

**SENGKETA AKIBAT PEMUTUSAN KERJA SAMA ANTARA PT. SARANA INVESTAMA  
MANGGABAR DENGAN PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR**  
**Angelina Bernadina Linojawa Keban**

**ABSTRACT**

*Basically, humans are social creatures (zoon politicon) who interact with each other. The increasingly rapid interaction of the community often leads people to bind themselves with other communities, resulting in making an agreement. Agreement is one of the legal studies that is always evolving, along with the development of society. Onong Uchana Effendy in his book Communication Science Theory and Practice reveals that "Humans as social beings need interaction with each other to share feelings, exchange thoughts and desires, either directly or indirectly, verbally and nonverbally. This is naturally ingrained in every individual, and is naturally done from birth. After the occurrence of an agreement between the two parties then an agreement appears between them. From this agreement, there was cooperation between the two parties, namely PT. Sarana Investama Manggabar and East Nusa Tenggara Province. In the cooperation that is built between the two parties who work together, problems often occur, namely defaults between them or it can be said that the employment relationship is unilaterally terminated.*

**Keywords:** Agreements, cooperation, default.

## **1. Pendahuluan**

Manusia merupakan makhluk sosial (*zoon politicon*) yang saling memerlukan dan bekerjasama satu sama lain. Memerlukan dan bekerjasama dari masyarakat yang semakin padat kadang membuat masyarakat untuk mengeratkan dirinya dengan masyarakat lainnya sehingga terjadinya suatu perjanjian. Perjanjian adalah salah satu kajian hukum yang selalu bertumbuh dan berjalan dengan perkembangan masyarakat. Onong Uchana Effendy di dalam bukunya Ilmu Komunikasi Teori dan Praktek mengungkapkan bahwa "Manusia sebagai makhluk sosial membutuhkan relasi dengan sesamanya untuk membagikan rasa, bertukar pikiran dan kehendak, baik secara langsung maupun tidak langsung, verbal maupun nonverbal. Hal ini secara alami tertanam dalam diri setiap individu, dan secara alami pula dilakukan sejak lahir. Setelah terjadinya suatu perjanjian di antara kedua belah pihak maka hadirilah kesepakatan di antara mereka. Dari kesepakatan tersebut sehingga timbulah kerjasama diantara kedua belah pihak yakni PT. Sarana Investama Manggabar dan Provinsi Nusa Tenggara Timur. Dalam kerja sama yang dibangun antara kedua belah pihak yang bekerja sama tidak ini sering terjadi permasalahan yakni wanprestasi diantara mereka atau bisa dikatakan pemutusan hubungan kerjasama secara sepihak.

Dengan berkomunikasi manusia dapat saling berhubungan satu sama lain baik secara individu maupun kelompok dalam kehidupan sehari-hari. Hakikat komunikasi adalah proses pernyataan antar manusia". (Tadulako Master Law Journal.2021. hal.273)

Perjanjian sebagai sarana untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban diharapkan dapat berlangsung dengan baik, fair dan proporsional sesuai kesepakatan para pihak.

Terutama pada perjanjian yang bersifat komersial. (KUHPerdata. cetakan 8, 1976, Pasal 1313).

Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. (Huala Adolf.2016.hlm.15)

Dan di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian merupakan kesepakatan yang tertulis atau dalam bentuk lisan yang dibentuk oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menepati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. (KBBI,2005:458).

Peran kerjasama dengan mitra usaha dapat dikategorikan sebagai salah satu cara untuk mendukung dan mengembangkan bisnis usaha yang hendak dijalankan, mengingat bahwa pihak swasta merupakan salah satu pihak yang memiliki modal yang cukup baik sehingga dengan peran sertanya diharapkan dapat membantu pemerintah dalam mewujudkan program-program pembangunan nasional. Selain itu, diharapkan juga akan menciptakan peluang bisnis dan usaha yang berujung pada pembangunan nasional yang adil dan merata bagi seluruh rakyat di Indonesia.

Kerjasama dapat dilakukan antara pemerintah dan swasta dengan mana dalam menjalin kerjasama tersebut dibutuhkan adanya kepercayaan dan kesadaran dari masing-masing pihak mengenai tugas, fungsi serta hak dan kewajibannya masing-masing. Hal tersebut dapat dibuat dalam bentuk kesepakatan diantara para pihak yang akan menjalankan kerja sama bisnis atau yang lain. Untuk mewujudkan kondisi kerja sama yang baik, aman serta jelas bagi para pihak demi menciptakan perlindungan dan kepastian hukum maka kesepakatan tersebut baiknya dalam suatu bentuk tertulis yang kita kenal dengan istilah "perjanjian". Perjanjian ini yang akan menjadi dasar bagi kedua belah pihak dalam menjalankan kerjasamanya dalam berbisnis. Perjanjian itu juga berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang telah membuatnya. (Sulistyaningrum, Helena Primadianti.2019.hal.343)

Terkait dengan hal tersebut, maka disusunlah suatu perjanjian kerja sama yang melibatkan para pihak yang bersangkutan, atau dalam hal ini dibedakan menjadi dua yakni pemerintah dan pihak swasta. Pengertian perjanjian kerja sama menurut PSAK No. 39 merupakan perjanjian diantara dua pihak atau lebih di mana mereka-mereka sendiri-sendiri bersepakat untuk menjalankan suatu usaha bersama-sama dengan memanfaatkan aset dana atau hak usaha yang dimiliki dan secara bersama-sama menanggung akibat yang akan terjadi dalam usaha tersebut. Pengaturan hukum tentang perjanjian kerja sama diatur dalam buku III KUHPerdata yaitu Pasal 1233 yang berbunyi: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena Undang-Undang". Dari perjanjian ini lahirlah kata sepakat dan terjadilah kontrak kerja sama diantara para pihak yang melakukan kerja sama ini yakni PT. Sarana Investama Manggabar dan Provinsi Nusa Tenggara Timur. Perjanjian yang dilakukan antara kedua para pihak ini yakni perjanjian *Built operate and transfer*(BOT).

Perjanjian BOT sering diartikan sebagai Perjanjian Bangun Guna Serah ataupun melalui cara *Ruilslag* (Tukar Guling). Perjanjian BOT merupakan bagian dari bentuk perjanjian

kerja sama. BOT merupakan istilah yang relative baru dalam kegiatan ekonomi Indonesia, walaupun jika melihat sejarahnya konsep BOT sebenarnya merupakan konsep yang sudah memiliki umur yang cukup tua yaitu sekitar 300 Sebelum Masehi yang dilakukan di Kota Eretria Yunani (Athena). Pengertian dari Perjanjian BOT artinya suatu sistem pembiayaan (biasanya diterapkan pada proyek pemerintah) berskala besar yang dalam studi kepatutannya, pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan, dan pembangunan serta mengoperasikannya, sekalian juga penerimaan atau pendapatan yang diperoleh darinya diberikan untuk pihak lain untuk dan di jangka waktu tertentu (jangka waktu konsesi) diberi hak untuk mengoperasikan, merawat, serta untuk menyerap manfaat perekonominya untuk menutup (sebagai ganti) biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan menghasilkan keuntungan yang diinginkan sehingga setelah jangka waktu konsesi habis pihak menyerahkan kembali hak dan kepemilikan kepada daerah. (Lisdiono,2019.hal.56)

Pengertian lain yang berkaitan dengan Perjanjian BOT adalah kontrak dimana para pihak kontraktor memberikan bangunan yang sudah dibangunnya ini setelah masa transfer yang disepakati berakhir, sementara sebelum proyek tersebut dikembalikan, ada masa tenggang waktu bagi pihak kontraktor (misalnya 20 tahun) yang disebut dengan "masa konsesi" untuk memakai dan menjakankan proyek dan memperoleh hasil atau revenue sebagai jaminan dari jasa mendirikan proyek yang bersangkutan. (Fuady, Kontrak pemborongan mega proyek.hal.51).

Pengertian selanjutnya dapat kita jumpai dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang petunjuk penggunaan Pengelolaan Barang Milik Daerah pada Bab 1 angka (36) yang menyatakan Bangun Serah Guna yang selanjutnya disingkat dengan BGS merupakan penggunaan manfaat dari barang milik daerah berbentuk tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian dipergunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah di tentukan dan telah di sepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. (Peraturan Menteri Dalam Negri, pedoman pengelolaan barang milik daerah, 2016. No.19)

Sistem pembiayaan proyek pemerintah yang berskala besar dengan BOT itu, mulai dari pelaksanaan, studi kelayakan, pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan, dan pembangunannya yang diserahkan kepada pihak lain dan pihak lain ini dalam jangka waktu tertentu diberi hak mengoperasikan dan memeliharanya untuk mengambil manfaat ekonomi guna menutup atau sebagai ganti biaya yang telah dikeluarkan untuk pembangunan proyek tersebut dan keuntungannya.(Lisdiono,2019:55)

Adapun yang dianggap sebagai suatu hal yang baru adalah Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) berupa pemberian konsesi dari pemilik aset kepada pihak lain untuk mengelola aset yang dijalankan dalam waktu yang lama dan setelah masa perjanjian berakhir maka aset dimaksud dikembalikan kepada pemiliknya. Bagi pemerintah dan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), pelaksanaan Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) merupakan permasalahan yang amat serius karena dari pelaksanaan perjanjian itu dimungkinkan terjadinya wanprestasi yang diakibatkan oleh pihak lain.

Akan tetapi lambat laun Pemerintah dan BUMN serta pihak lain yang mengelola objek Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) menyadari pula permasalahan kerugian yang diakibatkan wanprestasi bukan hanya satu-satunya penyebab terkendalanya pelaksanaan Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT). Oleh karena itu, diperlukan kepastian hukum bagi para pihak dalam melaksanakan Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) sehingga kepentingan para pihak terlindungi. Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) berasal dari Bahasa Inggris dimana kata *build* berarti mendirikan, kata *operate* berarti menjalankan, berjalan dan kata *transfer* berarti mengirimkan, memindahkan, mengalihkan.

Sebenarnya Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) benar-benar merupakan model kontrak yang termasuk baru dikenal sebagian masyarakat yang melibatkan dua pihak yakni pengguna jasa pada umumnya pemerintah dan penyedia jasa yakni swasta.<sup>9</sup> Pengguna jasa memberikan kewenangan kepada penyedia jasa untuk membangun infrastruktur dan mengoperasikannya selama waktu tertentu (disebut masa konsesi).<sup>10</sup> Penyedia jasa akan menyerahkan kepada pengguna jasa infrastruktur tersebut bila masa konsesi telah habis. Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) merupakan bentuk kerjasama dimana salah satu pihak (umumnya pihak swasta sebagai investor) menyediakan layanan dengan membangun dan membiayai untuk mendirikan fasilitas baru, atau dapat juga dengan meningkatkan atau merehabilitasi fasilitas yang sudah ada untuk diubah menjadi fasilitas yang baru, kemudian mengelola fasilitas tersebut selama jangka waktu yang disepakati dan setelah akhir jangka waktu, fasilitas tersebut dialihkan kepada pemiliknya (umumnya pihak pemerintah). Selama Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) berlangsung yaitu pada saat dioperasikannya bangunan atau fasilitas tersebut, maka Pemerintah selaku pemilik aset atau barang memperoleh bagian keuntungan sesuai yang telah diperjanjikan. Istilah Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) terdapat di dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia (Kepmenkeu RI) tertanggal 2 Juni 1995 Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-Pihak yang melakukan Kerjasama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*/BOT). Dalam keputusan tersebut dijelaskan bahwa 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 serah guna (BOT) dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah selesai."

Sebenarnya pengertian Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) secara normative tidak diatur secara formal dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dalam istilah Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) ada dua hal yang memiliki pengertian masing-masing, yang pertama ada "perjanjian" yang kedua "*Build, Operate, and Transfer* (BOT)". Namun kedua hal tersebut menjadi satu kesatuan yang menimbulkan jenis atau bentuk perjanjian baru, penggunaan istilah *Build, Operate, and Transfer* (BOT) ini pun masih beragam, selain ada yang menyebut BOT tetapi ada juga yang menggunakan istilah BGS atau Bangun Guna Serah.

Apabila perjanjian diartikan sesuai dengan apa yang ada pada ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata maka dapat dikatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian tersebut tidak lengkap dan sangat luas. Tidak lengkap karena perjanjian tersebut hanya bersifat sepihak dan terlalu luas karena perjanjian tersebut menggunakan istilah perbuatan sehingga dapat mencakup perbuatan perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Juga mencakup perbuatan yang bukan perbuatan hukum. Menurut Van Dunne perjanjian itu bukan semata-mata perbuatan hukum tetapi sebagai suatu hubungan hukum. Sedangkan Henry Campel Black memberikan pengertian perjanjian sebagai *"an agreement between two or more with creates an obligation to do or not to do particular thing"*. Sementara Charles L Knapp dan Nathan M Crystal memberikan definisi perjanjian sebagai *"an agreement between two or more person not merely a shared belief but common understanding as to something that is to be done in the future by one or both of them."* Dalam BW Belanda yang baru, pengertian mengenai perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum yang bertimbal balik dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Dengan mengacu pada berbagai pendapat tersebut maka idealnya bahwa perjanjian dirumuskan sebagai suatu perbuatan hukum atau hubungan hukum yang bersegi dua (timbang balik) dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih yang lain. Selanjutnya mengenai pengertian Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) juga tidak ada pengertian yang baku. Menurut Clifford W Garstang, pada prinsipnya Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) merupakan salah satu bentuk pembiayaan proyek dimana kontraktor harus menyediakan diri pendanaan untuk proyek tersebut dan harus menanggung pengadaan material, peralatan dan jasa lainnya yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Selanjutnya kontraktor (investor) diperbolehkan untuk mengambil manfaat ekonomi dari proyek yang dibangun untuk selama waktu tertentu sebagai penggantian atas semua biaya yang dikeluarkan. (Clifford W Garstang dalam Anita Kamilah.hal.155)

Menurut Neil Bieker dan Cassie Bpggs, BOT adalah suatu Perjanjian kerjasama antara Pemerintah atau BUMN dengan perusahaan swasta dimana perusahaan tersebut bersedia untuk membiayai, merancang dan membangun suatu fasilitas atau proyek atas biaya sendiri dan kepadanya diberikan hak konsesi untuk mengoperasikan proyek bangunan tersebut sampai jangka waktu yang telah ditentukan, dan menyerahkan kembali kepada Pemerintah atau BUMN pada akhir masa konsesi.

Hingga saat ini diketahui Undang-Undang yang secara khusus mengatur dan memberikan pengertian tentang BOT belum ada atau belum di buat. Istilah BOT diterjemahkan sebagai Bangun Guna Serah (BGS yang disusun dan di taruh di dalam banyaknya peraturan perundang-undangan. Dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 470/ KMK.01/1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/ Kepunyaan Negara dinyatakan bahwa: Bangun Guna Serah (BGS) adalah pemanfaatan barang/ milik kekayaan negara berupa tanah oleh pihak lain dengan cara pihak lain tersebut mendirikan bangunan atau sarana lain berikut fasilitasnya di atas tanah tersebut, serta mendayagunakan dalam jangka waktu tertentu untuk kemudian

menyerahkan kembali tanah, bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta penda penggunaannya kepada instansi/ lembaga yang bersangkutan setelah berakhirnya jangka waktu yang disepakati.

Kemudian dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-Pihak yang melakukan Kerjasama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah, disebutkan bahwa: Bangun Guna Serah (BGS) adalah bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor diberikan hak untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian BGS dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa BGS berakhir. Pengaturan mengenai skema pembangunan Perjanjian *Build Operate Transfer* dapat dilihat pada aturan yang dikeluarkan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengarahan atau Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Skema pembangunan Perjanjian *Build Operate Transfer* terkenal dengan istilah Bangun Guna Serah atau di singkat dengan sebutan BGS. BGS ini merupakan pemanfaatan barang milik daerah dalam wujud tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Selanjutnya ada juga dalam Pasal 1 ayat (12) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah disebutkan bahwa Bangunan guna serah adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah dalam bentuk tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian dipergunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah ditentukan dan disepakati bersama, untuk selanjutnya diserahkan atau dikembalikan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Berbagai pengertian Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) yang telah dijelaskan pada paragraf-paragraf sebelumnya baik yang didapat dari pendapat para ahli ataupun beberapa peraturan yang ada, dapat disimpulkan bawa Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) atau Bangun Guna Serah (BGS) merupakan suatu perbuatan dengan mana pihak kesatu (pemilik tanah/lahan yaitu instansi Pemerintah/ BUMN) mengikatkan diri kepada pihak lain (swasta/investor) untuk menyerahkan tanah/ lahan yang dikuasai kepada pihak investor guna didirikan bangunan beserta sarana dan fasilitasnya. Dengan biaya yang diperoleh dari investor dan setelah itu investor tersebut menggunakan atau memanfaatkan bangunan yang ada untuk jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan selanjutnya pada masa berakhirnya Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT), investor wajib menyerahkan kembali tanah beserta bangunan dan sarana/ fasilitasnya kepada pemilik tanah atau lahan. Sesungguhnya bentuk kontrak ini merupakan pola kerja sama antara pemilik tanah atau lahan (pemerintah) sebagai pengguna jasa dengan investor sebagai penyedia jasa yang akan menjadikan lahan tersebut menjadi suatu fasilitas-fasilitas publik seperti perdagangan, hotel, transportasi, telekomunikasi, resort, dan lain-lain. Terlihat disini kegiatan yang dilakukan investor tersebut dimulai dari membangun

fasilitas sebagaimana yang dikehendaki, pengguna jasa inilah yang diartikan dengan (build).

Kemudian setelah fasilitas selesai, investor diberi hak untuk mengoperasikan mengelola dan memungut hasil dari fasilitas tersebut selama kurun waktu tertentu ini disebut dengan (operate). Setelah masa pengoperasian atau yang disebut dengan konsesi tadi selesai fasilitas itu dikembalikan kepada pengguna jasa (pemerintah) inilah yang disebut dengan transfer. Sehingga secara keseluruhan proses tadi disebut dengan kontrak *Build Operate and Transfer* (BOT). (Nazarkhan Yasin.2006.hal.75-76)

Dari penjelasan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) ini sebenarnya muncul dan ada di masyarakat sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan praktek yang di satu sisi pemilik lahan membutuhkan dana besar untuk membangun sedangkan dana tersebut kenyataannya tidak tersedia. Namun di sisi lain, investor atau pihak swasta memiliki dana dan membutuhkan lahan/ tanah untuk membangun. Kondisi kedua pihak tersebutlah yang akhirnya membawa pihak-pihak tersebut untuk saling membutuhkan dengan membuat kerjasama dan menuangkan kehendak mereka dalam suatu perjanjian yang dikenal dengan Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) itu sendiri. Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) ini dibuat berlandaskan “*asas kerjasama yang saling menguntungkan*” dimana pemilik lahan yang semula belum memiliki bangunan beserta segala fasilitasnya maka dengan adanya Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) ini akan memiliki bangunan beserta segala fasilitasnya. Begitupun dengan pihak investor, dengan adanya Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) akan mendapatkan keuntungan dari hasil pengelolaannya selama masa kerjasama (jangka waktu pengelolaan) berlangsung.

Adanya asas kepastian hukum dan juga asas musyawarah juga menjadi dasar bagi terbentuknya Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) sehingga jika terjadi perselisihan antara pemilik tanah dengan penerima BOT maka akan diselesaikan dengan mendasarkan pada mekanisme sesuai perjanjian dibuat oleh kedua belah pihak. Mengingat pula sebagai dasar pembuatan perjanjian yaitu asas pokok perjanjian kepastian hukum tadi secara tegas telah diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata bahwasanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku dan mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.

## 2. Metode Penelitian

### 1. Jenis penelitian

Jenis dari penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif (normative legal research fokus kajian pada kekosongan norma). Penelitian Hukum Normatif atau penelitian kepustakaan ini yang artinya penelitian ini dilaksanakan dengan mengacu dan melihat dari prinsip-prinsip hukum serta doktrin-doktrin hukum, untuk (Soerjono Soekanto, 2015) mengetahui tujuan atau maksud dan arti dari adanya hubungan antara ilmu hukum dengan hukum positif dibutuhkan suatu penyajian terhadap unsur-unsur hukum atau "*gegevens van het recht*".

### 2. Metode Pendekatan

Di dalam suatu penelitian hukum, penelitian ini memakai suatu metode pendekatan yaitu:

#### a. Pendekatan Perundang-undangan

Dengan mempelajari ratio legis dan dasar ontologis suatu undang-undang, yang mampu menangkap kandungan filosofi yang ada di belakang undang-undang. Dengan akhirnya akan mampu menyimpulkan mengenai adanya tindaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang di hadapi.

#### b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan ini berawal dari suatu pengelihatan atau pemantauan dan doktrin-doktrin yang bertumbuh dan berkembang di dalam ilmu hukum. pendekatan ini sangatlah penting katena suatu pengalaman terhadap pangelihatan atau doktrin yang bertumbuh dan berkembang dalam ilmu hukum dapat dijadikan suatu pijakan sehingga membangun banyak pendapat-pendapat atau argumen hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang sedang dihadapi. Pandangan atau doktrin ini akan memperjelas ide-ide dengan menyajikan pengertian hukum, konsep hukum, maupun azas hukum yang benar dan relevan dengan permasalahan yang terjadi.

#### c. Sumber dan jenis bahan hukum

##### 1) Bahan hukum primer

Undang-Undang merupakan suatu peraturan yang dibuat dan diteraokan dari pemerintah, peraturan Presiden, atau peraturan suatu badan, lembaga, ataupun komisi. Selain mengacu pada suatu peraturan Perundang-Undangan melaikan juga kepada putusan pengadilan yang merupakan dari *law in action*. Bahan hukum primer yang digunakan di antaranya:



- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
  - b) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
  - c) Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerja sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.
- 2) Bahan hukum sekunder  
Bahan hukum sekunder yang mengandung bahan hukum primer diantaranya buku-buku termasuk skripsi, tesis dan disertai hukum dan jurnal-jurnal hukum.
  - 3) Bahan hukum tersier  
Yang dapat digunakan sebagai kosakata non hukum sebagai bahan untuk mendukung penulis penelitian ini, Kamus Besar Indonesia, Kamus Ilmiah, dan kamus lain.

### **3. Pembahasan**

Kasus wanprestasi sering terjadi di dalam suatu perjanjian kerja sama yang di bangun antara kedua bela pihak. Kasus wanprestasi ini terjadi karena adanya pemutusan hubungan kerja sama secara sepihak. Karena pemutusan hubungan kerja secara sepihak tersebut maka terjadilah sengketa di antara kedua bela pihak tersebut karena salah satu pihak yang di wanprestasikan merasa dirugikan. Dari latar belakang di atas maka di ambil satu permasalahan di mana permasalahan itu tentang kasus wanprestasi yang terjadi antara PT. Sarana Investama Manggabar dan Provinsi Nusa Tenggara Timur. Dimana kasus wanprestasi antara Pemerintah dan pihak Swasta ini dilakukan oleh pemerintah sendiri yakni Provinsi Nusa Tenggara Timur.

#### **3.1 Perlindungan hukum wanprestasi terhadap PT.Sarana Investama Manggabar yang dilakukan oleh Provinsi Nusa Tenggara Timur**

##### **A. Analisis permasalahan**

Sebagaimana diketahui bahwa seiring dengan dinamisnya pelaksanaan otonomi daerah, maka pemerintah (daerah) memiliki peluang yang sangat besar untuk melaksanakan kerjasama dengan pihak ketiga sebagaimana dijamin dalam Pasal 195 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, sebagai berikut:

- Dalam rangka peningkatan kesejahteraan rakyat, daerah dapat mengadakan kerjasama dengan daerah lain yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik, sinergi dan saling menguntungkan;

- Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwujudkan dalam bentuk badan kerjasama antar daerah yang diatur dengan keputusan bersama; (3) Dalam penyediaan pelayanan publik, daerah dapat bekerjasama dengan pihak ketiga; (4) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) yang membebani masyarakat dan daerah harus mendapatkan persetujuan DPRD.

Bentuk pengelolaan aset antara pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan PT. Sarana Investama Manggabar adalah dengan cara mengelola lahan yang ada untuk digunakan sebagai pendirian, pembangunan dan pengoperasian obyek wisata dengan tujuan agar memiliki nilai tambah di Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Menurut pasal 1 angka 36 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan tanah dan/atau bangunan milik Pemerintah Daerah oleh Pihak Ketiga membangun bangunan siap pakai dan/atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas diatas tanah dan/ atau bangunan tersebut dan mendayagukannya selama kurun waktu tertentu untuk kemudian setelah jangka waktu berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan dan/atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut kepada Pemerintah Daerah. Dengan demikian, kerjasama pemanfaatan adalah "pendayagunaan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan daerah bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 38 Thn 2008 berhubungan dengan Pengelolaan Barang Milik negara atau daerah." Kerjasama memanfaatkan barang milik daerah dengan pihak lainnya dijalankan dalam rangka menafaatkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah; dan menaikkan pendapatan serta penerimaan daerah". Berdasarkan ketentuan tersebut Pemerintah daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur memiliki aset tidak bergerak berupa tanah yang dimanfaatkan sebagai penyertaan modal daerah dalam kerjasama dengan pihak ketiga yakni PT. Sarana Investama Manggabar yang bergerak dalam bidang pembangunan dan penyediaan fasilitas hotel.

Sengketa timbul disebabkan jika ada salah satu diantara para pihak yang sadar bahwa ia dirugikan oleh pihak lain. Ketika pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan kepada pihak lainnya dan kedua pihak tersebut memiliki pendapat masing-masing yang berbeda maka terjadilah sengketa tersebut. Sengketa dapat diselesaikan melalui cara yang formal menjadi proses adjudikasi yaitu melalui pengadilan dan arbitrase atau cara informal yang didasarkan pada kesepakatan para pihak melalui negosiasi dan mediasi. Terjadinya sengketa juga disebabkan karena adanya Wanprestasi dan juga Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Wanprestasi diatur

dalam pasal 1234 BW yaitu “penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang ditentukan.” Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah :

- a) Adanya perjanjian oleh para pihak;
- b) Adanya pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati;
- c) Telah dinyatakan lalai tetapi tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

Dari uraian tersebut, maka wanprestasi adalah keadaan dimana salah satu pihak lalai/tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati.(Jurist-Diction.2020.hal.1491)

Permasalahan wanprestasi yang terjadi antara PT. Sarana Investama Manggabar dan Provinsi Nusa Tenggara Timur ini Penyelesaian sengketa dalam Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) diawali dengan jalan musyawarah untuk mufakat maka penyelesaian perselisihan dan solusi yang terbaik bagi para pihak. Apabila dalam musyawarah tidak tercapai mufakat maka penyelesaian perselisihan akan dilakukan melalui jalur hukum dengan membawa ke pengadilan setempat yang berwenang sehingga jaminan atas kepastian hukum bagi hak-hak yang dimiliki para pihak dapat terwujud atau terpenuhi.

Pemutusan sepihak didalam suatu ikatan perjanjian dapat dimengerti sebagai tidak kesediaan di suatu pihak untuk melengkapi kemenangannya yang telah disepakati kedua belah pihak dalam ikatan perjanjian ini. Di saat dimana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk melengkapi kemenangan yang telah dijanjikan mereka dan dikehendaki untuk tetap dapat memperoleh kontra kemenangan dari pihak yang lainnya itu. Seperti yang kita dengar akan suatu ikatan perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat yang benar menurut Undang-Undang, sehingga berlaku sebagai undang-undang untuk pihak-pihak yang membentuknya. Semacam yang ada tertulis di dalam pasal 1338 (1) KUH Perdata. Sedangkan pada ayat(2) menyebutkan bahwa (R. Soebekti & R. Tjitrosudibbio, 2004. Cet 34 hal.941): “Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ulang kembali melainkan hasil dari kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk hal itu”.

## **B. Penyelesaian Masalah**

Penyelesaian masalah wanprestasi ini bisa diselesaikan melalui beberapa cara. Di antaranya :

- a) Penyelesaian dengan cara litigasi adalah dengan menggunakan lembaga peradilan yang ada, sedangkan penyelesaian dengan cara non litigasi merupakan penyelesaian yang dilakukan di luar pengadilan, non-litigasi ini ditempuh agar pihak-pihak yang bersangkutan mendapatkan titik temu yang adil, sehingga penyelesaian wanprestasi dapat diselesaikan dengan lebih cepat, efisien dan terjamin kerahasiaannya.
- b) Berdasarkan pasal 1 Ayat 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, maka alternatif penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan cara berikut :

i. Konsultasi Pada prinsipnya konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya. Pendapat tersebut tidak mengikat, artinya klien bebas untuk menerima pendapatnya atau tidak.

ii. Negosiasi,

Negosiasi adalah proses konsensus yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan di antara mereka. Negosiasi adalah komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun berbeda. Negosiasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang mengalami sengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa melibatkan pihak ketiga penengah yang tidak berwenang mengambil keputusan (mediasi) dan pihak ketiga pengambil keputusan (arbitrase dan litigasi). Negosiasi adalah proses formalnya yang bisa diberi artian sebagai suatu bentuk pertemuan antara dua pihak ataupun lebih untuk tercapainya suatu sepakat. Negosiasi merupakan perundingan antara dua pihak dimana di dalamnya ada proses memberikan, menerima, serta tawar menawar.

iii. Mediasi

Mediasi Dalam Pasal 6 Ayat 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 dikatakan bahwa atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun seorang mediatir. Mediasi merupakan proses negosiasi pemecahan masalah di mana para pihak luar yang tidak

memihak bekerja sama dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Selain itu mediasi juga merupakan penyelesaian sengketa yang di libatkannya pihak ketiga untuk penengah ataupun penyelesaiannya secara menengahnya, adapun yang menengahnya dinamakan mediator ataupun orang yang menjadi penengahnya.

- iv. **Konsiliasi** Konsiliasi tidak jauh berbeda dengan perdamaian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 KUH Perdata. Konsiliasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah suatu tindakan atau proses untuk mencapai perdamaian di luar pengadilan. Dalam konsiliasi pihak ketiga mengupayakan pertemuan diantara para pihak yang berselisih untuk mengupayakan perdamaian.
- v. **Penilaian ahli** Penilaian ahli adalah pendapat hukum oleh lembaga arbitrase. Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa berbunyi “lembaga arbitrase adalah badan hukum yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan pendapat yang mengikat mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal belum timbul sengketa.

Jika perselisihan tetap tidak dapat diselesaikan dengan cara non-litigasi para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan di pengadilan negeri sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia. Para pihak bersepakat dalam penafsiran dan pelaksanaan perjanjian serta setiap dokumen, surat atau perjanjian dan semua hak, upaya hukum, kuasa, hak utama, tugas kewajiban dan tanggung jawab berdasarkan perjanjian dan/atau dokumen lainnya berlaku hukum Negara Republik Indonesia dan para pihak memilih tempat kedudukan yang tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Provinsi Nusa Tenggara Timur.

#### **4. KESIMPULAN**

Perjanjian yang terjalin antara PT. Sarana Investama Manggarab dengan Provinsi Nusa Tenggara Timur merupakan jenis perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*). Di mana Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai penyedia lahan yang terletak di Pantai Pedes, Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat dan PT. Sarana Investama Manggarab sebagai penyewa lahan. Lahan tersebut digunakan untuk membangun hotel. permasalahan antara PT Sarana Investama Manggarab dengan Provinsi Nusa Tenggara Timur merupakan permasalahan wanprestasi di mana Provinsi Nusa Tenggara Timur

melakukan pemutusan hubungan kerja sama secara sepihak kepada PT. Sarana Investama Manggabar. Pemutusan ini dilakukan pada saat masa pandemi Covid-19 dan sedang dilaksanakan PSBB (Pembatas Sosial Berskala Besar) untuk mencegah penularan virus korona yang sedang melanda Tanah Air. Dari wanprestasi yang dilakukan oleh Provinsi NTT kepada PT. Sarana Investama Manggabar menimbulkan sengketa diantara mereka dikarenakan PT. SIM merasa pemutusan ini tidak benar.

Penyelesaian yang bagus untuk kedua belah pihak yang sedang bersengketa ini adalah penyelesaian secara Non-litigasi sehingga pihak yang saling berseteru bisa menemukan titik terang di antara mereka dan dapat menyelesaikan permasalahan secara baik tanpa melibatkan lembaga peradilan. Dengan menggunakan penyelesaian ini, menjaga tali silaturahmi di antara para pihak.

### **Daftar Bacaan**

#### **Buku**

KUHPerdata (burgelijk wetboek), diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrisadibio, Jakarta: Pradya Paramita, cetakan 8, 1976, Pasal 1313.

Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cet. II, Bandung: Alumni, 1986, hal. 60.

(R. Soebekti & R. Tjitrosudibbio, 2004. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. Cet 34 hal.342)

#### **Jurnal**

Sulistyaningrum, Helena Primadianti. 2019. *Karakteristik Perjanjian Build Operate Transfer ( Bot ) Sebagai Bentuk Perjanjian*. F. Hukum Universitas Sriwijaya.

Jurist-Diction. 2020. *Perjanjian Kerjasama Antara PT Bumi Lamongan Sejati Dengan Pemerintah Kabupaten Lamongan Untuk Pengelolaan Wisata Bahari Lamongan*. hlm.1480

Amelia, Riska Ari. *Kajian tentang wanprestasi dalam hubungan perjanjian*. 2021

Arsylissa, Aulia Hanindita Nur. *Perjanjian Kerjasama Antara PT Bumi Lamongan Sejati Dengan Pemerintah Kabupaten Lamongan Untuk Pengelolaan Wisata Bahari Lamongan*. 2020. Hlm.1480-1482

Huala, Adolf. 2016. hlm.15

Nazarkhan, Yasin. 2006. hal.75-76