

**PERJANJIAN BOT (BUILD OPERATE AND TRANSFER) ANTARA PT.
SEAWORLD INDONESIA DENGAN PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**

**Arasina Chandra Adcha Mita¹
Heniyatun²**

Abstract

Cooperation Cooperation BOT build operate and transfer (BOT) is a form of cooperation agreements carried out between holders of land rights to the investor which holders of land rights would entitle the investor to erect a building for the duration of the agreement to transfer ownership of the building to holders of land rights after a period of wake up in order to deliver an end. One form of the agreement made by PT. Jaya Ancol construction with vehicle manager of Sea World for 20 years ended 20 September 2014. This thesis entitled "Agreement Bot (Build Operate And Transfer) between PT.Seaworld Indonesia with PT Building Jaya Ancol Tbk ". The purpose of this study was to determine the problems that arise in the implementation of BOT agreement between PT. Sea World Indonesia with PT. Jaya Ancol Tbk development and how its completion.

The research method using normative juridical approach. Materials research using primary and secondary data, specifications research using descriptive analytical research, libraries and research tools using interviews, interview techniques and research data analysis method by means of qualitative methods.

Based on the research that the differences in perception by each of the parties to cause problems in the BOT agreement. PT. Jaya Ancol development assume that the clause 8 subsection 5 of the Agreement between PT. Development Jaya Ancol Tbk and Sea World considers that the current agreement expires, PT. Sea World Indonesia handing back land and building project to PT. Jaya Ancol Tbk development, including supporting infrastructure and its management rights. The guidelines are used as Sea World Indonesia is clause 8 subsection 6 which states PT. Sea World Indonesia, have a perception extend the management for a maximum of 20 years, and shall notify in writing the Jaya Ancol no later than one year agreement period expires. PT. Sea World is obliged to hand over the building and its assets to PT. Development Jaya Ancol Tbk because the agreement has expired according to the agreement specified in the agreement. The decision of Supreme Court of Supreme Court (MA) concerning a dispute between PT. Development Jaya Ancol Tbk and PT. Sea World Indonesia resulted in the decision that the Supreme Court granted the petition of the Petitioners stating that the extension does not apply immediately or automatic but conditional can be extended with a new agreement that was agreed Petitioner and Respondent Convention Convention. Respondent punish the Convention to submit the building, including equipment, facilities and other inventory items.

Keywords: *Agreement Build Operate and Transfer (BOT)*

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Sumber daya alam merupakan unsur yang sangat penting untuk menunjang perekonomian di Indonesia. Sebagai negara kepulauan Indonesia memiliki sumber daya alam yang beraneka ragam. Namun tidak cukup hanya dengan potensi alam yang ada. Pelaksanaan perekonomian yang ingin dicapai diperlukan banyak hal seperti sumber daya manusia, manajemen yang baik, stabilitas politik yang mantap dan faktor penting lainnya adalah sumber modal sebagai pendukungnya.

Salah satu jenis perjanjian yang mulai marak saat ini adalah “*Build, Operate and Transfer*” yang sering sekali oleh banyak pihak disebut transaksi *Build, Operate and Transfer* /bangun, guna dan serah, yaitu membangun, mengelola dan menyerahkan ialah suatu bentuk hubungan kerjasama antara pemerintah dan swasta dalam rangka pembangunan suatu proyek infrastruktur.³

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995 jo Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-38/PJ.4/1995 tanggal 14 Juli 1995, Bangun Guna Serah (BOT) merupakan bentuk 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 (BOT) dan berhak mengelola dan mengoperasikan untuk suatu jangka waktu dengan atau tanpa imbalan yang telah disepakati serta menyerahkan bangunan tersebut kepada pihak pertama dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan setelah jangka waktunya berakhir.⁴

Begitu pula halnya seperti yang telah dilakukan oleh Pemerintah Daerah Jakarta dalam upaya revitalisasi salah satu lahan kawasan Ancol yang menggunakan mekanisme kerjasama *Build, Operate and Transfer* (BOT). Kerja sama ini menjadi alternatif solusi kerja sama yang saling menguntungkan, *build operate and transfer* (BOT) dilakukan dalam jangka waktu yang lama bahkan

³ Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. 2007. Cet. 1. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal 98.

⁴ Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995 jo Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-38/PJ.4/1995 tanggal 14 Juni 1995

nyaris dalam jangka waktu satu generasi sehingga perlu dikaji lebih mendalam keuntungan dan kerugian yang akan muncul dikemudian hari. Juga berkaca dari permasalahan-permasalahan yang timbul di daerah lain yang menggunakan sistem kerja sama ini.

Seperti halnya kerjasama dalam bentuk *build operate and transfer* (BOT) telah dilakukan antara PT. Pembangunan Jaya Ancol dengan pengelola wahana Sea World. Perjanjian kerjasama selama 20 tahun yang seharusnya berakhir 20 September 2014. Belum adanya titik terang dan ujung penyelesaian sengketa hukum antara PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dengan pengelola wahana Sea World atau PT Seaworld. Pihak Sea World menyatakan bahwa mereka memperpanjang perjanjian dengan Ancol hingga 2034, artinya sudah 20 tahun ke depan. Sebaliknya, pihak Ancol merasa pernyataan tersebut bersifat sepihak. Perpanjangan perjanjian maksimal 20 tahun. Perjanjian baru yang dianggap pihak Sea World tidak dianggap sah Ancol karena tidak adanya surat perjanjian baru. PT. Jaya Ancol meminta pihak Sea World untuk menyerahkan asset berupa bangunan, namun sampai masa berakhirnya perjanjian, pihak Sea World belum menyerahkan asset bangunan kepada PT. Jaya Ancol, karena menurut pihak Sea World perjanjian tersebut bisa diperpanjang kembali. Dalam perjanjian disebutkan bahwa perpanjangan kontrak dilaksanakan setelah Sea World melaksanakan transfer asset kepada PT. Jaya Ancol. Mereka pun membawa kasus ini ke pengadilan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Putusan pertama BANI menyatakan bahwa masa perjanjian PT. Sea World Indonesia dan Ancol telah berakhir. Putusan kedua dinyatakan jika hendak memperpanjang, maka harus dibuat perjanjian baru. Pihak Sea World menggugat putusan BANI ke Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara. Hasilnya PN Jakarta membatalkan putusan BANI. Menyikapi putusan tersebut, PT. Jaya Ancol mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (MA) sesuai dengan Undang-Undang arbitrase.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik meneliti tentang “PERJANJIAN BOT (*BUILD OPARATE AND TRANSFER*) ANTARA PT. SEAWORLD INDONESIA DENGAN PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk.

B. TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan selain undang-undang. Jadi yang menjadi kaitan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHP Perdata yaitu suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Batasan tersebut membuat para Sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa defenisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas dan banyak mengandung kelemahan-kelemahan. Kelemahan tersebut antara lain tidak tampak asas konsesualisme dan bersifat dualisme, sehingga menurut teori baru setiap perjanjian haruslah berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut Abdul Kadir Muhamad Pasal 1313 KUHPerdata mengandung kelemahan karena hanya menyangkut sepihak saja, seperti pada rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikat” sifatnya sepihak, sehingga perlu dirumuskan “kedua belah pihak saling mengikatkan diri”, kelemahan yang lain adalah tanpa menyebutkan tujuan. Rumusan Pasal 1313 KUHPer tidak mencantumkan tujuan dilaksanakannya suatu perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak memiliki kejelasan untuk maksud apa diadakan perjanjian.⁵

b. Unsur-Unsur Perjanjian

Ada tiga unsur dalam perjanjian yaitu terdiri dari : ⁶

1) Unsur esensialia

Unsur esensialia adalah unsur perjanjian yang harus ada dalam perjanjian atau unsur mutlak di dalam suatu perjanjian. Unsur ini

⁵ Abdulkadir Muhamad, 1992, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bandung, hal.78.

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, Op.Cit, hal 8

mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak. Tanpa terpenuhinya unsur-unsur tersebut perjanjian yang dilakukan tidak sejalan dengan kehendak para pihak.

2) Unsur *naturalia*

Unsur *naturalia* yaitu bagian yang menurut sifatnya ada dan dianggap ada meskipun tidak tegas dijanjikan. Contohnya dalam perjanjian jual beli adanya kewajiban penjual menanggung barang dari gangguan pihak ke tiga.

3) Unsur *aksidentalia*

Unsur *aksidentalia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan yang dapat menyimpang oleh para pihak. Unsur ini merupakan syarat khusus yang ditentukan oleh para pihak sesuai dengan kehendaknya.

c. Asas-Asas Perjanjian

Menurut Achmad Ali, asas-asas umum hukum perjanjian meliputi : ⁷

1) Asas Personalitas

Asas ini diatur dan dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara yang menyatakan pada umumnya hanya mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian. Artinya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian, kecuali untuk dirinya sendiri. Pasal 1318 KUHPerdara juga merupakan asas personalitas yang menyatakan bahwa orang dianggap memperoleh sesuatu dengan perjanjian untuk diri sendiri dan untuk ahli warisnya dan orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau telah nyata dan sifat persetujuan itu bahwa bukan itu maksudnya.

2) Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas dalam suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat dan telah melahirkan kewajiban bagi kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut. Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan antara dua pihak.

⁷ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, Gunung Agung, 2002, hal 248

3) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang. Sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat 1 dinyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

4) Itikad Baik

Asas itikad baik dalam perjanjian berarti setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang menyatakan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Juga dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

5) Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian. Misalnya salah satu pihak ingkar janji (*wanprestasi*), maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian, bahkan dapat memerintahkan pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan tersebut merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum secara pasti memiliki perlindungan hukum.

d. Jenis-jenis Perjanjian

Menurut Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis yaitu:⁸

⁸ Kartini Mulyadi Dan Gunawan Widjaya, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Ed. 1, Cet. 4, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 8-9.

1) Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, seperti perjanjian jual beli.

2) Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah.

3) Perjanjian cuma-cuma

Menurut ketentuan Pasal 1314 ayat (1) KUH Perdata, suatu persetujuan dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban. Ketentuan Pasal 1314 ayat (2) dijelaskan lebih lanjut bahwa suatu persetujuan dengan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada, pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.

4) Perjanjian konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian.

5) Perjanjian bernama (*Bonoemd*)

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dalam KUHPerdata. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang.⁹

Salim H.S. memaparkan jenis perjanjian dengan cara yang sedikit berbeda dibandingkan dengan para sarjana di atas, yaitu :¹⁰

a) Kontrak Menurut Sumber Hukumnya

Kontrak berdasarkan sumber hukumnya merupakan penggolongan kontrak yang didasarkan pada tempat kontrak itu ditemukan. Perjanjian (kontrak) dibagi jenisnya menjadi lima macam, yaitu:

1. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perkawinan;
2. Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik;

⁹ Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Bandung, Alfabeta, 2003, hal 82.

¹⁰ Salim H.S., Hukum Kontrak, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hal 27-32.

3. Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
4. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;
5. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publieckrechtelijke overeenkomst*;

b) Kontrak Menurut Namanya

Pasal 1319 KUHPdata dan Artikel 1355 NBW terdapat dua macam kontrak menurut namanya, yaitu kontrak nominaat (bernama) dan kontrak innominaat (tidak bernama). Kontrak *nominnat* adalah kontrak yang dikenal dalam KUHPdata. Adapun kontrak *innominaat* adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.

c) Kontrak Menurut Bentuknya

Menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu kontrak lisan dan tertulis. Kontrak lisan adalah kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUHPdata). Adapun kontrak tertulis merupakan kontrak yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan.

d) Kontrak Timbal Balik

Kontrak timbal balik merupakan perjanjian yang dilakukan para pihak menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban pokok seperti pada jual beli dan sewa menyewa. Perjanjian timbal balik dibagi menjadi dua macam, yaitu timbal balik tidak sempurna dan perjanjian sepihak. Perjanjian timbal balik tidak sempurna menimbulkan kewajiban pokok bagi satu pihak, sedangkan lainnya wajib melakukan sesuatu.

e) Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian cuma-cuma merupakan perjanjian, yang menurut hukum hanyalah menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak. Contohnya, hadiah dan pinjam pakai.

f) Perjanjian Berdasarkan Sifatnya

Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian, yang menimbulkan hak

kebendaan, diubah atau dilenyapkan, hal demikian untuk memenuhi perikatan. Adapun perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.

g) Perjanjian dari Aspek Larangannya

Penggolongan perjanjian berdasarkan larangannya merupakan penggolongan perjanjian dari aspek tidak diperkenankannya para pihak untuk membuat perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

e. **Syarat Sahnya Perjanjian**

Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa ada empat hal yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

1) Kesepakatan para pihak

Sepakat mengandung arti persesuaian kehendak di antara pihak-pihak yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian.

2) Kecakapan para pihak untuk membuat satu perikatan

Orang-orang yang dinyatakan tidak cakap diantaranya orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan (Pasal 1330 KUHPerdara). Orang yang tidak cakap adalah orang yang tidak mampu membuat perjanjian dan menanggung akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut.

3) Suatu pokok persoalan tertentu

Suatu hal tertentu memiliki arti sebagai obyek perjanjian/pokok perikatan/ prestasi atau kadang juga diartikan sebagai pokok prestasi.

4) Suatu sebab yang tidak terlarang

Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

f. **Wanprestasi dan Akibat Hukumnya**

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik

perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.¹¹

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.¹²

Menurut M. Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.¹³ Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Wanprestasi memberikan akibat hukum berupa akibat yang melakukan wanprestasi, yaitu :¹⁴

1) Pengembalian benda secara fisik

Apabila pihak yang melakukan wanprestasi telah menyerahkan suatu benda tertentu kepada pihak yang lainnya dalam rangka melaksanakan kewajibannya berdasarkan kontrak, tetapi kemudian pihak yang dirugikan ingin memutuskan kontraknya, maka sebagai tindakan restorasi, pihak yang dirugikan harus menyerahkan kembali benda tersebut “secara fisik” kepada pihak yang melakukan wanprestasi yang bersangkutan.

2) Pembayaran Kompensasi

Apabila benda tersebut tidak dapat dikembalikan secara fisik, amka apabila ingin memutuskan kontrak, pihak yang telah dirugikan oleh wanprestasi tersebut harus memberikan kompensasi sejumlah manfaat yang telah diterimanya.

¹¹ Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis, Cet.ke-II*, PT. Alumni, Bandung, 2005, hal 82.

¹² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, 2003, hal 17.

¹³ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1982), hal 60.

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian. Cet 19* (Jakarta Intermedia, 2002), hal 45.

3) Pembatalan perjanjian

Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan.

4) Peralihan resiko

Peralihan resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi obyek perjanjian.

g. Berakhirnya Suatu perjanjian

Berakhirnya perjanjian sebagaimana pada Pasal 1381 KUHPerdara disebutkan bahwa berakhirnya perjanjian karena pembayaran, karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, karena kebatalan atau pembatalan, karena berlakunya suatu syarat pembatalan.

Berakhirnya perjanjian tidak sama dengan hapusnya perikatan. Suatu perikatan dapat hapus dengan pembayaran, tetapi perjanjian yang merupakan sumbernya mungkin belum hapus. Apabila perjanjian telah hapus seluruhnya barulah perjanjian dinyatakan telah berakhir. Menurut Wirjono Prodjodikoro, ada beberapa cara hapusnya perjanjian :¹⁵

1) Ditentukan dalam perjanjian oleh kedua belah pihak.

Misalnya : penyewa dan yang menyewakan bersepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang akan berakhir setelah 3 tahun.

2) Ditentukan oleh Undang-Undang.

Misalnya : perjanjian untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan ditentukan paling lama 5 tahun.

3) Ditentukan oleh para pihak dan Undang-undang.

4) Pernyataan menghentikan perjanjian.

Hal ini dapat dilakukan baik oleh salah satu atau dua belh pihak.

5) Ditentukan oleh Putusan Hakim.

Hakim menentukan barakhirnya perjanjian antara para pihak.

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, 2003, hal 28

- 6) Tujuan Perjanjian telah tercapai.
Suatu perjanjian akan berakhir jika tujuan perjanjian telah tercapai.
- 7) Dengan Persetujuan Para Pihak.
Perjanjian berakhir jika masing-masing pihak setuju untuk saling menghentikan perjanjiannya.

2. Tinjauan Umum Tentang *Build Operate and Transfer* (BOT)

a. Pengertian *Build Operate and Transfer* dan Dasar Hukum

Bangun guna serah (*build operate and transfer*) disingkat BOT adalah sistem pembiayaan yang biasanya diterapkan dalam proyek Pemerintah berskala besar yang dalam studi kelayakan pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan dan pembangunan serta pengoperasiannya, sekaligus juga penerimaan atau pendapatan yang timbul darinya diserahkan kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu diberi hak untuk mengoperasikan, memeliharanya serta untuk mengambil manfaat ekonominya guna menutup sebagai ganti biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan memperoleh keuntungan yang diharapkan.

Sumber lain mengatakan bahwa, dalam kerja sama dengan sistem *build operate and transfer* (BOT) ini, pemilik hak eksklusif (biasanya dimiliki Pemerintah) atau pemilik lahan (masyarakat/swasta) menyerahkan pembangunan proyeknya kepada pihak investor untuk membiayai pembangunan dalam jangka waktu tertentu pihak investor ini diberi hak konsesi untuk mengelola bangunan yang bersangkutan guna diambil manfaat ekonominya (atau dengan presentasi pembagian keuntungan). Setelah lewat jangka waktu dari yang diperjanjikan, pengelolaan bangunan yang bersangkutan diserahkan kembali kepada pemilik lahan secara penuh. Hak eksklusif maksudnya adalah dalam hal hak terhadap tanah yang hanya dimiliki oleh subyek hukum tertentu saja.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (12) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara-Daerah, yang dinyatakan bahwa bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik negara berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan 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 Pasal 1 ayat (13) menyatakan bahwa bangun serah guna adalah pemanfaatan barang milik negara berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Berdasarkan pengertian sebagaimana dimaksud di atas maka unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) atau *BOT agreement*, adalah : ¹⁶

1) Investor (penyandang dana)

Kontrak BOT mempunyai pola kerjasama antara pemilik lahan dan investor yang mempunyai modal atau dana. Setelah fasilitas dibangun investor mendapat konsesi untuk mengoperasikan dan memungut hasil (*Operate*) dalam kurun waktu tertentu.

2) Tanah

Pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya dapat melakukan perjanjian sistem bangun guna serah.

3) Bangunan komersial

Investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah yang tepat untuk berdirinya bangunan komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut.

4) Jangka waktu operasional

Investor membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai investor berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas fee tertentu.

¹⁶ Wahyu Kuncoro, BOT (*Build, Operate and Transfer*) Agreement, (www. shoutmix.advokadku.com, 2006)

5) Penyerahan (*transfer*)

Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya.

Menurut Wahyu Kuncoro, ada 3 pihak utama yang berperan dalam proyek BOT yaitu :¹⁷

1) Pemilik Tanah

Pemilik tanah mempunyai kepentingan dalam pengadaan proyek tersebut dari awal hingga akhir pengadaan proyek tersebut.

2) Swasta

Peran swasta adalah membangun dan mengoperasikan proyek tersebut dalam konsesi kemudian mentransfer proyek tersebut kepada pemilik tanah.

3) Sponsor

Sponsor berperan dalam hal pembiayaan dalam pengadaan proyek tersebut.

b. Kedudukan Perjanjian *Build Operate and Transfer* dalam Sistem Hukum Perjanjian Indonesia

Kedudukan Perjanjian BOT ditinjau dari keberadaan suatu jenis perjanjian di dalam KUHPdata, secara umum ada dua jenis perjanjian utama, yaitu perjanjian bernama (*nominaat contract*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat contract*). Perjanjian BOT dikatakan sebagai perjanjian campuran karena terkandung 3 (tiga) jenis perjanjian yang merupakan gabungan antara perjanjian bernama (perjanjian yang diatur dalam KUHPdata) dengan perjanjian tidak bernama, yaitu :

- 1) Perjanjian sewa menyewa (saat memulai), yang merupakan perjanjian bernama.
- 2) Perjanjian pembagian keuntungan (saat proses operasional), yang merupakan perjanjian tidak bernama.

¹⁷ *United Nations Industrial Development Organizations (UNIDO), tentang Guidelines For Infrastructure Development Trought BOT, (Viena Publication, 1996)*

- 3) Perjanjian Hibah (setelah jangka waktu berlakunya perjanjian habis), yang merupakan perjanjian bernama.

c. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT)

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 348/KMK/04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak yang melakukan kerja sama dalam bentuk perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate And Transfer*) mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut :

1) Pemilik tanah atau lahan

Pemilik lahan sebagai pihak pemegang hak atas tanah dengan investor, memiliki hak :

- a) Mendapatkan konsesi atas proyek tersebut
- b) Mendapatkan penghasilan atas proyek
- c) Mendapatkan bangunan beserta sarana setelah masa berakhirnya perjanjian

2) Kewajiban pemilik tanah adalah :

- a) Pengadaan tanah
- b) Melaksanakan pengawasan atas pelaksanaan proyek

3) Investor

Pihak investor sebagai penyandang dana, memiliki hak :

- a) Mendapat konsesi atas pengerjaan proyek dalam waktu sesuai perjanjian
- b) Mendapatkan penghasilan sesuai dalam perjanjian
- c) Mendapatkan tanah untuk pengusaha proyek

4) Kewajiban pihak investor adalah :

- a) Melakukan pengusaha pelaksanaan proyek
- b) Menyerahkan laporan selama masa perjanjian
- c) Mengijinkan serta memberikan data atau keterangan lainnya guna pelaksanaan pengawasan selama masa perjanjian.
- d) Menyerahkan jaminan pemeliharaan kepada pemilik tanah

- e) Menyediakan sumber daya manusia yang memiliki kemampuan, keahlian dan ketrampilan dalam jumlah yang cukup untuk pengoperasian dan pemeliharaan
- f) Mengembalikan dan menyerahkan kembali kepemilikan tanah beserta bangunan setelah masa berakhirnya perjanjian.

d. Keuntungan dan Kerugian Perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT)

Keuntungan dalam BOT bagi Pemerintah Daerah, karena dapat membangun infrastruktur dengan biaya perolehan dana dan tingkat bunga yang relatif rendah, dapat mengurangi penggunaan dana anggaran publik dan juga mengurangi jumlah pinjaman publik, serta setelah masa konsensi bangunan dan fasilitas yang ada akan diserahkan kepada pemerintah. Pemerintah Daerah juga tidak menanggung resiko kemungkinan terjadinya perubahan kurs.

Bagi investor, pembangunan infrastruktur dengan pola BOT merupakan pola yang menarik, karena memiliki hak penguasaan yang tinggi terhadap infrastruktur yang dibangunnya, adanya kesempatan untuk memasuki bidang usaha dengan hak eksklusif yang hanya dimiliki oleh pemerintah atau BUMN atau juga BUMD yang bersangkutan serta mendapatkan keuntungan saat pengoperasian. Namun dengan kerja sama ini dapat menguntungkan para pihak yang berjanji.

Kerugian sistem perjanjian BOT bagi pemerintah melepaskan hak eksklusif beserta hak untuk mengelola untuk jangka waktu tertentu sedangkan bagi investor usaha yang dilakukan mengandung resiko yang tinggi karena memerlukan perhitungan dan pertimbangan yang matang selain itu juga menggunakan dana yang sangat besar dan pembangunan proyek tersebut juga memiliki resiko kegagalan bangunan yang dapat saja disebabkan karena salah perhitungan dan salah pengerjaan.

e. Cara Membuat Perjanjian *Build Operate and Transfer*

Perjanjian *Build Operate and Transfer* terbagi dalam empat tahap yang berlangsung secara prosedural, yaitu :¹⁸

- 1) Tahap pra kontrak (*Pracontractual*)

¹⁸ Salim, Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2005, hal 13.

Tahap pra kontrak adalah tahap penawaran dan penerimaan

2) Tahap kontrak (*Contractual*)

Tahap kontrak adalah tahap persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak

3) Tahap pelaksanaan (*Post contractual*)

Tahap pelaksanaan yaitu tahap pelaksanaan perjanjian. Pada tahap ini pihak pemilik tanah menyerahkan penggunaan tanah yang dimiliki atau dikuasainya kepada pihak investor untuk dibangun di atasnya suatu bangunan komersial beserta segala fasilitasnya. Sebelum dibangun investor wajib menunjukkan gambar bangunan kepada pihak pemilik tanah dengan disertai penjelasan secara rinci.

4) Tahap paska kontrak (*Pasca contractual*)

Tahap paska kontrak yaitu tahap setelah masa berakhirnya kontrak. Pihak investor wajib menyerahkan kembali tanah dan bangunan komersial di atasnya beserta segala fasilitasnya kepada pihak pemilik tanah setelah jangka waktu operasional berakhir, dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan.

3. BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia)

a. Pengertian BANI

Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau BANI adalah suatu badan yang dibentuk oleh pemerintah Indonesia guna penegakan hukum di Indonesia dalam penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang terjadi diberbagai sektor perdagangan, industri dan keuangan, melalui arbitrase dan bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa lainnya antara lain di bidang-bidang korporasi, asuransi, lembaga keuangan, pabrikasi, hak kekayaan intelektual, lisensi, waralaba, konstruksi, pelayaran atau maritim, lingkungan hidup, penginderaan jarak jauh, dan lain-lain dalam lingkup peraturan perundang-undangan dan kebiasaan internasional. Badan ini bertindak secara otonom dan independen dalam penegakan hukum dan keadilan.

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbiter sebagai pihak ketiga yang menengahi menjalankan tugasnya dan menyelesaikan sengketa dengan cara memberikan putusan. Arbiter harus berada di posisi netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak yang bersengketa. Selain dari itu yang paling esensi adalah "independensi" dari arbiter dalam melaksanakan tugasnya, sehingga dapat diperoleh suatu putusan yang "adil" dan "cepat" bagi para pihak yang berbeda pendapat, berselisih paham maupun bersengketa.¹⁹

b. Sifat Putusan BANI

Putusan Arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak. Dengan demikian terhadap Putusan Arbitrase tidak dapat diajukan banding, kasasi atau peninjauan kembali. Pelaksanaan putusan arbitrase nasional diatur dalam Pasal 59-64 UU No.30 Tahun 1999. Pada dasarnya para pihak harus melaksanakan putusan secara sukarela. Agar putusan arbitrase dapat dipaksakan pelaksanaannya, putusan tersebut harus diserahkan dan didaftarkan pada kepaniteraan pengadilan negeri, dengan mendaftarkan dan menyerahkan lembar asli atau salinan autentik putusan arbitrase nasional oleh arbiter atau kuasanya ke panitera pengadilan negeri, dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah putusan arbitrase diucapkan. Putusan Arbitrase nasional bersifat mandiri, final dan mengikat.

Putusan Arbitrase nasional bersifat mandiri, final dan mengikat (seperti putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap) sehingga Ketua Pengadilan Negeri tidak diperkenankan memeriksa alasan atau pertimbangan dari putusan arbitrase nasional tersebut. Kewenangan memeriksa yang dimiliki Ketua Pengadilan Negeri, terbatas pada pemeriksaan secara formal terhadap putusan arbitrase nasional yang dijatuhkan oleh arbiter atau majelis arbitrase.

¹⁹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hal 32

C. HASIL PENELITIAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum

a. PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk

Komitmen pengembangan usaha tersebut dilaksanakan seiring dengan langkah PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk untuk terus tumbuh dan memberikan pelayanan prima kepada masyarakat. Berlandaskan pada komitmen tersebut, setiap inisiatif pengembangan usaha dilakukan agar senantiasa memberikan nilai tambah kepada seluruh elemen yang terlibat langsung dalam kegiatan usaha dan operasional.

Pengembangan usaha yang telah direalisasikan senantiasa menerapkan strategi pembangunan berbasis *edutainment*, lingkungan dan masyarakat dengan kualitas yang akan terus ditingkatkan untuk menghadirkan layanan wisata kelas dunia yang berkelanjutan. Didukung dengan manajemen operasional dan pengendalian serta kegiatan *Corporate Social Responsibility (CSR)* yang terprogram secara komprehensif dan berkelanjutan.

PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk menangkap peluang tersebut dengan menghadirkan berbagai macam pilihan fasilitas hiburan. Tidak hanya sekadar hiburan, tetapi di dalam pengembangan selalu memberikan edukasi kepada pengunjungnya. Salah satunya ditunjukkan melalui keberadaan Kawasan Rekreasi Baru *Ocean Ecopark*. Selain itu, fasilitas hiburan di Ancol juga didukung dengan penambahan wahana-wahana permainan baru, khususnya di Dufan, yaitu *indoor theme park* baru “*Ice Age*”.

Serangkaian usaha pengembangan tersebut berjalan beriringan seiring dengan langkah PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk untuk terus bertumbuh dan memberikan pelayanan prima kepada masyarakat. Sesuai komitmen, setiap inisiatif pengembangan usaha senantiasa memberikan nilai tambah kepada seluruh elemen yang terlibat langsung dalam kegiatan usaha dan operasional. Hal ini terlihat dari realisasi pengembangan usaha yang senantiasa menerapkan strategi pembangunan berbasis lingkungan dan

masyarakat untuk menghadirkan layanan wisata kelas dunia yang berkelanjutan.

b. PT. Sea World Indonesia

Seaworld Indonesia adalah sebuah miniatur pesona laut yang terdapat dalam kompleks wisata pertama di Telaga Golf dan kedua terpadu Ancol Jakarta *Bay city*. Area *Seaworld* seluas 3 hektare dengan luas bangunan utama 4.500 m² berisi berbagai macam akuarium, lorong Antasena (lorong bawah air), perpustakaan, museum, terapi ikan dokter, *glow theatre*, komputer edukatif layar sentuh berisi informasi berbagai spesies di *Seaworld* dan bermacam fasilitas pelengkap untuk pengunjung seperti tempat makan, toko souvenir, dan ruang serba guna.

Pembagian Sea World Indonesia terbagi menjadi Akuarium utama memelihara ribuan satwa laut Indonesia. Sebanyak 35.500 ekor ikan laut Indonesia dari 35 spesies yang berbeda. Ukuran akuarium mencapai 38 x 24 m dengan kedalaman yang bervariasi dari 4,5 hingga 6 m dan menyimpan 5 juta liter air laut, sehingga akuarium utama ini tercatat sebagai akuarium air laut terbesar kedua di Asia Tenggara.

Upaya pengembangan kawasan Ancol sebagai kawan wisata terpadu, Pemerintah DKI Jakarta menunjuk PT. Pembangunan Jaya Ancol sebagai Badan pelaksana Pembangunan Proyek Ancol (BPPP Ancol) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1b/3/26/1966 tanggal 19 Oktober 1966 dengan komposisi kepemilikan sahamnya adalah Pemda DKI sebesar 80 % dan PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk sebesar 20%.

Upaya pengembangan kawasan Ancol terus dilakukan salah satunya dengan menjalin kerjasama antara PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dengan PT. Sea World Indonesia dalam bentuk perjanjian BOT untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana hiburan "*Undersea World Indonesia*" di Taman Impian Jaya Ancol, dimana komposisi kepemilikan saham Perseroan Pemda DKI Jakarta sebesar 72%; PT Pembangunan Jaya Ancol sebesar 18%; serta kepemilikan saham oleh masyarakat sebesar 10%.

c. Masalah yang Timbul dalam Perjanjian BOT antara PT. Sea World Indonesia dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk

PT. Sea World Indonesia dan PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJKA) mengadakan suatu perjanjian dalam bentuk BOT. Pada tanggal 21 September 1992, PT. Sea World Indonesia mengadakan perjanjian kerja sama untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana hiburan "*Undersea World Indonesia*" di Taman Impian Jaya Ancol, dimana komposisi kepemilikan saham Perseroan Pemda DKI Jakarta sebesar 72%; PT Pembangunan Jaya Ancol sebesar 18%; serta kepemilikan saham oleh masyarakat sebesar 10%. Proyek tersebut dilaksanakan di atas lahan yang diperoleh dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta seluas 30.000 m² dengan hak pengelolaan lahan. PT. Sea World Indonesia memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 20 tahun yang berakhir pada tanggal 21 September 2014. Setelah masa perjanjian berakhir, PT. Sea World Indonesia akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, namun PT. Sea World Indonesia memiliki persepsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 20 tahun. Atas kerja sama tersebut, namun PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk memiliki persepsi tidak dapat diperpanjang. PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% dari seluruh hasil penjualan tiket masuk dan 6% dari seluruh pendapatan dari penjualan makanan dan minuman serta barang dagang atau jasa.²⁰

Ada dua opsi penafsiran oleh masing-masing pihak. PT. Pembangunan Jaya Ancol beranggapan bahwa pada Pasal 8 ayat 5 dalam Perjanjian antara PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Sea World menganggap bahwa pada saat perjanjian berakhir, PT. Sea World Indonesia menyerahkan kembali tanah beserta bangunan proyek kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, termasuk sarana penunjang dan hak pengelolanya. Sedangkan pedoman yang dijadikan Sea World Indonesia adalah Pasal 8 Ayat 6 yang menyatakan PT. Sea World Indonesia, memiliki opsi memperpanjang masa pengelolaan selama maksimal 20 tahun lagi, dan

²⁰ Laporan Tahunan (*Annual Report*) Taman Impian Ancol, 2013.

harus memberitahukan secara tertulis kepada Jaya Ancol selambat-lambatnya 1 tahun masa perjanjian berakhir.

Berdasarkan perbedaan persepsi dari kedua belah pihak tersebut menyebabkan terjadinya sengketa yang mana pihak Sea World menyatakan bahwa mereka memperpanjang perjanjian dengan Ancol hingga 2034, artinya sudah 20 tahun ke depan. Sebaliknya, pihak Ancol merasa pernyataan tersebut bersifat sepihak.

Pada tanggal 11 April 2013 Perseroan mengajukan permohonan arbitrase kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia dengan Nomor:513/IV/ARB-BANI/2013 dalam sengketa antara PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk melawan PT Sea World Indonesia. Hasil putusan pertama BANI menyatakan bahwa masa perjanjian PT. Sea World Indonesia dan PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk telah berakhir. Putusan kedua dinyatakan jika hendak memperpanjang, maka harus dibuat perjanjian baru.

Berdasarkan hasil putusan BANI, PT. Sea World tetap tidak mau mengembalikan bangunan dan aset kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol yang akhirnya PT. Sea World mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, namun Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusannya nomor 305/Pdt.G BANI/2014/PN Jakut tanggal 30 September 2014, sudah mengabulkan permohonan dari Sea World untuk membatalkan keputusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Kemudian PT. Pembangunan Jaya Ancol mengajukan banding ke Mahkamah Agung. Hasil putusan Mahkamah Agung mengabulkan permohonan dari Pemohon yang menyatakan perpanjangan tidak berlaku secara serta merta atau otomatis, melainkan bersyarat dapat diperpanjang dengan perjanjian baru yang disepakati Pemohon Konvensi dan Termohon Konvensi. Menghukum Termohon Konvensi untuk menyerahkan bangunan termasuk peralatan serta fasilitas dan barang inventaris lainnya.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (12) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara, yang menyatakan bahwa Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan

dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Setiap kerja sama yang dilakukan ada kalanya terdapat masalah baik dalam proses terjadinya perjanjian hingga pelaksanaannya. Masalah bisa berasal dari dalam ataupun luar perjanjian. Hal itu akan mempengaruhi lancar atau tidaknya kerja sama. Banyak hal yang harus dipertimbangkan dalam kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) tidak hanya melihat dari pertimbangan ekonomi saja, melainkan faktor politik, sosial dan budaya masyarakat. Faktor tersebut menjadi konsekuensi yang harus diperhatikan dalam melakukan kerjasama ini.

Meskipun tidak ada pengaturan lebih lanjut keberadaan pola kontrak BOT telah diakui dalam perundangan di Indonesia. Seperti dalam Peraturan Pemerintah No 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah disebutkan pada Pasal 20 bahwa Bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik Negara dan Daerah dapat berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan Bangun Guna Serah (BOT) dan Bangun Guna Serah (BTO).²¹

Menurut Ali Sobirin (Hakim Pengadilan Negeri Magelang), masalah yang timbul adanya bentuk kerjasama dengan sistem BOT antara PT. Pembangunan Jaya Ancol dan PT. Sea World Indonesia adalah adanya resiko politik, yaitu pengambilan secara sepihak proyek, pelanggaran kewajiban masing-masing pihak, perubahan khusus dalam hukum yang merugikan proyek. Dalam pelaksanaannya risiko-risiko yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian BOT perlu diperhitungkan secara cermat dan dapat menjadi bahan negosiasi yang cukup alot diantara para pihak.²²

Menurut Ardianto, (Notaris Magelang) berpendapat bahwa selain kendala yang berasal dari pelaksanaan perjanjian juga ada hal-hal lain seperti perjanjian kerja sama yang dilakukan sampai saat ini belum ada

²¹ Peraturan Pemerintah No 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah

²² Wawancara Ali Sobirin, tanggal 19 Juni 2015.

aturan pasti yang mengatur tentang kerja sama dengan sistem *build operate and transfer* (BOT) baik dalam bentuk produk undang-undang ataupun peraturan di bawahnya. Ketentuan yang menjadi sandaran dari perjanjian kerja sama ini adalah asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Kitab Undang-undang hukum perdata Pasal 1320 KUHPerdata.²³

Menurut Sulistyanto (Hakim Pengadilan Negeri Magelang), sebenarnya tidak ada masalah yang berarti terkait dengan perjanjian BOT antara PT. Pembangunan Jaya Ancol dan PT. Sea World Indonesia selama pihak PT. Sea World Indonesia mengembalikan terlebih dahulu seluruh asset kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol sesuai dengan perjanjian BOT. Setelah seluruh asset dan bangunan diserahkan kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol baru dilakukan perjanjian kembali sesuai kesepakatan kedua belah pihak.²⁴

Menurut Ardianto (Notaris Magelang), masalah yang timbul dalam perjanjian BOT adalah jika perjanjian tidak mencerminkan prinsip keadilan, artinya jika pihak PT. Sea World tidak menyerahkan (*Transfer*) seluruh asset dan bangunan kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol berarti tidak menyepakati sesuai yang ada dalam perjanjian, karena setelah masa berakhirnya perjanjian selama 20 tahun, PT. Sea World harus menyerahkan terlebih dahulu kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol dan baru dilakukan perjanjian ulang.²⁵

Menurut Sulistyanto (Hakim Pengadilan Negeri Magelang), masalah yang timbul dalam perjanjian BOT antara PT. Pembangunan Jaya Ancol dan PT. Sea World Indonesia tidak akan timbul masalah selama kedua belah pihak memahami dalam isi perjanjian. Dalam perjanjian BOT, pihak PT. Sea World Indonesia sebagai pelaksana proyek mendapat hak konsesi untuk jangka waktu tertentu guna mengambil manfaat ekonominya dan pada akhirnya mengembalikan semua aset tersebut pada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk pada saat berakhirnya masa konsesi.²⁶

²³ Wawancara Ardianto, tanggal 19 Juni 2015.

²⁴ Wawancara Sulistyanto, tanggal 19 Juni 2015.

²⁵ Wawancara Ardianto, tanggal 19 Juni 2015.

²⁶ Wawancara Sulistyanto, tanggal 19 Juni 2015.

Menurut analisa penulis, sengketa yang timbul yaitu antara PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan PT. Sea World Indonesia adalah adanya perbedaan pendapat terkait masa berakhirnya perjanjian BOT. Perjanjian antara PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Sea World menganggap bahwa pada saat perjanjian berakhir, PT. Sea World Indonesia menyerahkan kembali tanah beserta bangunan proyek kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, termasuk sarana penunjang dan hak pengelolanya.

Masalah lain yang timbul dalam perjanjian BOT antara PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan PT. Sea World menurut analisa penulis adalah pihak PT. Sea World yang tidak segera menyerahkan Bangunan dan seluruh aset kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian. Pihak Sea World yang tidak segera menyerahkan bangunan dan aset tersebut karena modal yang digunakan untuk pembangunan Sea World belum memperoleh keuntungan sesuai harapan, sehingga PT. Sea Word berkeinginan untuk memperpanjang perjanjian selama 20 tahun dengan mengacu pada pisau hukum atau tunduk pada perjanjian.

Sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (12) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara-Daerah, dinyatakan bahwa bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik negara berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Terkait dengan putusan pertama BANI menyatakan bahwa masa perjanjian PT. Sea World Indonesia dan Ancol telah berakhir. Putusan kedua dinyatakan jika hendak memperpanjang, maka harus dibuat perjanjian baru. Hal ini sesuai dengan perjanjian BOT bahwa setelah masa berakhir, maka pihak Sea World harus menyerahkan bangunan dan aset kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Pihak Sea World menggugat

putusan BANI ke Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara. Hasilnya PN Jakarta membatalkan putusan BANI. Menyikapi putusan tersebut, PT. Jaya Ancol mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (MA).

Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 305 /Pdt.G/BANI/2014/PN Jkt.Utr dalam putusannya yang menyatakan perpanjangan tidak berlaku secara serta merta atau otomatis, melainkan bersyarat dapat diperpanjang dengan perjanjian baru yang disepakati Pemohon Konvensi dan Termohon Konvensi dan menghukum Termohon Konvensi untuk menyerahkan bangunan termasuk peralatan serta fasilitas dan barang inventaris lainnya.

Menurut analisa penulis sudah tepat karena putusan BANI No. 513 terkait dengan pembatalan putusan BANI telah melanggar asas kebebasan berkontrak dan hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

2. Cara Penyelesaian Masalah yang timbul Dalam Perjanjian BOT antara PT. Sea World Indonesia dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol

Sejak transaksi berada di bawah hukum privat, maka hubungan tersebut adalah hubungan kontraktual. Hubungan tersebut menghasilkan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban, maka hal ini menimbulkan wanprestasi yang merugikan pihak yang lain. Pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan kepada pihak yang lalai memenuhi kewajiban.

Berkaitan dengan Pasal 1 ayat (12) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara, yang menyatakan bahwa Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Jika dikaitkan dengan asas itikad baik, maka dapat dikatakan bahwa pada masa pra kontraktual telah ada itikad baik. Artinya itikad baik harus telah ada di antara pihak PT. Sea World dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol pada saat negosiasi. Secara sederhana dapat dikatakan pada setiap negosiasi untuk menentukan isi perjanjian, maka kedua belah pihak harus mengedepankan kejujuran. Secara umum dalam upaya penyelesaian perselisihan sengketa diselesaikan dengan musyawarah sesuai dengan asas yang dianut dalam perjanjian kerja sama ini.

Perjanjian kerjasama antara PT. Pembangunan Jaya Ancol dan PT. Sea World Indonesia mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara karena telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, serta mematuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau daerah. Perjanjian kerjasama tersebut tidak dapat ditarik kembali selain melalui kesepakatan kedua belah pihak berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara.

Menurut Ali Sobirin (Hakim Pengadilan Negeri Magelang), untuk syahnya suatu perjanjian harus memenuhi beberapa persyaratan seperti dalam perjanjian tersebut harus ada kesepakatan antara pihak-pihak yaitu pihak PT. Pembangunan Jaya Ancol sebagai pemilik tanah dan pihak PT. Sea World sebagai investor yang mengelola wahana konservasi bawah laut, kecakapan dari para pihak, harus ada ijin untuk mengelola wahana tersebut dan pemberian royalty sesuai dengan perjanjian.²⁷

Terkait dengan permasalahan yang terjadi antara pihak PT. Pembangunan Jaya Ancol dan pihak PT. Sea World menurut Sulistyanto (Hakim Pengadilan Negeri Magelang), pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses tawar-menawar di antara para pihak. Melalui tawar-menawar para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan). Melalui kontrak, perbedaan tersebut diakomodir

²⁷ Wawancara Ali Sobirin, tanggal 20 Juni 2015

dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak. Dalam kontrak, perihal tentang kepastian dan keadilan justru akan tercapai apabila perbedaan yang ada di antara para pihak terakomodir melalui mekanisme hubungan kontraktual yang bekerja secara proporsional.²⁸

Sulistyanto (Hakim Pengadilan Negeri Magelang) juga mengungkapkan bahwa penyelesaian sengketa antara PT. Pembangunan Jaya Ancol dan PT. Sea World dapat dilaksanakan dengan cara setelah masa berakhirnya perjanjian BOT, pihak Sea World menyerahkan atau melakukan pengalihan kepemilikan seluruh asset kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol selaku pemilik proyek. Sesuai perjanjian bahwa setelah 20 tahun, maka perjanjian berakhir dan lahan kembali (*Transfer*) dikuasai oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk untuk diperpanjang lagi perjanjian atau dikelola sendiri dengan status hak milik PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. PT. Pembangunan Jaya Ancol menerima seluruh bangunan dan fasilitas lain yang dibangun oleh PT. Sea World Indonesia setelah jangka waktu perjanjian kerja sama terakhir dalam keadaan terawat dan layak secara teknis setelah dilakukan penelitian dan suatu tim khusus yang dibentuk bersama oleh pihak pertama dan pihak kedua serta mencatatkannya sebagai aset milik PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk.

Menurut Mujiyati (Notaris Magelang), upaya penyelesaian sengketa antara PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan PT. Sea World dapat dilakukan dengan cara pengalihan asset dan bangunan kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk terlebih dahulu dan baru kemudian dilakukan perjanjian kembali. Pihak Sea world menyerahkan asset dan bangunan sesuai yang tertera dalam sistem perjanjian BOT, bahwa setelah masa berakhirnya perjanjian harus mengembalikan asset dan bangunan kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol. Sesuai dalam perjanjian BOT merupakan bentuk perjanjian kerja sama 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 BOT dan mengalihkan

²⁸ Wawancara Sulistyanto, tanggal 27 Juni 2015.

kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah jangka waktu perjanjian berakhir.²⁹

Setelah dilakukan pengalihan asset, perjanjian dapat dilaksanakan kembali. Pelaksanaan Perjanjian BOT pun membutuhkan adanya prinsip-prinsip hukum yang akan mendukung terciptanya perjanjian BOT yang bertanggung jawab dan bermanfaat. Berdasarkan beberapa peraturan yang menjadi dasar hukum pelaksanaan BOT, pengaturan tentang prinsip-prinsip hukum yang mendasari penyelenggaraan kontrak antara PT. Pembangunan Jaya Ancol dan PT. Sea World dapat ditemukan dalam Peppres No. 54 Tahun 2010 tentang Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah yaitu prinsip efisiensi, efektifitas, persaingan sehat, keterbukaan, transparansi, tidak diskriminasi, dan akuntabilitas. Dalam Peppres No. 13 Tahun 2010 sebagai dasar kerja sama pemerintah dan swasta dalam pengadaan infra struktur tidak ditemukan adanya prinsip hukum yang secara tegas disebutkan. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan perjanjian BOT, selain prinsip hukum yang dimuat pada Peppres No. 54 Tahun 2010, prinsip hukum yang dijadikan acuan adalah prinsip hukum umum dalam hukum pemerintahan dan hukum perjanjian dalam buku III KUHPerdara antara lain prinsip kebebasan berkontrak, prinsip itikad baik, prinsip proporsionalitas dan prinsip transparansi. Mencermati prinsip hukum dalam Peppres No. 54 Tahun 2010 dan prinsip hukum umum dalam hukum publik dan hukum privat masalah yang sangat penting untuk diperhatikan dalam perjanjian BOT adalah prinsip keadilan dalam perjanjian.

Cara penyelesaian masalah terkait dengan kontrak antara PT. Pembangunan Jaya Ancol dan PT. Sea World, Ardianto, SH. Mkm berpendapat bahwa kontrak yang dilakukan dengan sistem perjanjian BOT meliputi tiga tahapan, yaitu bangun, operasi dan transfer, sehingga setelah masa berakhirnya kontrak sesuai perjanjian, pihak PT. Sea World selaku investor wajib menyerahkan seluruh asset kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol (Pemerintah). Setelah seluruh asset dialihkan kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol, PT. Sea World memiliki hak untuk mengajukan perpanjangan kontrak. Pihak PT. Pembangunan Jaya Ancol harus mempertimbangkan prinsip keseimbangan.

²⁹ Wawancara Mujiyati, tanggal 22 Juni 2015.

Tujuan yang diharapkan dalam Perjanjian BOT berkaitan dengan prestasi yang dilakukan dengan tersedianya fasilitas umum berupa wahana bawah laut bagi PT. Pembangunan Jaya Ancol. Perjanjian BOT akan memiliki dampak bagi kepentingan masyarakat secara umum. Tentunya landasan ini akan melahirkan hubungan kontraktual yang didasarkan pada kehendak yang sama untuk kepentingan umum. Saling ketergantungan antara PT. Pembangunan Jaya Ancol dan PT. Sea World Indonesia merupakan daya ikat Perjanjian BOT sekaligus sebagai pelindung bagi para kontraktan.

Terkait dengan bentuk perjanjian setelah transfer (penyerahan) kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol, isi perjanjian didasarkan pada prinsip kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas untuk menentukan sendiri isi suatu perjanjian. Isi perjanjian ini berkenaan dengan apa yang menjadi sasaran pencapaian perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak melalui perbuatan hukum tersebut. Dalam Perjanjian BOT, hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan dirumuskan dalam isi perjanjian. Kebebasan yang dimiliki oleh para pihak harus didasarkan pada perbuatan hukum yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, karena hal ini akan mengakibatkan timbulnya keadaan yang tidak seimbang.

Sementara terkait dengan aspek pelaksanaan perjanjian, sudah selayaknya suatu kontrak harus dipenuhi oleh para pihak dengan itikad baik. Faktor-faktor pelengkap lainnya yaitu kepatutan dan kelayakan. Dalam Perjanjian BOT, itikad baik harus diprioritaskan dalam pelaksanaan Perjanjian, dengan memperhitungkan perubahan keadaan yang berpengaruh terhadap pemenuhan prestasi yang diperjanjikan.

Menurut Zazin (Pengacara Magelang), *Build Operate Transfer* pihak swasta dalam hal ini PT. Sea World setelah membangun proyek wahana bawah laut tersebut berhak mengelola atau mengoperasikan proyek tersebut dalam waktu tertentu dan dengan pengoperasian tersebut, pihak Sea World memperoleh keuntungan setelah jangka waktu disepakati kemudian proyek tersebut diserahkan kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk setelah masa perjanjian tersebut berakhir. Pihak Sea World tidak memiliki kesempatan untuk mengoperasikan proyek tersebut, karena langsung diserahkan kepada PT.

Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Setelah dilakukan transfer atau penyerahan kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol, pihak Sea World memiliki hak untuk melakukan perjanjian kembali.³⁰

Jalan yang ditempuh antara kedua belah pihak dengan jalan musyawarah sudah dilakukan sesuai Peppres No. 54 Tahun 2010, prinsip hukum yang dijadikan acuan adalah prinsip hukum umum dalam hukum pemerintahan dan hukum perjanjian dalam buku III KUHPerdara antara lain prinsip kebebasan berkontrak, prinsip itikad baik, prinsip proporsionalitas dan prinsip transparansi.

Terkait dengan pihak Sea World yang belum menyerahkan bangunan dan aset kepada pihak PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, menurut analisa penulis pihak Sea World telah melanggar perjanjian sebagaimana yang sudah ada dalam perjanjian BOT yang menyatakan setelah masa berakhirnya perjanjian, pihak Sea World harus menyerahkan seluruh bangunan dan aset kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol. Jika Sea World mau perpanjangan perjanjian kembali dapat dilakukan setelah pihak Sea World melakukan penandatanganan akta pengalihan dan penyerahan atas bangunan dan aset kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk.

Kedua belah pihak dapat melaksanakan perjanjian kembali setelah bangunan dan aset dikembalikan ke pihak PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Terkait dengan bentuk perjanjian setelah penyerahan kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol, maka perjanjian kembali dapat dilakukan berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan sendiri isi suatu perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak. Namun kebebasan yang dimiliki oleh para pihak harus didasarkan pada perbuatan hukum yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum dengan maksud agar kerja sama ke depannya bisa diraih dengan kinerja yang baik.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan maka dapat dibuat kesimpulan sebagai berikut :

³⁰ Wawancara Zazin, tanggal 20 Juni 2015

- a. Perbedaan pedoman oleh masing-masing pihak menimbulkan masalah dalam perjanjian BOT. PT. Pembangunan Jaya Ancol beranggapan bahwa pada Pasal 8 ayat 5 dalam Perjanjian antara PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Sea World menganggap bahwa pada saat perjanjian berakhir, PT. Sea World Indonesia menyerahkan kembali tanah beserta bangunan proyek kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, termasuk sarana penunjang dan hak pengelolanya. Sedangkan pedoman yang dijadikan Sea World Indonesia adalah Pasal 8 Ayat 6 yang menyatakan PT. Sea World Indonesia, memiliki opsi memperpanjang masa pengelolaan selama maksimal 20 tahun lagi, dan harus memberitahukan secara tertulis kepada Jaya Ancol selambat-lambatnya 1 tahun masa perjanjian berakhir.
- b. PT. Sea World berkewajiban untuk menyerahkan bangunan beserta aset yang dimiliki kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk karena perjanjian telah berakhir sesuai kesepakatan yang ada dalam perjanjian dan PT. Sea world tidak memiliki hak lagi untuk menguasai bangunan dan aset yang dimiliki semula. Bangunan dan seluruh aset seharusnya menjadi milik PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, dan seandainya perjanjian tersebut akan diperpanjang lagi harus ada kesepakatan dari kedua belah pihak.
- c. Hasil putusan Mahkamah Agung (MA) tentang sengketa antara PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan PT. Sea World Indonesia menghasilkan keputusan bahwa Mahkamah Agung mengabulkan permohonan dari Pemohon yang menyatakan perpanjangan tidak berlaku secara serta merta atau otomatis, melainkan bersyarat dapat diperpanjang dengan perjanjian baru yang disepakati Pemohon Konvensi dan Termohon Konvensi. Menghukum Termohon Konvensi untuk menyerahkan bangunan termasuk peralatan serta fasilitas dan barang inventaris lainnya.

2. Saran

Adapun saran yang akan diberikan penulis berkaitan dengan Perjanjian BOT (*Build Operate And Transfer*) sebagai berikut.

- a. PT. Sea World Indonesia sebagaimana dalam perjanjian BOT bahwa setelah masa berakhirnya perjanjian, sebaiknya menyerahkan seluruh bangunan dan

asset kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol sesuai perjanjian BOT agar kesepakatan dalam perjanjian terpenuhi dan tidak merugikan pihak PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk.

- b. Perpanjangan perjanjian kembali dapat dilakukan setelah pihak Sea World melakukan penandatanganan akta pengalihan dan penyerahan atas bangunan dan asset kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Hal ini dilakukan agar kerjasama ke depannya dapat dilakukan dengan kinerja yang lebih baik.
- c. Para pihak yang akan melaksanakan perjanjian BOT secara tegas ditentukan dalam perjanjian dengan bahasa yang tidak menimbulkan multifaktor, sehingga tidak menimbulkan persepsi yang berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Achmad Ali, 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Gunung Agung.
- Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Cet. 1. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Andjar Pachta Wirana (et.al), 1997. *Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan tentang Perjanjian BOT*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Kartini M., dan Gunawan W. 2008. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2002. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Mariam Darus, 2005. *Aneka Hukum Bisnis*, Cet.ke-II, Bandung : PT. Alumni,
- Salim, 2005. *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerdara*, Jakarta: PT. Raja. Grafindo.
- Subekti, 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : Radja Grafindo.
- Salim H.S., 2006. *Hukum Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Suharsimi, 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Sutarno, 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta.
- Wirjono Prodjodikoro, 2003. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur.

B. Karya Ilmiah

- Wahyu Kuncoro, 2006. BOT (*Build, Operate and Transfer*) Agreement, (www.shoutmix.advokadku.com). Diakses 1 Februari 2015.
- Kontrak Build Operate Transfer* Sebagai Perjanjian Kebijakan Pemerintah Dengan Pihak Swasta. *Jurnal Dinamika Hukum* vol. 11. 2007. Diakses 23 Mei 2015.
- United Nations Industrial Development Organizations* (UNIDO), tentang Guidelines For Infrastructure Development Trought BOT, (Viena Publication, 1996). Diakses 20 Mei 2015.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 246/KMK/04/1995 Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate And Transfer*).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara-Daerah.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995 jo Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-38/PJ.4/1995 tanggal 14 Juli 1995 Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak Yang Melakukan Kerjasama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*)