan *interview guide* yang hanya berupa catatan-catatan mengenai pokok-pokok yang akan ditanyakan, tapi masih memungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika *interview* dilakukan tanpa menyimpang dari pedoman yang ditetapkan.[[12]](#footnote-12) Teknik-teknik pengumpulan data tersebut digunakan oleh Penulis secara suksesif sehingga antara studi dokumen dengan wawancara akan saling melengkapi.

1. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi:

1. Kepustakaan

Daftar inventarisasi bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier, buku catatan, serta alat-alat tulis.

1. Lapangan

Daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara dengan para pihak terkait, yang kemudian direkam melalui *tape recorder* atau *handphone,* kemudian didokumentasikan dengan kamera. Selanjutnya, hasil wawancara dari akan diolah dalam bentuk tulisan di *laptop* melalui *flashdisk*.

6.  Analisis Data

Dalam penelitian hukum normatif, maka semua data-data yang telah dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan studi lapangan dianalisis secara yuridis-kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis. Oleh karena itu hasil penelitian dijelaskan melalui uraian kata-kata tanpa menggunakan rumus matematika atau angka-angka statistik.[[13]](#footnote-13)

7. Lokasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, Penulis mengunjungi beberapa lokasi untuk mencari data-data yang dibutuhkan, yaitu sebagai berikut:

1. Perpustakaan
2. Perpustakaan Kampus Pascasarjana Universitas Pasundan, Jalan Sumatera Nomor 41, Kota Bandung;
3. Perpustakaan Universitas Padjadjaran, Jl. Raya Bandung-Sumedang Km. 21 Jatinangor;
4. Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan Kampus Ciumbuleuit Gedung 9 Lantai 2 & 3, Jalan Ciumbuleuit Nomor 94, Kota Bandung;
5. Lapangan
6. Kantor Bagian Perekonomian Sekretariat Daerah Kabupaten Bandung Barat, Kompleks Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bandung Barat Jalan Raya Padalarang-Cisarua Km.2, Ngamprah; dan
7. Kantor Perusahaan Umum Daerah Tirta Wibawa Mukti, Jalan Raya Cimareme Nomor 210, Kabupaten Bandung Barat.
8. **Pembahasan**
9. Kepastian Hukum atas Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian *Build, Operate and Transfer* antara Perusahaan Umum Daerah Tirta

Secara konstitusional, pentingnya perlindungan dan kepastian hukum dalam aktifitas transaksi bisnis dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Tahun 1945, yaitu bahwa Indonesia adalah negara hukum sehingga negara melalui pemerintah berkewajiban untuk memenuhi hak setiap orang atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum (*equality before law*). Kepastian hukum memiliki makna bahwa janji hukum yang tertuang dalam rumusan peraturan perundang-undangan adalah kepastian yang mesti diusahakan untuk terwujud.

Pemerintah Kabupaten Bandung Barat telah membentuk Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Perusahaan Umum Daerah Tirta Wibawa Mukti (selanjutnya disebut Perumda), dengan latar belakang utama pembentukannya untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka mendapatkan air minum yang bersih, sehat, cukup dan layak yang merupakan kebutuhan sangat pokok bagi kehidupan manusia. Oleh sebab itu, Perumda berwenang melakukan hubungan hukum dengan pihak lain, yang berkaitan dengan bidang usaha pengelolaan dan penyelenggaraan sistem penyediaan air minum yang menjadi *core business*-nya. Salah satu hubungan hukum yang dilakukan oleh Perumda diantaranya adalah Perjanjian Kerja Sama BOTdengan PT. Bravo Delta Persada (selanjutnya disebut PT. Bravo) yang dituangkan dalam Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Antara PT. Perdana Multiguna Sarana Bandung Barat dan PT. Bravo Delta Persada tentang kemitraan Bangun Olah Serah (BOT) Fasilitas Penyaluran Air Untuk Memenuhi Kebutuhan Pengadaan Air Bersih oleh PT. Perdana Multiguna Sarana Bandung Barat dari Cijanggel ke Muril Nomor : 03/PKS.PMgS-BDP/XI/2020 dan 035/Dir/XI/2020 tertanggal 8 Desember 2020 (selanjutnya disebut PKS BOT). Perjanjian tersebut dikuatkan pula dengan Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban Antara PT. Perdana Multiguna Sarana Bandung Barat dan Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti dan PT. Bravo Delta Persada, tanggal 24 Oktober 2022

Mengacu kepada ketentuan Pasal 2 Butir 2.2 PKS BOT, maksud dari diadakannya PKS BOT antara Perumda dengan PT. Bravo adalah dalam rangka peningkatan kualitas dan kuantitas pelayanan Air Bersih dengan standar air minum. Adapun tujuan dari PKS BOT adalah mewujudkan optimalisasi pelayanan terhadap masyarakat agar kebutuhan Air Bersih dengan standar air minum akan terpenuhi demi mewujudkan masyarakat yang sehat, bersih dan produktif di Kabupaten Bandung Barat.

Perjanjian atau persetujuan merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, yang didefinisikan pada ketentuan Pasal 1313 Buku III KUH Perdata berikut ini: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. PKS BOT ini merupakan salah satu perjanjian tidak bernama yang pengaturan pokoknya terdapat dalam Buku III KUH Perdata Titel Kedua tentang “Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian”

PKS BOT yang dilakukan antara Perumda dengan PT. Bravo merupakan suatu perjanjian konsensuil karena telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan, sehingga perjanjian itu memiliki kekuatan mengikat. Bentuk konkret daripada persesuaian kehendak tersebut berupa klausula-klausula yang dicantumkan dalam PKS BOT yang terdiri atas 25 (duapuluh lima) Pasal dan 9 (Sembilan) buah Lampiran beserta Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban tanggal 24 Oktober 2022 yang terdiri atas 3 (tiga) pasal.

Sebuah perjanjian BOT baru memiliki kekuatan mengikat jika telah memenuhi ketentuan terkait syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni :

“untuk sahnya persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat, yakni:

* + - 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
      2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
      3. Suatu hal tertentu;
      4. Suatu sebab yang halal”

PKS BOT pada prinsipnya telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, baik syarat subjektif maupun syarat objektif., sehingga PKS BOT memiliki kekuatan hukum yang sama seperti ketentuan undang-undang sebagaimana diatur oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :“Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dalam Pasal ini terkandung asas *pacta sunt servanda* yang mengharuskan para pihak dalam perjanjian untuk memenuhi apa yang telah merupakan ikatan mereka satu sama lain pada perjanjian yang mereka buat, mengingat kekuatan hukum di dalamnya yang dimaksudkan untuk dilaksanakan para pihak dan pada akhirnya dapat dipaksakan penaatannya.

Pengaturan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam PKS BOT antara Perumda dengan PT. Bravo terlihat dari Pasal 2 Butir 2.5 dan Butir 2.6, yang apabila dikonstruksikan ulang, maka Perumda selaku Pihak Pertama berkewajiban menyediakan lahan untuk dibangun fasilitas penyaluran air bersih oleh PT. Bravo selaku Pihak Kedua dan berhak menerima kepemilikan asset dari objek perjanjian ini – yaitu kemitraan fasilitas penyaluran air untuk memenuhi kebutuhan air bersih dari Cijangel ke Muril di Kabupaten Bandung Barat – setelah masa perjanjian kerja sama berakhir. Sebaliknya Pihak Kedua berkewajiban melakukan pembangunan fasilitas sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini di atas lahan yang telah disediakan oleh Pihak Pertama serta mengalihkan kepemilikan asset dari objek perjanjian ini pada saat masa perjanjian kerja sama berakhir kepada Pihak Pertama.

Bertitik tolak kepada hal tersebut, apabila terjadi pelanggaran terhadap hak-hak dan kewajiban yang diatur dalam PKS BOT yang menyebabkan kerugian kepada salah satu pihak mewajibkan pihak yang menyebabkan kerugian tersebut untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang mengalami kerugian sesuai dengan Pasal 1239 KUH Perdata.

Pada perkembangannya, terjadi kendala yang terjadi dalam pelaksanaan PKS BOT antara Perumda dengan PT. Bravo, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Butir 2.1., Butir 2.5 Huruf a Angka 1 dan Butir 2.6 huruf b Angka 2, Pasal 5 Butir 5.3 serta Lampiran 1 Butir 2 PKS BOT, menyatakan bahwa Perumda Tirta Wibawa Mukti selaku Pihak Pertama memiliki hak untuk menerima penyaluran Air Bersih sesuai kapasitas produksi yang dipersyaratkan, yaitu sebesar 50 Liter Per Detik (LPD) dari PT. Bravo Delta Persada selaku Pihak Kedua dan kewajiban Pihak Kedua untuk menyalurkan Air Bersih yang sesuai kapasitas produksi dimaksud.
2. Pasokan Air Bersih sebesar 50 LDP tersebut akan akan dikemas dan disalurkan oleh Pihak Pertama kepada masyarakat yang menjadi pelanggannya di wilayah pelayanan sebagaimana disebutkan dalam Lampiran 7 PKS BOT.
3. Selama ini, pasokan air bersih yang disalurkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada Titik Pengambilan yang terletak di daerah Desa Kertawangi, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat hampir tidak pernah mencapai 50 LDP.
4. Pihak Pertama telah mengadakan beberapa kali pertemuan dengan Pihak Kedua yang pada intinya membicarakan bagaimana pasokan air ke instalasi pengolahan tidak kurang dari 50 LPD. Akan tetapi, upaya itu belum diikuti tindakan-tindakan konkret, dikarenakan belum adanaya dukungan dana yang memadai dan perlu ada kolaborasi dengan Pemerintah Daerah beserta pihak ketiga.
5. Dengan tidak terpenuhinya kewajiban Pihak Kedua untuk menerima pasokan air sebanyak 50 LPD secara berkelanjutan, menimbulkan kerugian bagi Pihak Pertama terhadap keberlangsungan *core business*-nya untuk menyediakan air minum para pelanggannya, terutama dalam menghadapi musim kemarau yang berkepanjangan. Hal ini akan memicu timbulnya pengaduan-pengaduan yang diajukan oleh para pelanggan air minum dari Pihak Pertama.

Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah mengatur ketentuan menyangkut wanprestasi (digunakan istilah “Cidera Janji”) pada Pasal 16 PKS BOT khususnya Butir 16.1 dan Butir 16.2. Dalam ketentuan pasal tersebut ditetapkan bahwa salah satu peristiwa yang merupakan Wanprestasi Pihak Kedua diantaranya pelanggaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua terhadap kewajiban-kewajiban materiil berdasarkan Perjanjian ini. (Lihat Pasal 16 Butir 16.1 PKS BOT). Kewajiban Pihak Kedua untuk menyalurkan Air Bersih kepada Pihak Pertama sebesar 50 LPD sesuai ketentuan Pasal 2 Butir 2.5 Huruf a Angka 1 dan Butir 2.6 huruf b Angka 2 PKS BOT, merupakan salah satu kewajiban materiil Pihak Kedua. Oleh karena itu, tidak terlaksananya kewajiban itu guna memenuhi hak Pihak Pertama adalah salah satu bentuk tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak Kedua.

Berangkat dari permasalahan tersebut di atas, perlu diketahui mengenai kepastian hukum atas terjadinya tindakan wanprestasi dalam PKS BOT antara Perumda dengan PT. Bravo. Secara yuridis, kepastian hukum terjadinya tindakan wanprestasi itu tetap menjadi hukum atau undang-undang bagi para pihak untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai asas *pacta sunt servanda* yang dianut oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Asas ini berkaitan erat dengan asas itikad baik yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik (*te goede trow, good faith*), yang sering diterjemahkan dengan kejujuran, digunakan sebagai tolak ukur sampai sejauh mana para pihak menghormati dan menaati isi perjanjian yang akan terlihat dalam praktek penyelenggaraannya. Itikad baik dilakukan pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian, termasuk itikad baik untuk menjalankan kewajiban menyalurkan air baku sebesar 50 LPD yang ditetapkan dalam Pasal 2 Butir 2.1. huruf p, Pasal 2 Butir 2.5 Huruf a Angka 1 dan Butir 2.6 huruf b Angka 2 PKS BOT.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka untuk mengetahui kepastian hukum atas terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan PKS BOT antara Perumda dengan PT. Bravo dapat dilihat dari ketentuan hukum perjanjian pada Buku III KUH Perdata, khususnya di Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1320 KUH Perdata serta Pasal 16 Butir 16.1 PKS BOT. Dengan demikian, dapat dikatakan Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1320 KUH Perdata serta Pasal 16 Butir 16.1 PKS BOT menimbulkan kepastian hukum bagi Perumda untuk menuntut ganti rugi kepada PT. Bravo dan PT. Bravo harus memberikan ganti rugi kepada Perumda.

Kepastian hukum terhadap salah satu pihak yang mengalami kerugian dalam PKS BOT akibat pihak lainnya melakukan wanprestasi termuat dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang pada pokoknya mengatur bahwa pihak yang dirugikan dapat menuntut kepada pihak lain yang merugikan dirinya berupa hak untuk menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*), hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*), hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*), hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi serta hak untut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi. Ketentuan Pasal ini dapat diberlakukan dalam PKS BOT ini, sebab Perumda dapat memaksa PT. Bravo untuk memenuhi kewajibannya sesuai ketentuan Pasal 2 Butir 2.5 Huruf a Angka 1 dan Butir 2.6 huruf b Angka 2 PKS BOT.

Selanjutnya, sesuai ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, Pihak Perumda dapat menuntut ganti rugi kepada PT. Bravo yang berbentuk biaya (*kosten*), rugi (*schaden)* dan bunga (*interessen*). Sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Butir 2.1. huruf p, Pasal 2 Butir 2.5 Huruf a Angka 1 dan Butir 2.6 huruf b Angka 2 PKS BOT, Perumda berhak untuk menerima penyaluran Air Bersih sebesar 50 LPD (liter per detik).

Akan tetapi, pada kenyataannya pasokan air bersih yang seharusnya disalurkan tidak pernah mencapai 50 LPD seperti yang diperjanjikan tersebut. Hal itu terjadi dikarenakan berbagai faktor, seperti adanya El Nino yang menyebabkan kekeringan terhadap mata air di daerah Situ Lembang yang menjadi sumber pasokan air bersih pada Tahun 2023 kemarin, Dampak kekeringan tersebut berlangsung dalam jangka waktu sekitar 3 bulan, yang menganggu pasokan air baku sehingga hanya mencapai 17 LPD. Kemudian pada Tahun 2024 ini pasokan air bersih sudah terganggu kembali, dimana kapasitas air yang disalurkan dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama hanya mencapai 37 LPD. Karena sumber mata air yang menjadi Titik Pengambilan air baku banyak digunakan oleh pihak-pihak lainnya

Secara teoritis, salah satu bentuk wanprestasi adalah memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, sehingga tindakan Pihak Kedua yang memasok air baku kurang dari 50 LPD kepada Pihak Pertama dapat dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi. Walaupun kekurangan pasokan air baku itu diakibatkan oleh kejadian alam yang berada di luar kemampuan Para Pihak yang merupakan salah satu Keadaan Kahar (*force majeure*) yang telah diatur pada Pasal 17 Butir 17.1 PKS BOT, namun Para Pihak harus melakukan“upaya yang wajar” untuk menanggulangi penyebab peristiwa tersebut agar lepas dari tanggung jawab atas kegagalan memenuhi kewajiban materiil yang ditetapkan dalam Pasal 17 Butir 17.2 PKS BOT. Berbagai pertemuan yang beberapakali dilakukan oleh para pihak yang pada intinya menemukan cara agar pasokan air tidak kurang dari 50 LPD sejauh ini belum diiringi oleh perbuatan konkret oleh Pihak Kedua yang dapat dikategorikan sebagai “upaya yang wajar”.

Oleh karena itu, Perumda dapat menuntut ganti rugi kepada PT. Bravo berupa bunga (*interessen*), merupakan kehilangan keuntungan yang akan didapat Perumda seandainya PT. Bravo tidak berlaku wanprestasi. Bunga menunjukkan suatu macam kerugian yang bersifat menghilangkan suatu keuntungan (*wintsderving*). Kehilangan keuntungan tersebut muncul dikarenakan pasokan air baku yang tidak mencapai 50 LPD akan berpengaruh terhadap banyaknya tingkat kuantitas air minum kemasan yang didistribusikan kepada para pelanggan Perumda. Distribusi air minum kemasan yang terganggu kuantitasnya tentu berpengaruh terhadap hubungan antara Perumda dengan para pelanggannya, potensi berkurangnya laba atau keuntungan dari hasil penjualan air minum kemasan, serta tidak optimalnya penyelenggaraan kemanfaatan umum berupa penyediaan air minum yang bersih dan layak sesuai maksud dan tujuan dibentuknya Perumda.

Selain itu, dalam ketentuan Pasal 12 Butir 12.1 PKS BOT ditegaskan pula bahwa pada pokoknya Pihak Kedua harus bertanggungjawab dan mengganti rugi atas setiap kerugian yang diderita oleh Pihak Pertama akibat dari tindakan atau kelalaian Pihak Kedua. Kepastian hukum terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan Pihak Kedua dalam PKS BOT yang menyebabkan Pihak Pertama mengalami kerugian diatur pula pada Pasal 1243 KUH Perdata. Hal ini berarti Pihak Kedua harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam kenyataan lalai (*ingebrekestelling*), sehingga sampai pada suatu fase agar Pihak Pertama dapat menyatakan bahwa Pihak Kedua memang benar-benar berbuat wanprestasi. Fase sebagaimana dimaksud tercantum dalam ketentuan Pasal 16 Butir 16.3 PKS BOT yang mengatur prosedur yang harus ditempuh apabila terjadi peristiwa wanprestasi oleh salah satu pihak.

Kepastian hukum bagi adanya wanprestasi pada PKS BOT yang mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak, juga dapat dilihat dari penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian, yaitu suatu asas yang menghendaki para pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu, dimana Perumda mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi kepada PT. Bravo, namun memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, sehingga kedudukan para pihak seimbang.

**2.** Akibat Hukum atas Wanprestasi dalam Perjanjian *Build, Operate and Transfer* bagi Perusahaan Umum Daerah Tirta Wibawa Mukti Dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Bravo sehingga menyebabkan Perumda mengalami kerugian dalam PKS BOT berhubungan dengan tanggungjawab pihak yang melakukan wanprestasi. Hal ini dikarenakan PT. Bravo harus bertanggungjawab atas perbuatannya yang berpengaruh terhadap kerugian yang diderita oleh Perumda. Mengacu kepada ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, penetapan lalai (*in gebrekke stelling*) dari Perumda kepada PT. Bravo harus dilakukan supaya dapat ditentukan secara pasti saat terjadinya tindakan wanprestasi.

Penetapan lalai (*in gebrekke stelling*) dapat didasarkan atas kekuatan perjanjian itu sendiri. Dalam konteks PKS BOT, maka ketentuan Pasal 16 Butir 16.3 PKS BOT mengatur prosedur yang harus ditempuh apabila terjadi peristiwa wanprestasi dari salah satu pihak yang menjadi landasan ditetapkannya penetapan lalai. Mengacu kepada ketentuan tersebut Perumda akan memberikan pemberitahuan wanprestasi kepada PT. Bravo dengan menetapkan adanya wanprestasi dengan rincian yang wajar yang mendasari diberikannya pemberitahuan Wanprestasi berikut jangka waktu pemulihan selama 90 hari. Selama jangka waktu itu, para pihak harus berkonsultasi satu sama lain mengenai langkah-langkah yang diambil dengan maksud untuk mengurangi dan memperbaiki dampak wanprestasi. Jika wanprestasi belum dapat diperbaiki setelah berakhirnya jangka waktu pemulihan, mereka harus berkonsultasi dalam jangka waktu paling lama 14 hari untuk menindaklanjuti dampak wanprestasi yang belum atau tidak diperbaiki. Apabila jangka waktu itu berakhir, peristiwa wanprestasi belum atau tidak diperbaiki dan para pihak tidak bersepakat atas tindak lanjut dari dampaknya, maka Perumda dapat mengakhiri Perjanjian ini dengan memberikan pemberitahuan tertulis tidak kurang dari 1 bulan sebelumnya kepada PT. Bravo.

Sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, Perumda berhak menuntut ganti rugi PT. Bravo atas terjadinya peristiwa wanprestasi. Bentuk ganti rugi yang dapat dikenakan kepada PT. Bravo oleh Perumda menurut Pasal 1243 s.d. Pasal 1252 KUH Perdata, adalah pembebanan untuk memberikan biaya, rugi dan bunga.

Atas adanya peristiwa wanprestasi yang dilakukan PT. Bravo yang merugikan Perumda dalam PKS BOT, harus dicermati bahwa hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia yakni adanya proses hukum dalam hal ini tindakan pemenuhan kewajiban PT. Bravo kepada Perumda tidak mengakibatkan batalnya perjanjian. Hal ini merujuk kepada syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang memuat syarat subjektif dan syarat objektif dalam perjanjian. Di samping itu, berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian dimuat secara limitatif dalam ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan syarat sahnya perjanjian serta beberapa cara berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian yang disebutkan tadi, maka adanya wanprestasi dalam PKS BOT yang merugikan Perumda tidak mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal.

Penulis memandang perlu adanya kepastian hukum terhadap Perumda yang mengalami kerugian akibat PT. Bravo melakukan perbuatan wanprestasi dalam pelaksanaan PKS BOT, yang secara tidak langsung menghambat tujuan dibentuknya PKS BOT. Kepastian hukum sangat relevan dengan asas *pacta sunt servanda* yang berakibat hukum, yaitu para pihak wajib menghormati dan melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing yang telah disepakati dalam isi perjanjian.

**3.** Penyelesaian Masalah Hukum yang Dialami oleh Perusahaan Umum Daerah Tirta Wibawa Mukti yang Disebabkan Tindakan Wanprestasi dari PT. Bravo Delta Persada

Upaya menyelesaikan masalah hukum yang dialami Perumda yang disebabkan oleh tindakan wanprestasi dari PT. Bravo dihadapkan pada sejumlah persoalan sebagai berikut :

1. Adanya pandangan dari Para Pihak bahwa tidak dipenuhinya kewajiban Pihak Kedua untuk menyalurkan Air Bersih kepada Pihak Pertama sebesar 50 LPD sesuai ketentuan Pasal 2 Butir 2.5 Huruf a Angka 1 dan Butir 2.6 huruf b Angka 2 PKS BOT, lebih disebabkan kondisi kahar karena kondisi alam yang berada di luar kemampuan Para Pihak. Oleh karena itu, meskipun terdapat kerugian yang dialami oleh salah satu pihak, belum terdapat usaha pemenuhan kewajiban materiil berupa pasokan air baku sebesar 50 LPD, misalnya pelaksanaan “upaya yang wajar” secara optimal untuk menanggulangi dampak Keadaan Kahar, misalnya penyesuaian klausula PKS BOT melalui *addendum* perjanjian.
2. Pembinaan dan pengawasan yang semestinya dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung Barat melalui Bagian Ekonomi Sekretariat Daerah terhadap hubungan hukum BUMD Perumda dengan PT. Bravo dalam PKS BOT tidak mampu difungsikan secara optimal untuk menyelesaikan peristiwa wanprestasi yang terjadi, karena Pemerintah Daerah hanya dapat melakukan tindakan yang bersifat konsultatif serta tidak dapat menjadi mediator dalam kejadian ini karena akan cenderung berpihak..

Penyelesaian masalah hukum berupa kerugian Perumda dalam PKS BOT oleh PT. Bravo pada pokoknya dapat menggunakan instrumen dalam bidang Hukum Perdata berupa pembayaran ganti kerugian dan biaya pemulihan akibat tindakan wanprestasi oleh PT Bravo. Bentuk ganti rugi tersebut seperti yang diatur Pasal 1243 KUH Perdata yaitu bunga (*interessen*). Pembayaran bunga dimaksudkan untuk mengganti keuntungan yang seharusnya diperoleh Perumda apabila PT. Bravo tidak berlaku wanprestasi, atau dengan kata lain jumlah keuntungan yang hilang (*wintsderving*) semestinya didapat jika kewajiban materiil berupa pasokan air baku sebesar 50 LPD terpenuhi.

Akan tetapi, dikarenakan ketidakmampuan PT. Bravo untuk memenuhi kewajiban tersebut diakibatkan oleh terjadinya kondisi alam tertentu, yakni kekurangan pasokan air baku musim kemarau yang menyebabkan terus berlanjutnya kekeringan pada sumber-sumber mata air yang berada di luar kemampuan Para Pihak – bukan karena faktor kesengajaan dan/atau kelalaian – yang merupakan salah satu Keadaan Kahar (*force majeure*) yang diatur pada Pasal 17 Butir 17.1 PKS BOT, maka pembayaran ganti rugi kepada Perumda harus memerhatikan beberapa doktrin hukum yang membatasi perolehan ganti rugi.

Doktrin hukum sebagaimana dimaksud diantaranya doktrin keterdugaan (*foreseeability*), Doktrin Kepastian yang Rasional (*reasonable certainty*) Adapula Doktrin Mitigasi (*mitigation*). Oleh karena itu, penyelesaian masalah hukum yang dialami oleh Perumda yang disebabkan oleh tindakan wanprestasi dari PT. Bravo dapat dilakukan dengan menjalankan hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*) dengan jumlah dan besaran yang disepakati para pihak sesuai estimasi yang wajar dan pasti. Kesepakatan kedua belah pihak tersebut harus dijadikan dasar pembayaran ganti rugi karena para pihak telah menduga (*foreseeing*) kemungkinan adanya Keadaan Kahar (*overmatch*) sebagaimana diatur pada Pasal 17 Butir 17.1 PKS BOT serta Perumda selaku turut berkewajiban pula mengurangi kerugian yang terjadi timbul (*duty to mitigate damages*).

Selain itu, Pemerintah Kabupaten Bandung Barat harus lebih mengoptimalkan fungsi pembinaan dan pengawasan yang dimilikinya terhadap Perumda yang bentuknya bersifat konsultatif. Pemerintah Daerah selaku penyelenggara urusan pemerintahan berkepentingan untuk turut serta menyelesaikan persoalan hukum yang ditimbulkan oleh tindakan wanprestasi dari PT. Bravo yang menyebabkan menjadi tidak terpenuhinya hak masyarakat yang menjadi pelanggan dari Pihak Perumda untuk memperoleh air minum kemasan yang cukup serta terhambatnya tujuan dibentuknya PKS BOT untuk penyelenggaraan kemanfaatan umum berupa penyediaan air minum yang bersih dan layak bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat Kabupaten Bandung Barat.

1. Penutup
2. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan masalah yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Kepastian hukum atas terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian *Build Operate and Transfer* antara Perumda dengan PT. Bravo merupakan sesuatu yang diatur dalam Pasal 1239, Pasal 1267, Pasal 1243, serta Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) KUH Perdata.
2. Akibat hukum atas wanprestasi dalam Perjanjian *Build Operate and Transfer* bagi Perusahaan Umum Daerah Tirta Wibawa dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diselesaikan berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUH serta Pasal 1243 KUH Perdata.
3. Penyelesaian masalah hukum yang dialami oleh Perumda yang disebabkan tindakan wanprestasi dari PT. Bravo, yaitu pihak yang melakukan tindakan wanprestasi harus melakukan upaya yang wajar terlebih dahulu untuk mengatasi dampak Keadaaan Kahar yang menimbulkan kerugian, sebelum akhirnya pihak Perumda menggunakan hak menuntut ganti rugi terhadap PT. Bravo.
4. Saran
5. PT. Bravo harus memenuhi ketentuan Pasal 2 Butir 2.1., Butir 2.5 Huruf a Angka 1 dan Butir 2.6 huruf b Angka 2, Pasal 5 Butir 5.3 serta Lampiran 1 Butir 2 dalam PKS BOT karena perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi Perumda dan PT. Bravo sesuai asas *pacta sunt servanda* yang terkandung pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.
6. PT. Bravo harus memberikan ganti kerugian berupa bunga kepada Perumda atas kehilangan keuntungan (*wintsderving)* yang muncul dikarenakan adanya tindakan wanprestasi berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata.
7. PT. Bravo bersama Perumda harus bersama-sama melakukan mitigasi untuk memulihkan kerugian yang ditimbulkan atas perbuatan wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan PKS BOT. Selain itu Pemerintah Daerah juga harus lebih mengoptimalkan perannya dalam upaya penyelesaian akibat perbuatan wanprestasi dalam pelaksanaan PKS BOT tersebut dengan mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

1. **Buku-Buku**

Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, Cet. II, CV Keni Media, Bandung, 2020.

Dhanang Widijawan dan Moko Mahadianto, *Build Operate Transfer BOT Contract BUMN-Swasta Kepastian Hukum Terkait Kerugian Akibat Wanprestasi*, CV Keni Media, Bandung, 2020.

Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia : Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

Lukman Santoso AZ, *Hukum Perikatan : Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama dan Bisnis*, Setara Press, Malang, 2016.

Mariam Darus Badrulzaman, (*et. al*), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet. II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.

Munir Fuady, *Hukum Kontrak : Buku Kesatu*, Cet. IV, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2014.

Rony Hanitijio Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.

Rony Hanitijio Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.

Salim H.S., *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. XIV, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Depok, 2014.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Cet. XX, Jakarta, 2021

Sunaryati Hartono, *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*, Cet. II, Binacipta Bandung, 1988.

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian Edisi Revisi*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2022.

1. **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerjasama dalam bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (“Built Operate and Transfer”).

1. **Sumber Lainnya**

Ananda, *Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,* https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/, diunduh pada tanggal 12 Juni 2023, Pukul 21.00 WIB.

Anita Kamilah, *Penerapan Asas Proporsionalitas dalam Pemanfaatan Aset Negara Melalui Model Build Operate and Transfer/BOT* , Jurnal Hukum dan Pembangunan, Volume 50 Nomor 3, Tahun 2020.

I Gede Abdhi Prabawa, et all, *Kajian Hukum Terhadap Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) untuk Melindungi Hak Milik Atas Tanah dalam Rangka Menunjang Sektor Pariwisata*, The Faculty of Law, Universiti Brawijaya Malang.

Ika Yuliyanti & Budi Santoso, *Analisis Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT) Pada Pembangunan Aset Milik Daerah*, NOTARIUS, Volume 16 Nomor 2, Tahun 2023.

N. Ike Kusmiati, *Legal Standing of Pre-Contractual Good Faith Principle as a Law Reformation of Indonesian Contract Law*, International Journal of Science and Society, Volume 2 Nomor 1, Tahun 2020.

Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Antara PT. Perdana Multiguna Sarana Bandung Barat dan PT. Bravo Delta Persada tentang Kemitraan Bangun Olah Serah (BOT) Fasilitas Penyaluran Air Untuk Memenuhi Kebutuhan Pengadaan Air Bersih oleh PT. Perdana Multiguna Sarana Bandung Barat dari Cijanggel ke Muril Kabupaten Bandung Barat Nomor : 03/PKS.PMgS-BDP/XI/2020 dan 035/Dir/XI/2020 tertanggal 8 Desember 2020.

Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban Antara PT. Perdana Multiguna Sarana Bandung Barat dan Perumda Air Minum Tirta Wibawa Mukti dan PT. Bravo Delta Persada, tanggal 24 Oktober 2022.

Wawancara dengan Bagian Ekonomi Sekretariat Daerah Kabupaten Bandung Barat, tanggal 29 Juli 2024

Wawancara dengan Direktur Perusahaan Umum Daerah Tirta Wibawa Mukti dan PT. Bravo Delta Persada, tanggal 19 Agustus 2024.

1. Dhanang Widijawan dan Moko Mahadianto, *Build Operate Transfer BOT Contract BUMN-Swasta Kepastian Hukum Terkait Kerugian Akibat Wanprestasi*, CV Keni Media, Bandung, 2020 *,* hlm. 3. [↑](#footnote-ref-1)
2. Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, CV Keni Media, Bandung, 2020, hlm. 171. [↑](#footnote-ref-2)
3. Pasal 2 ayat (3) dan Pasal 111 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 9 Tahun 2022. [↑](#footnote-ref-3)
4. Pasal 2.5. huruf a angka 1, Pasal 2.6 huruf b angka 2 dan Pasal 16.1 huruf d, Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Antara PT. Perdana Multiguna Sarana Bandung Barat dan PT. Bravo Delta Persada tentang Kemitraan Bangun Olah Serah (BOT) Fasilitas Penyaluran Air Untuk Memenuhi Kebutuhan Pengadaan Air Bersih oleh PT. Perdana Multiguna Sarana Bandung Barat dari Cijanggel ke Muril Kabupaten Bandung Barat Nomor : 03/PKS.PMgS-BDP/XI/2020 dan 035/Dir/XI/2020 tertanggal 8 Desember 2020, hlm. 7 [↑](#footnote-ref-4)
5. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Depok, 2014, hlm. 250. [↑](#footnote-ref-5)
6. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hlm. 10. [↑](#footnote-ref-6)
7. Ibid, hlm. 12 [↑](#footnote-ref-7)
8. Ibid, hlm. 12-13. [↑](#footnote-ref-8)
9. ibid, hlm. 24-25. [↑](#footnote-ref-9)
10. Soerjono Soekanto, op cit, hlm. 220-221, 223. [↑](#footnote-ref-10)
11. Ibid, hlm. 52. [↑](#footnote-ref-11)
12. Ronny Hanitijo Soemitro, op cit, hlm. 71, 73. [↑](#footnote-ref-12)
13. Rony Hanitijio Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1994. hlm. 10. [↑](#footnote-ref-13)