

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN *BUILD OPERATE TRANSFER* (BOT)  
ANTARA PT. GISI PALEMBANG DAN PEMERINTAH PROVINSI  
SUMATERA SELATAN DALAM PEMBANGUNAN  
MALL PALEMBANG ICON**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**M. LENDRA VALESCO**

**02011381621367**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG  
2020**

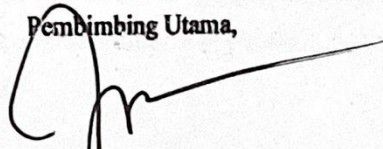
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PALEMBANG**  
**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

**NAMA : M. LENDRA VALESCO**  
**NIM : 02011381621367**  
**JURUSAN : ILMU HUKUM / HUKUM PERDATA**

**JUDUL SKRIPSI**  
**IMPLEMENTASI PERJANJIAN *BUILD OPERATE TRANSFER* (BOT)**  
**ANTARA PT. GISI PALEMBANG DAN PEMERINTAH PROVINSI**  
**SUMATERA SELATAN DALAM PEMBANGUNAN**  
**MALL PALEMBANG ICON**

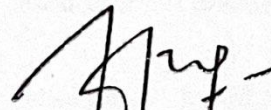
Telah diuji dan lulus dalam Ujian Komprehensif pada tanggal 28 Juli 2020 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Pembimbing Utama,

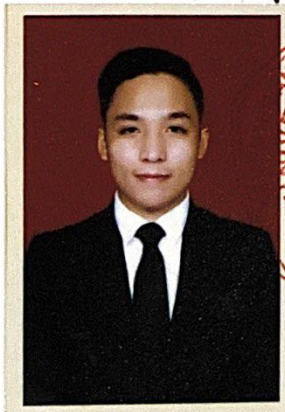


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum  
NIP: 196606171990011001

Pembimbing Pembantu,



Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum  
NIP: 196511011992032001



## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Nama Mahasiswa        | : M LENDRA VALESCO        |
| Nomor Induk Mahasiswa | : 02011381621367          |
| Tempat/Tgl.Lahir      | : PALEMBANG, 22 JUNI 1997 |
| Fakultas              | : HUKUM                   |
| Strata Pendidikan     | : S1                      |
| Program Studi         | : ILMU HUKUM              |
| Program Kekhususan    | : HUKUM PERDATA           |

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah di publikasikan atau di tulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, Juli 2020

  
M Lendra Valesco

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

- ❖ **Waktu bagaikan pedang. Jika kamu tidak memanfaatkannya dengan baik, maka ia akan memanfaatkanmu. *HR. Muslim.***
- ❖ **Dunia ini ibarat bayangan. Kalau kamu berusaha menangkapnya, ia akan lari. Tapi kalau kamu membelakanginya, ia tak punya pilihan selain mengikutimu. *Ibnu Qayyim Al Jauziyyah.***
- ❖ **Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya. Al Baqarah ayat 286.**
- ❖ **Selalu ikhtiar semampunya, dan bertawakal kepada Allah SWT dengan sepenuh hati ialah hal yang saya lakukan dalam hidup. (M Lendra Valesco)**

**Skripsi Ini Kupersembahkan Untuk :**

- ❖ **Kedua Orang Tua Tercinta, Ayahanda H. Remi Achmad Dan Ibunda Hj. Lismawati**
- ❖ **Saudara-Saudaraku Frecyliya Arlila Septika, Callista, Zharan Shabir Ahmad**
- ❖ **Teruntuk Pendamping Hidupku Marom Rizkita, S.E.**
- ❖ **Keluarga-Keluargaku**
- ❖ **Guru-guru Serta Dosen-Dosenku**
- ❖ **Orang-Orang Terdekatku**
- ❖ **Almamaterku**
- ❖ **Organisasiku ALSA LC UNSRI**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh.*

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. yang telah memberikan kesempatan, kekuatan, dan kesehatan serta atas segala berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan mengangkat judul mengenai **“Implikasi Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) Antara PT. GISI Palembang dan Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan dalam Pembangunan Mall Palembang ICON”**. Penulisan skripsi ini ditulis dalam rangka untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Kelancaran penulisan skripsi ini selain atas limpahan karunia dari Allah SWT., juga atas dukungan orang tua, pembimbing, dan juga teman-teman sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan selama penulisan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini nantinya dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Akhir kata, Semoga Allah SWT. senantiasa memberkahi dan melindungi serta merahmati kita semua hingga akhir zaman. Aamiin Ya Rabbalalamiin.

*Wassalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh.*

Palembang, Juli 2020



M Lendra Valesco

## UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bantuan, bimbingan, dan saran yang telah diberikan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Allah SWT, karena atas berkat, rahmat dan karunia yang telah diberikan skripsi ini dapat penulis kerjakan sampai dengan selesai. Shalawat setra salam senantiasa terlimpah kepada rasullulah muhammad SAW, keluarga dan Para sahabat-sahabat beliau;
2. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

7. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku pembimbing utama yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya tanpa lelah serta memberikan nasehat yang memotivasi, membangun, dan pengarahan sampai penulisan skripsi ini selesai;
8. Ibu Sri Turatmiah, S.H., M.Hum, selaku pembimbing pembantu yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya tanpa lelah serta memberikan nasehat, masukan penulisan, mengingatkan saya selalu dan pengarahan sampai penulisan skripsi ini selesai;
9. Bapak Akhmad Idris S.H., M.H. selaku penasehat akademik yang telah memberikan arahan, dukungan, motivasi dan nasehat dari awal hingga perkuliahan ini selesai;
10. Bapak Agus Ngadino S.H., M.H. selaku Ketua Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan Staff dan Pegawai yang telah membantu dan memberikan arahan dalam proses PLKH dan KKL;
11. Ibu Trikorsia Iriani, S.H., M.Si. selaku Kepala Bagian Persidangan dan Legislasi DPRD Provinsi Sumatera Selatan yang telah memberikan izin untuk kuliah kerja lapangan di bagian Persidangan dan Legislasi DPRD Provinsi Sumatera Selatan;
12. Bapak Abdullah Rasyid, S.H., M.Si. selaku koordinator lapangan KKL serta seluruh staff dan pegawai bagian Legislasi DPRD Provinsi Sumatera Selatan yang telah membimbing dan memberikan ilmu yang sangat bermanfaat;

13. Kedua orang tua saya, Ayahanda H. Remi Achmad dan Ibunda Hj. Lismawati, terima kasih atas segala kasih sayang yang telah diberikan selama ini beserta doa yang selalu di ridhoi, tanpa kekurangan dukungan moril maupun materil, wejangan dan motivasi yang tiada hentinya kepada saya;
14. Pasangan hidup saya Marom Rizkita S.E. terima kasih banyak telah menemani dari sebelum perkuliahan dimulai hingga perkuliahan ini berakhir, banyak pasang dan surut dalam sebuah hubungan yang sudah dilewati, namun baik pasang maupun surut itulah yang sudah menemani tiada henti dan selalu memberikan ilmu dan pengalaman yang baru guna memperbaiki diri kedepannya dan mematangkan pribadi saya, semoga apabila memang di ridhoi oleh Allah SWT, in sha Allah sesuai dengan restu kedua orang tua semoga dapat dijalin hubungan lebih antar keluarga kedepannya Aamiin Allahumma Aamiin;
15. Kakak dan Adik-adik saya, Frecylia Arlila Septika, Callista, dan Zharan Shabir Ahmad, terima kasih atas segala waktu, perhatian, hiburan, semangat, dan doa yang selalu diberikan kepada saya
16. Keluarga besar H. Remi Achmad dengan Hj. Lismawati dan sanak saudara yang lainnya mohon maaf tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala doa, dukungan, bantuannya baik moril maupun materil serta motivasi yang diberikan kepada saya;



17. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada Mahasiswa, serta selalu memberi dukungan untuk terus mengejar cita-cita dan menjadi insan yang berguna di masa mendatang;
18. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana prasarana selama penulis menjalani perkuliahan;
19. Bapak Burkian, S.Sos., M.Si selaku KA.BID PENGELOLAAN BARANG MILIK DAERAH, Bapak Lamuda Marbun, S.E., M.Si selaku KA.SUBBID PERENCANAAN & PENGAWASAN BMD, Bapak Aprianto, S.Sos., M.M. Selaku Staf Pemanfaatan Barang Milik Daerah Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Provinsi Sumatera Selatan, Bapak Drs. Syahrullah, S.H, M.Si selaku Kepala Bagian Peraturan Perundang-Undangan yang telah banyak membantu memberikan data informasi dalam selama penulisan skripsi ini;
20. Saudara laki-laki saya selama di perkuliahan dan menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang selalu membantu menyemangati dalam perkuliahan hingga tahap pembuatan skripsi ini “SAOTA” dan “CF” kepada saudaraku semuanya Muhammad Muharromi S.H., Ariensko Goisepta S.H , Simon Rinaldo Marlin, Tandy Joyo Sucipto, M Vikram Akbar, Kevin Richardson Bunawan S.H., Moh Rizal, Adjie Surya Jaya Sakti S.H., Bimo syawaludin S.H., Muhammad Irfan, Leonardo Wira Utama S.H., Amir Lutfi Orlando, Jansen Joshua S.H., Fauzan Alfi, Muhammad Ad-Dairobbi S.H,

Irfan Candra, Abdul Rahman, serta teman-teman seangkatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya mohon maaf sekali yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih kepada kalian atas doa, waktu, dukungan dan semangat yang diberikan satu sama lain dan selalu ada untuk saya dalam kondisi apapun;

21. Kakak-kakak tingkat dan Senior-seniorku kak Yudha Frasetya S.H., kak Titanicko S.H., kak M. Reza Revaldy S.H., kak Rino Prasetyo S.H, dan mohon maaf kakak-kakak lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terima kasih kepada kalian yang telah mendukung dan memberi arahan-arahan baik dalam perkuliahan, organisasi maupun kehidupan saya, dan terima kasih selalu ada untuk saya;
22. Adik-adik tingkat dan Junior-juniorku di perkuliahan maupun ALSA mohon maaf tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih kepada kalian atas doa, dukungan dan semangat yang telah di berikan kepada saya;
23. Teman-teman PLKH Kelas A Semester Ganjil Tahun Ajaran 2019/2020, terkhusus Kelompok Perdata dan Pidana, tentunya juga Teman-teman KKL Di bagian Legislasi DPRD Provinsi Sumatera Selatan, terima kasih atas pengalaman yang berharga dan berbagi ilmu yang sangat luar biasa;
24. ALSA LC UNSRI organisasi dan juga keluarga keduaku, serta seluruh kakak-kakak dan adik-adik dari ALSA LC UNSRI, serta teman-teman Organisasiku yang lain terima kasih telah memberikan pengalaman,

kebahagiaan, pendidikan kepada saya selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

25. Serta terima kasih kepada semua pihak-pihak mohon maaf yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini, nama kalian tetap tertulis di dalam hati saya.

Semoga amal baik yang diberikan semua pihak mendapatkan imbalan yang setimpal dari Allah SWT. dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

Palembang, Juli 2020



M Lendra Valesco

## DAFTAR ISI

|   |            |
|---|------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                        | <b>i</b>   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>                    | <b>ii</b>  |
| <b>SURAT PERNYATAAN.....</b>                      | <b>iii</b> |
| <b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>                | <b>iv</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                        | <b>v</b>   |
| <b>UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>                  | <b>vi</b>  |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                           | <b>xii</b> |
| <b>ABSTRAK .....</b>                              | <b>xv</b>  |
| <b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>                   | <b>1</b>   |
| <b>A. Latar Belakang.....</b>                     | <b>1</b>   |
| <b>B. Rumusan Masalah.....</b>                    | <b>10</b>  |
| <b>C. Tujuan Penelitian.....</b>                  | <b>10</b>  |
| <b>D. Manfaat Penelitian.....</b>                 | <b>11</b>  |
| <b>E. Kerangka Teori.....</b>                     | <b>11</b>  |
| <b>1. Teori Perjanjian.....</b>                   | <b>11</b>  |
| <b>2. Teori Build Operate Transfer (BOT).....</b> | <b>17</b>  |
| <b>3. Teori Hak dan Kewajiban.....</b>            | <b>18</b>  |
| <b>4. Teori Penyelesaian sengketa.....</b>        | <b>19</b>  |
| <b>F. Metode Penelitian .....</b>                 | <b>20</b>  |
| <b>1. Jenis Penelitian.....</b>                   | <b>20</b>  |
| <b>2. Lokasi Penelitian.....</b>                  | <b>21</b>  |
| <b>3. Jenis dan Sumber Data.....</b>              | <b>21</b>  |
| <b>4. Teknik Pengumpulan Data.....</b>            | <b>22</b>  |
| <b>5. Teknik Pengumpulan Sampel.....</b>          | <b>23</b>  |
| <b>6. Teknik Analisis Data.....</b>               | <b>24</b>  |
| <b>7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....</b>        | <b>24</b>  |

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....</b>                                  | <b>25</b> |
| 1. Pengertian Perjanjian.....  | 25        |
| 2. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....   | 26        |
| 3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....  | 29        |
| 4. Unsur-unsur Perjanjian.....   | 32        |
| 5. Jenis-Jenis Perjanjian.....   | 33        |
| 6. Hapusnya Perjanjian.....  | 36        |
| <b>B. Tinjauan Umum tentang Build Operate Transfer (BOT).....</b>                | <b>38</b> |
| 1. Pengertian dan Dasar Hukum Build Operate Transfer (BOT)<br>.....              | 38        |
| 2. Sejarah dan Perkembangan Perjanjian Build Operate Transfer (BOT)...           | 42        |
| 3. Karakteristik Perjanjian Build Operate Transfer (BOT).....                    | 46        |
| 4. Subjek dan Objek Perjanjian Build Operate Transfer (BOT).....                 | 50        |
| 5. Keuntungan dan Kerugian dalam Perjanjian Build Operate Transfer<br>(BOT)..... | 55        |
| 6. Asas Perjanjian Build Operate Transfer (BOT).....                             | 57        |
| 7. Tahap-Tahap dalam Perjanjian Build Operate Transfer (BOT).....                | 58        |
| <b>C. Tinjauan Umum tentang Proses Hukum Penyelesaian Sengketa.....</b>          | <b>64</b> |
| 1. Pengertian dan Tujuan Hukum.....  | 64        |
| 2. Pengertian Sengketa.....  | 69        |
| 3. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi).....                      | 70        |
| 4. Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Nonlitigasi).....                   | 71        |

## **BAB III : PEMBAHASAN**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A. Implementasi perjanjian Build, Operate, Transfer (BOT) para pihak dalam<br/>kontrak kerjasama pembangunan Mall Palembang Icon.</b> | <b>75</b> |
| 1. Dasar Hukum Implementasi perjanjian Build, Operate, Transfer (BOT)<br>dalam hukum positif di Indonesia.....                           | 75        |

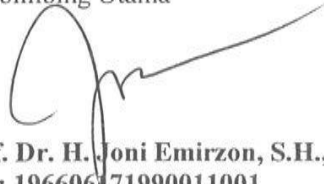
|   |            |
|---|------------|
| 2. Hak dan Kewajiban yang timbul dari para pihak dalam perjanjian Build Operate Transfer (BOT) Mall Palembang Icon.....     | 79         |
| B. Kendala-kendala apa saja yang dialami dalam pelaksanaan kerja sama Build Operate Transfer (BOT) Mall Palembang Icon..... | 91         |
| C. Upaya Penyelesaian Jika Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Build Operate Transfer (BOT) Mall Palembang Icon.....    | 105        |
| <b>BAB IV : PENUTUP</b>   |            |
| A. Kesimpulan.....  | 110        |
| B. Saran.....   | 111        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>  | <b>113</b> |
| <b>LAMPIRAN</b>   |            |

## ABSTRAK

Dalam Perjanjian *Build Operate Transfer* merupakan model kontrak yang melibatkan dua pihak yakni pemerintah pengguna jasa dan pihak swasta sebagai penyedia jasa. Pengguna Jasa memberikan kewenangan kepada penyedia jasa untuk membangun infrastruktur dan mengoperasikannya selama waktu tertentu. Tujuan dari penelitian skripsi ini mengetahui kontrak kerjasama pelaksanaan perjanjian *Build, Operate, Transfer*, kendala yang timbul serta upaya penyelesaian dalam pembangunan Mall Palembang Icon antara pihak PT. GISI Palembang dan Pemerintah Kota Palembang. Jenis Penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum empiris dengan lokasi penelitian berfokus pada PT. GISI Palembang, BPKAD dan Kantor Pemerintah Provisinsi Sumatera Selatan. Hasil Penelitian yang dilakukan bahwa pengimplementasi terhadap perjanjian *Build, Operate, Transfer* (BOT) yang telah dilaksanakan sejak tahun 2013 hingga sekarang berjalan atau terlaksana sesuai dengan isi perjanjian yang disepakati yang terdiri dari mendirikan bangunan, fasilitas, mengelola serta mendayagunakannya selama 30 tahun yang dilakukan oleh PT. GISI Palembang, setelah jangka waktu 30 tahun maka tanah maupun bangunan akan dikembalikan kepada pemerintah Kota Palembang. Kendala yang dihadapi yaitu belum memiliki keseragaman (unifikasi) maupun kesatuan (kodifikasi) peraturan yang menimbulkan multitafsir dalam pelaksanaan Perjanjian *Build, Operate Transfer* (BOT), Apabila terjadi sengketa atau perselisihan maka upaya yang dapat dilakukan para pihak telah sepakat akan dilaksanakan secara musyawarah mufakat apabila perselisihan tidak dapat diselesaikan maka diselesaikan melalui jalur Litigasi yaitu Pengadilan Negeri Palembang.

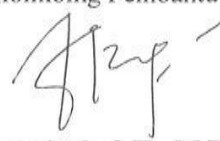
**Kata Kunci :** *Perjanjian Build Operate Transfer, Pembangunan Mall Palembang Icon, Litigasi*

Pembimbing Utama



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum**  
NIP: 196606171990011001

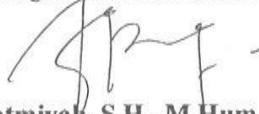
Pembimbing Pembantu



**Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum**  
NIP: 196511011992032001

Mengetahui.

Ketua Bagian Hukum Perdata



**Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196511011992032001

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Pemerintah pusat maupun pemerintah daerah selalu melakukan usaha untuk mengembangkan wilayah masing-masing. Pembangunan sarana dan prasarana sebagai penunjang tercapainya tujuan bernegara memang harus dilakukan. Membangun infrastruktur baru merupakan salah satu cara dalam pengembangan wilayah yang dilakukan oleh pemerintah, misalnya gedung komersial. Sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dalam Pasal 1 ayat 4 berbunyi:

“Usaha Penyediaan Bangunan adalah pengembangan jenis usaha jasa konstruksi yang dibiayai sendiri oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha, atau masyarakat, dan dapat melalui pola kerja sama untuk mewujudkan, memiliki, menguasai, mengusahakan, dan/atau meningkatkan kemanfaatan bangunan.”

Namun tidak dapat dihindarkan kenyataannya bahwa dalam proses membangun infrastruktur pemerintah seringkali terkendala masalah biaya, dikarenakan dana yang berasal dari pemerintah terbatas. Sehingga jika pemerintah hendak membangun infrastruktur membutuhkan bantuan dari pihak lain.

Pemerintah yang akan mengembangkan wilayahnya biasanya baru memiliki aset berupa tanah. Aset tersebut belum mempunyai nilai guna, apabila pemerintah berniat menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Daerah untuk membangun infrastruktur, maka terdapat beberapa resiko yang akan



dihadapi, diantaranya dapat berupa biaya pembangunan yang besar dan resiko pembangunan lainnya. Sesuai yang diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dalam Pasal 1 ayat 1 berbunyi:

“Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yang selanjutnya disebut Pengadaan Barang/Jasa adalah kegiatan Pengadaan Barang/Jasa oleh Kementrian/Lembaga/Perangkat Daerah yang dibiayai oleh APBN/APBD yang prosesnya sejak identifikasi kebutuhan, sampai dengan serah terima hasil pekerjaan.”

Untuk menghindari resiko tersebut, pemerintah biasanya akan membuka kesempatan kepada pihak swasta untuk menanamkan investasinya untuk membangun infrastruktur pada aset negara.

Maka perjanjian pemerintah sebagai penentu kebijakan negara dengan swasta sebagai pihak yang bekerja sama untuk mewujudkan lancarnya pembangunan sarana dan prasarana juga tidak dapat dihindarkan. Selanjutnya kontrak-kontrak kerjasama pemerintah, baik itu pusat maupun daerah, dengan swasta menjadi suatu hal yang biasa untuk masa sekarang ini. Istilah kontrak lebih menunjukkan pada nuansa bisnis atau komersial dalam hubungan hukum yang dibentuk.<sup>1</sup>

Perjanjian yang melibatkan pemerintah tidak sama dengan bentuk perjanjian yang hanya melibatkan pihak swasta atau perjanjian antara perorangan. Pemerintah merupakan sebuah badan hukum publik yang harus

---

<sup>1</sup> Peter Mahmud Marzuki, “*Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*” Yuridika, Vol 18 No. 3 Mei 2003, hlm. 196.

mempertanggungjawabkan segala kebijakan yang diambilnya kepada masyarakat. Pemerintah juga melibatkan aset yang bisa saja aset yang cukup besar, baik berupa keuangan ataupun aset negara yang lain (barang, tanah). Maka dari itu walaupun kontrak yang dibuat oleh pemerintah dan swasta dalam hal pembangunan infrastruktur untuk menunjang roda perekonomian ini bersifat privat namun didalamnya juga mengandung kepentingan publik.

Terdapatnya kepentingan publik ini membatasi kontrak yang dibuat oleh pemerintah dan pihak swasta. Jika kontrak yang tidak melibatkan pemerintah dapat dibuat tanpa ada batas asalkan tidak bertentangan dengan perundang-undangan, maka kontrak yang melibatkan pemerintah didalamnya tidak berlaku demikian. Perlu kita ketahui bahwa ada prosedur yang harus dilewati oleh kedua belah pihak untuk mengadakan kerja sama yang harus diketahui oleh publik untuk dapat dipertanggungjawabkan dikemudian hari. Jenis kontrak apapun yang dilakukan oleh pemerintah tentu melibatkan keuangan negara baik penerimaan maupun pengeluaran. Jika melibatkan keuangan negara maka haruslah mengacu pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Di dalam UUD 1945 dalam Pasal 23 ayat (1) dinyatakan bahwa:

“Anggaran pendapatan dan Belanja negara sebagai wujud dari pengelolaan keuangan negara ditetapkan setiap tahun dengan undang-undang dan dilaksanakan secara terbuka dan bertanggungjawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Adanya asas terbuka dan bertanggung jawab inilah yang dengan sangat jelas membuat kontrak yang melibatkan pemerintah berbeda dengan kontrak-kontrak biasa.

Di sisi lain bagi pihak swasta, kesempatan untuk menanamkan investasinya pada aset pemerintah merupakan suatu peluang yang baik. Karena investasi yang digolongkan berdasarkan asetnya merupakan investasi dari aspek modal atau kekayaan. Yang berarti pihak swasta hanya perlu menanamkan investasinya berupa sejumlah modal. Berdasarkan asetnya Investasi dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu:<sup>2</sup>

a. *real asset*; dan

b. *financial asset*.

Peluang yang terbuka bagi pihak swasta untuk menanamkan investasinya pada aset pemerintah membuat pemerintah harus melakukan upaya agar dapat terjalinnya hubungan hukum antara pemerintah dan pihak swasta atau dikenal dengan istilah *public-private*. Upaya yang dapat dilakukan pemerintah adalah dengan membuat perjanjian. Perjanjian antara pemerintah dan pihak swasta yang dapat digunakan diantaranya adalah melalui perjanjian bangun, guna, dan serah (*build, operate, transfer*). Perjanjian *build, operate, transfer* merupakan sebuah

---

<sup>2</sup> Salim & Budi Sutrisno, *Hukum Investasi di Indonesia Cet.3*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 37.

kontrak bisnis yang merupakan sumber utama dari kewajiban dan hak serta tanggung jawab para pihak.<sup>3</sup>

Sesuai yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dalam Pasal 27 berbunyi:

“Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa:

- a. Sewa;
- b. Pinjam Pakai;
- c. Kerja Sama Pemanfaatan
- d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau
- e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur”

Jadi hubungan hukum tersebut memiliki dua segi, yaitu “*bevoegdheid*” (kekuasaan/kewenangan atau hak) dengan lawannya “*plicht*” atau kewajiban.<sup>4</sup>

Jika hubungan pemerintah dan pihak swasta terjadi, maka pihak swasta tentunya akan terlepas dari kendala-kendala untuk melakukan pembangunan gedung-gedung komersial, kendala tersebut diantaranya:

a. Kesulitan dalam mendapatkan lokasi yang strategis untuk pembangunan proyeknya, dimana walaupun terdapat lahan yang belum dipergunakan dan terletak di tempat strategis, belum tentu pemiliknya mau menjualnya;

b. Selain itu *developer* juga akan mengalami kesulitan untuk melakukan pembebasan tanah disertai dengan adanya biaya-biaya perizinan dan sebagainya.

---

<sup>3</sup> Azharudin Lathif dan Nahrowi, *Pengantar Hukum Bisnis: Pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam Cet. 1*, Lembaga Penelitian UIN, Jakarta, 2009, hlm. 7.

<sup>4</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), cet 11, hlm. 269.

Di awal masa perjanjian *build, operate, transfer* hanya dilakukan oleh pemerintah saja. Tetapi dengan berjalannya waktu, perjanjian ini juga akan dilaksanakan oleh badan usaha milik negara, swasta, badan hukum atau perorangan. Dengan adanya perkembangan ini dapat membuat berubahnya pola perjanjian yang awalnya adalah *public-private* menjadi *private-private*. Hal inilah yang menyebabkan pengaturan mengenai *build, operate, transfer* menjadi berbeda. Dimana yang pada awalnya hanya membatasi perjanjian antara pemerintah dengan swasta dan juga mengenai status aset yang terdapat dalam perjanjian.

Tipe kontrak konstruksi *build, operate, transfer* secara garis besar dapat dikatakan merupakan model kontrak yang melibatkan dua pihak yakni pemerintah sebagai pengguna jasa dan pihak swasta sebagai penyedia jasa. Pengguna jasa memberikan kewenangan kepada penyedia jasa untuk membangun infrastruktur dan juga untuk mengoperasikannya selama waktu tertentu (disebut juga masa konsesi) kemudian penyedia jasa akan menyerahkan kepada pengguna jasa infrastruktur tersebut bila masa konsesi telah habis. Pola Kontrak *build, operate, transfer* akhir-akhir ini banyak digunakan terutama untuk pembangunan infrastruktur yang menyangkut hajat hidup banyak orang.

Adanya kewenangan daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 194 dan Pasal 195 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yang telah dirubah di Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 maka dengan melihat

keterbatasan Pemerintah Daerah dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastruktur dan dalam rangka pendayagunaan barang milik daerah khususnya barang milik daerah yang berupa tanah perlu dilakukan kerjasama dalam bentuk Bangun Guna Serah (BGS) atau sering dikenal dengan *build, operate, transfer* (BOT).

Secara umum perjanjian BOT ini mengacu pada asas-asas perjanjian pada umumnya, diantaranya Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 tentang kebebasan berkontrak, Pasal 1313 tentang definisi perjanjian, dan Pasal 1234 tentang prestasi.

Dapat kita pelajari dan uraikan kembali dari pembahasan diatas tentang kekurangan maupun kelebihan serta sumber sumber yang memberikan penjelasan terkait perjanjian *Build, operate, transfer* (BOT). Setidaknya terdapat tiga ciri proyek, yaitu:<sup>5</sup>

1. Pembangunan (*Build*) : pemilik proyek sebagai pemberi hak pengelolaan memberikan kuasanya kepada pemegang hak (kontraktor) untuk membangun sebuah proyek dengan dananya sendiri (dalam beberapa hal dimungkinkan didanai bersama/*participating interest*). Desain dan spesifikasi bangunan pada umumnya merupakan usulan pemegang hak pengelolaan yang harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemilik proyek.

---

<sup>5</sup> Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate and Transfer)*, Genta Press, Solo, 2008, hlm. 16.

2. Pengoperasian (*operate*) : merupakan masa atau tenggang waktu yang diberikan pemilik proyek kepada pemegang hak untuk selama jangka waktu tertentu mengoperasikan dan mengelola proyek tersebut untuk diambil manfaat ekonominya (konsesi), bersamaan dengan itu pemegang hak berkewajiban melakukan pemeliharaan terhadap proyek tersebut. Pada masa ini pemilik proyek dapat juga menikmati sebagian hasil sesuai perjanjian jika sudah ditentukan di awal.

3. Penyerahan kembali (*transfer*) : pemegang hak pengelolaan dan fisik proyek pada pemilik proyek setelah masa konsesi selesai tanpa syarat (biasanya). Pembebanan biaya penyerahan umumnya telah ditentukan dalam perjanjian mengenai siapa yang akan menanggungnya.

Keuntungan dari sistem bangun, guna, serah (*build, operate, transfer*) ini selain pemerintah dapat memperoleh prasarana dan sarana kerja yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan anggaran, dan juga selama masa pengoperasian oleh pihak ketiga pemerintah memperoleh masukan berupa uang yang disetor kepada Kas Negara, sedangkan tanahnya menjadi aset negara dan yang terakhir setelah jangka waktu *build, operate, transfer* diserahkan kepada pemerintah sehingga aset menjadi lebih besar, yaitu berupa tanah, bangunan, dan juga prasarana pelengkap.<sup>6</sup>

Berbagai hal yang akan dilakukan oleh pemerintah termasuk menentukan bentuk kontrak yang digunakan adalah bagian dari kebijakan. Terkadang kebijakan yang dipilih dapat menimbulkan permasalahan tersendiri. Demikian

---

<sup>6</sup> Sudaryat, *Legal Officer*, Oase Media, Bandung, 2008 hlm. 176-177.

juga kebijakan untuk menggandeng pihak swasta dalam melakukan perwujudan pembangunan infrastruktur. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah dan pihak swasta dalam kerjasama pembangunan infrastruktur juga akan menimbulkan akibat hukum seperti adanya prestasi-prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak. Apabila pola *build, operate, transfer* dipilih sebagai bentuk kerjasama maka dibutuhkan pengetahuan yang cukup bagi aparat (pemerintah) pusat atau daerah untuk melaksanakannya. Pelaksanaan yang salah dapat membawa kerugian baik bagi pemerintah sendiri maupun bagi masyarakat termasuk juga para pihak investor.

Sehubungan dengan perjanjian *build, operate, transfer*. Penulis akan mengambil kasus perjanjian *build, operate, transfer* yang terjadi antara Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan dan PT. GISI Palembang, dimana Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan melimpahkan wewenang kepada PT. GISI Palembang untuk memproduktifkan aset mereka yang berlokasi di Jalan Angkatan 45. Maka PT. GISI Palembang mengadakan perjanjian *build, operate, transfer* dengan Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan untuk membangun gedung komersial yaitu Mall Palembang Icon.

Berdasarkan perjanjian di atas, maka penulis merasa perlu menulis dan membahas tentang aturan-aturan yang mengatur perjanjian *build, operate, transfer* dalam hukum positif di Indonesia. Serta bagaimana suatu ketentuan dalam perjanjian dapat mengikat terhadap kesepakatan yang disetujui masing-masing pihak agar tidak ada



kerugian di masing-masing pihak melalui kekuatan hukum yang timbul dari perjanjian tersebut. Atas permasalahan diatas maka penulis membuat karya ilmiah dengan judul “**IMPLEMENTASI PERJANJIAN *BUILD OPERATE TRANSFER* (BOT) ANTARA PT. GISI PALEMBANG DAN PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA SELATAN DALAM PEMBANGUNAN MALL PALEMBANG ICON.**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana implementasi perjanjian *Build, Operate, Transfer* (BOT) para pihak dalam kontrak kerjasama pembangunan Mall Palembang Icon?
2. Apakah dalam implementasi perjanjian *Build, Operate, Transfer* (BOT) dalam kontrak kerjasama pembangunan Mall Palembang Icon terdapat kendala?
3. Bagaimana upaya penyelesaian kendala perjanjian *Build, Operate, Transfer* (BOT) dalam kontrak kerjasama pembangunan Mall Palembang Icon?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui implementasi perjanjian *Build, Operate, Transfer* (BOT) para pihak dalam kontrak kerjasama pembangunan Mall Palembang Icon.
2. Untuk mengetahui apakah terdapat kendala dalam kontrak kerjasama pembangunan Mall Palembang Icon.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian kendala dalam kontrak kerjasama pembangunan Mall Palembang Icon.

## **D. Manfaat Penelitian**

Secara umum manfaat dari penelitian ini adalah sebagai wacana keilmuan dalam perjanjian *build, operate, transfer* sehingga dalam penelitian ini dapat memberikan manfaat berupa:

- a. Diharapkan dari penelitian ini bermanfaat bagi penulis dan mahasiswa lainnya untuk menambah wawasan tentang masalah yang dikaji, yaitu perjanjian *build, operate, transfer*.
- b. Melalui penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para pelaku perjanjian *build, operate, transfer* khususnya para pihak yang berhubungan dalam perjanjian *build, operate, transfer* dalam memahami hak dan kewajiban para pihak serta asas-asas dalam perjanjian ini.

## **E. Kerangka Teori**

### **1. Teori Perjanjian**

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”, Perjanjian atau *Verbinten* mengandung sebuah pengertian bahwa dalam suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan

sekaligus juga untuk mewajibkan pihak lainnya untuk menunaikan prestasi.<sup>7</sup>

Pasal 1313 KUH Perdata juga merumuskan pengertian Perjanjian yang berbunyi :

“Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih”.

Adapun pengertian perjanjian menurut para ahli hukum, yaitu :

Menurut R. Subekti, menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan hukum.<sup>8</sup>

Huubungan hukum yang terletak dalam bidang hukum harta kekayaan, antara dua pihak yang masing-masing berdiri sendiri (*zelfstandige rechtssubjecten*), yang menyebabkan pihak yang satu terhadap pihak lainnya berhak atas suatu prestasi, prestasi yang mana menjadi kewajiban pihak terakhir terhadap pihak pertama.<sup>9</sup>

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato yang meliputi:<sup>10</sup>

#### a. Kesepakatan

---

<sup>7</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 6.

<sup>8</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata Cetakan Ke-31*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 5.

<sup>9</sup> Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia cet.14*, Djambatan, Jakarta, 2007, cet 14, hlm. 4.

<sup>10</sup> Galuh Puspaningrum, *Hukum Perjanjian yang Dilarang dalam Persaingan Usaha*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015, hlm. 57.

Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang meliputi unsur-unsur dalam perjanjian, syarat-syarat tertentu, dan yang terakhir bentuk tertentu.

b. Kecakapan

Kecakapan para pihak atau cakap menurut hukum yang dalam pengertiannya bahwa pihak-pihak yang melakukan perjanjian adalah orang yang sudah dewasa (telah mencapai usia 21 tahun atau sudah kawin) dan memiliki akal yang sehat.

c. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian adalah adanya suatu objek tertentu, sebagai pokok perjanjian dan juga sebagai objek perjanjian, baik berupa benda maupun suatu prestasi tertentu. Objek itu juga dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud.

d. Kausa yang Halal atau sebab yang tidak Dilarang

Kausa yang halal menggambarkan terkait tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang tidak bertentangan dengan undang-undang.

Berdasarkan definisi dari Pasal 1313 KUH Perdata dan atas dasar pendapat-pendapat yang dikemukakan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum tentang adanya kesepakatan atau persetujuan antara orang perorangan atau lebih mengenai hak-hak dan

kewajibannya untuk melakukan suatu hal tertentu yang akan menimbulkan akibat hukum. Para pihak yaitu sebagai subjek dalam perjanjian. Subjek perjanjian ini dapat berupa manusia dan badan hukum. Subjek badan hukum tersebut harus mampu atau wenang melaksanakan perbuatan hukum seperti telah ditetapkan dalam Undang-undang.<sup>11</sup>

Objek perjanjian tersebut adalah prestasi yaitu barang sesuatu yang dapat dituntut dan yang menurut Undang-undang berupa menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan, dan tidak melakukan perbuatan. Tanpa adanya prestasi, maka sebuah hubungan hukum yang akan dilakukan berdasarkan tindakan atau perbuatan hukum sama sekali tidak menimbulkan akibat hukum, sesuai yang diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata berbunyi :

“Tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Maksud dari persetujuan antara para pihak ini bahwa persetujuan dalam perjanjian bersifat tetap. Persetujuan ini ditujukan dengan permintaan tanpa syarat atau suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh para pihak yang satu diterima oleh para pihak yang lain.<sup>12</sup>

Tujuan yang hendak dicapai ini berarti tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan para pihak. Kebutuhan tersebut hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu bersifat

---

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Hukum Bisnis volume 11*, PT Citra Aditya Bahkti, Bandung, 2000, hlm. 82.

<sup>12</sup> Mariam Darus Badzulahman, *Kompilasi Hukum Perikatan.*, Cetakan Kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 73.

tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Maksud dari adanya prestasi yang akan dilaksanakan bahwa dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Dua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan ini adalah untuk menimbulkan hak dan kewajiban, apabila kesepakatan ini dilanggar maka ada akibat hukumnya, sipelanggar dapat dikenai hukumannya atau sanksi.<sup>13</sup>

Wujud Perjanjian dibagi dua jenis, yaitu sebagai berikut<sup>14</sup>

a. Perjanjian tertulis, yaitu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak secara tertulis yang berisi kata-kata kesepakatan dalam ikatan perjanjian berkaitan dengan tindakan dan juga harta kekayaan. Perjanjian tertulis ini dapat dijadikan alat bukti di pengadilan dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat kepada kedua belah pihak.

b. Perjanjian tidak tertulis, yaitu perjanjian yang dilaksanakan secara lisan, Tidak memiliki kekuatan hukum karena bukti lisan itu bukanlah alat bukti dalam perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian lisan sangat bergantung pada kejujuran dari para pihak terkait yang dari semula menaruh saling percaya untuk

---

<sup>13</sup> Sudikno Martokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 97

<sup>14</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 212.

mengikatkan diri dalam melaksanakan perbuatan yang berkaitan dengan harta kekayaan.

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum. Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*” “*Semua perjanjian...*” berarti perjanjian apapun, diantara siapapun. Tapi kebebasan itu tetap ada batasnya, yaitu selama kebebasan itu tetap berada di dalam batas-batas persyaratannya, serta tidak melanggar hukum (undang-undang), kesusilaan (pornografi, pornoaksi) dan ketertiban umum (misalnya perjanjian membuat provokasi kerusuhan).

b. Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualisme berarti kesepakatan (*consensus*), yaitu pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian telah mengikat begitu kata sepakat dinyatakan dan diucapkan, sehingga sebenarnya tidak perlu lagi formalitas tertentu. Pengecualian terhadap prinsip ini adalah dalam hal undang-undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian, misalkan syarat harus tertulis - contoh, jual beli tanah merupakan kesepakatan yang harus dibuat secara tertulis dengan akta otentik Notaris.

## **2. Teori *Build Operate Transfer* (BOT)**

.Menurut Anita Kamilah, menyebutkan bahwa BOT adalah salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang dimana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut dan juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, dan jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan dari proyek. Kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai penggantian atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.<sup>15</sup>

BOT dapat dimaknai sebagai teknik untuk mengembangkan proyek-proyek infrastruktur dengan menggunakan inisiatif dan juga pendanaan dari pihak swasta. Seperti proyek-proyek infrastruktur meliputi beragam fasilitas yang berfungsi utama untuk melayani kebutuhan masyarakat, untuk memberikan pelayanan sosial dan mempromosikan kegiatan ekonomi di sektor swasta. Adapun 3 ciri proyek BOT, yaitu:

1. Pembangunan (*build*)

Pemilik proyek sebagai pemberi hak pengelolaan memberikan kuasanya pada pemegang hak (kontraktor) untuk membangun

---

<sup>15</sup> Anita Kamilah, *Aspek-Aspek Hukum Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer) Membangun Tanpa Harus Memilih Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, Dan Hukum Publik)*, CV Keni Media, Bandung, 2013, hlm 115.



sebuah proyek dengan dananya sendiri. Desain dan spesifikasi bangunan umumnya merupakan usulan dari pemegang hak pengelolaan yang harus mendapat persetujuan dari pemilik proyek.

2. Pengoperasian (*operate*)

Merupakan masa atau tenggang waktu yang diberikan pemilik proyek pada pemegang hak untuk selama jangka waktu tertentu mengoperasikan dan mengelola proyek tersebut untuk diambil manfaat ekonominya. Bersamaan dengan itu juga pemegang hak berkewajiban melakukan pemeliharaan terhadap proyek tersebut. Pada masa ini pemilik proyek dapat juga menikmati hasil sesuai dengan perjanjian yang ada.

3. Penyerahan Kembali (*transfer*)

Pemegang hak pengelolaan menyerahkan hak pengelolaan dan fisik proyek pada pemilik proyek saat setelah masa konsesi selesai tanpa syarat. Pembebanan biaya penyerahan umumnya telah ditentukan dalam perjanjian mengenai siapa yang menanggungnya.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate Transfer)*, Genta Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 12.

### 3. Teori Hak dan Kewajiban

Hukum mempunyai kedudukan dan peran yang dapat dikatakan sangat penting dalam kehidupan berbangsa, bernegara, dan bermasyarakat karena hukum itu berfungsi untuk melindungi kepentingan manusia dan membagi hak dan kewajiban. Hukum harus dibedakan dari hak dan kewajiban, yang timbul kalau hukum itu akan diterapkan terhadap peristiwa konkrit. Tetapi kedua-keduanya tidak dapat dipisahkan antara satu sama lain.<sup>17</sup>

Tatanan yang diciptakan oleh hukum itu baru akan menjadi kenyataan apabila kepada subjek hukum diberi hak dan dibebani kewajiban. Setiap hubungan hukum yang diciptakan oleh hukum selalu mempunyai dua segi yang isinya disatu pihak adalah hak, sedang di pihak lain kewajiban. Tidak ada hak tanpa kewajiban, sebaliknya tidak ada kewajiban tanpa hak.<sup>18</sup>

Hak itu memberi kenikmatan dan keleluasaan kepada tiap individu dalam melaksanakannya, sehingga kewajiban merupakan sebuah pembatasan dan beban, sehingga yang menonjol ialah segi aktif dalam hubungan hukum itu, yaitu hak. Hak dan kewajiban bukanlah kumpulan peraturan atau kaedah, melainkan merupakan pertimbangan kekuasaan dalam bentuk hak individual dan di satu pihak yang tercermin pada kewajiban ini merupakan kewenangan yang diberikan kepada seseorang oleh hukum.

---

<sup>17</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 31.

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, cetakan kedua, Liberty, Palembang, 2005, hlm. 41.

#### **4. Teori Penyelesaian sengketa**

Suatu sengketa pada dasarnya dapat diselesaikan melalui dua cara, yaitu dengan cara litigasi atau sering disebut dengan melalui pengadilan, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan dimana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Didalam litigasi ini proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.<sup>19</sup> Yang kedua penyelesaian sengketa non-litigasi, sering dikenal dengan adanya penyelesaian sengketa alternative atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yaitu suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan Adapun penyelesaian diluar pengadilan ini meliputi : Arbitrase, Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Penilaian Ahli.<sup>20</sup>

#### **F. Metode Penelitian**

##### **1. Jenis Penelitian**

Menurut Prof . Dr. Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun

---

<sup>19</sup> Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Jakarta, Grafindo Persada, 2012, hlm 35

<sup>20</sup> Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hlm. 7

doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>21</sup> Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis metode pendekatan yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.<sup>22</sup> Suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, dalam hal ini menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang pemerintah daerah, dari melihat faktor empirisnya, yaitu dengan melihat kenyataan yang ada mengenai faktor-faktor bagaimana aspek hukum yang terjadi pada perjanjian BOT ini.

## **2. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilaksanakan di Palembang pada PT. GISI PALEMBANG, BPKAD Provinsi Sumatera Selatan, dan Kantor Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan.

## **3. Jenis dan Sumber Data**

### **a. Data Primer**

Data primer yang didapat dari lokasi penelitian dengan pelaksanaan kegiatan di Palembang Icon, PT. GISI PALEMBANG, BPKAD Provinsi Sumatera Selatan, dan Kantor Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan. Data yang

---

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 35.

<sup>22</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 15.

diperoleh berasal dari penelitian lapangan. Pengambilan data dilakukan sesuai dengan wawancara kepada karyawan perusahaan yang terkait sesuai dengan masalah yang dikaji peneliti, dalam hal ini pegawai dan pejabat yang terkait di Palembang Icon, PT. GISI PALEMBANG, BKPAD Provinsi Sumatera Selatan dan Kantor Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014, Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 76 / PMK.06/ 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 246/ PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan Barang Milik Negara.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan keterangan fakta-fakta yang diperoleh secara tidak langsung, tetapi melalui studi kepustakaan melalui literatur-literatur, pendapat para ahli serta perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

c. Data Tersier

Data tersier sering disebut data penunjang, yakni data yang digunakan untuk memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap data primer dan data sekunder, contohnya adalah artikel koran dan media internet.

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

##### **1. Studi Kepustakaan**

Studi pengumpulan data ini yang berupa literatur, perundang-undangan, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian penulis ini.

##### **2. Studi Lapangan**

Jenis data yang dikaji dalam metode ini yaitu jenis data yang meliputi seluruh data yang dibutuhkan dalam penelitian dan sumbernya terdiri dari informasi yang terdapat didalam Mall Palembang Icon, PT. GISI Palembang, BPKAD Provinsi Sumatera Selatan, Kantor Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan.

#### **5. Teknik Pengumpulan Sampel**

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan sampel yang digunakan yaitu teknik *purposive sampling* yaitu suatu metode penarikan sampel probabilitas yang dilakukan dengan kriteria tertentu dengan beberapa pertimbangan tertentu yang bertujuan agar data yang diperoleh bisa lebih representatif, seperti melakukan wawancara kepada karyawan yang berwenang ditunjuk oleh PT. Lippo Group mengenai pelaksanaan Perjanjian *build, operate,*

*transfer* (BOT) tersebut. Wawancara tersebut merupakan wawancara berencana, yaitu wawancara yang dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disusun sebelumnya.<sup>23</sup>

## 6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah penafsiran terhadap hasil pengolahan data.<sup>24</sup> Dalam penulisan skripsi ini, data primer yang telah terhimpun dianalisis berdasarkan metode penelitian kaulitatif, karena terdapat populasi dan sampel penelitian. Analisis kualitatif ini yaitu analisis data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis atau secara urut dan selanjutnya dalam bentuk penjabaran atau uraian terperinci untuk mendapatkan kejelasan masalah yang dibahas.

## 7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam penulisan skripsi ini akan dilakukan dengan cara menggunakan cara berfikir Induktif, yakni dengan cara penarikan kesimpulan dari hal yang bersifat khusus menuju hal yang bersifat umum.

---

<sup>23</sup> Sutrisno Hadi, 1983, *Metodologi Research, Fakultas Psikologi UGM*, Yogyakarta, hlm 84.

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010, hlm. 58.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad, 1992, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bhakti.
- Ahmad Yani dan Gunawan, 2003, *Seri Hukum Bisnis: Perseroan Terbatas*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Anita Kamilah, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer) Membangun Tanpa Harus Memilih Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, Dan Hukum Publik)*, Bandung, CV Keni Media.
- Anita Kamilah, 2013, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, Bandung, Keni Media.
- Azharudin Lathif dan Nahrowi, 2009, *Pengantar Hukum Bisnis: Pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam*, Jakarta, Lembaga Penelitian UIN.
- Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Budi Santoso, 2008, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate and Transfer)*, Solo, Genta Press.
- C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka.
- Firman Floranta Adonara, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Bandung, CV. Mandar Maju.
- Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Galuh Puspaningrum, 2015, *Hukum Perjanjian yang Dilarang dalam Persaingan Usaha*, Yogyakarta, Aswaja Pressindo.



- Irawan Soerodjo, 2014, *Buku Hukum Perjanjian dan Pertanahan - Perjanjian Build Operate & Transfer Atas Tanah Pengaturan Karakteristik dan Praktik*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo,
- J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Lili Rasjidi, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Mandar Maju.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni.
- \_\_\_\_\_, 2000, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Bandung, PT Citra Aditya Bahkti.
- \_\_\_\_\_, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 1990, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti.
- \_\_\_\_\_, 1999, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2009, *Sejarah Hukum*, Bogor, Ghalia Indonesia.
- M. Yahya Harahap, 1982, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni.
- Neil Bieker dan Cassie Boggs, 1997, *Foreign Investment in Privatised Infrastructure Project*, Jakarta, Hadinoto, Hadiputranto & Partner.
- Nindyo, 2003, *Hukum Komersil*, Jakarta, Pusat Penerbitan UT.
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Jakarta, Grafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana.
- Purwahid Patrik, 1994, *Diktat Hukum Perdata I (Perjanjian Yang Lahir Dari Perjanjian)*, Semarang, Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Diponogoro.

- Purwosutjipto, 2007, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta, Djambatan.
- R. Setiawan, 1977, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Binacipta.
- R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- R.Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Pokok-pokok Hukum Perdata Cetakan Ke-31*, Jakarta Intermasa.
- Salim & Budi Sutrisno, 2012, *Hukum Investasi di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Salim HS, 2006, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, UI Press.
- Sudaryat, 2008, *Legal Officer*, Bandung, Oase Media.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.
- \_\_\_\_\_, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.
- Sutrisno Hadi, 1983, *Metodologi Research*, Yogyakarta. Fakultas Psikologi UGM.
- Susanti Adi Nugroho, 2009, *Hukum Persaingan Usaha Di Indonesia*, Jakarta, Prenada Media.
- Suyud Margono, 2015, *Badan Hukum Yayasan : Dinamika Praktek, Efektifitas & Regulasi di Indonesia*, Jakarta, Pustaka Reka Cipta.
- Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Bandung, Pustaka Setia.

Winardi, 2007, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*, Bandung, Mandar Maju,

Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika.

Y. Sogar Simamora, 2013, *Hukum Kontrak: Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, Surabaya, LaksBang Justitia.

## **B. JURNAL**

David Imanuel, 2015, Penggunaan dan Pemanfaatan Barang Milik Daerah, Manado, *Jurnal Hukum* Vol. 3 No. 4, Universitas Sam Ratulangi Manado

I Gede Abdhi Prabawa, 2014, Kajian Hukum Terhadap Perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)* untuk Melindungi Hak Milik atas Tanah Dalam Rangka Menunjang Sektor Pariwisata, Malang, Universitas Brawijaya.

Muhammad Zae Algabili, 2016, Pelaksanaan Perjanjian *Build Operate and Transfer*, *Diponegoro Law Journal*, Vol.5 No.4, Universitas Diponegoro.

Peter Mahmud Marzuki, 2003, Batas-Batas Kebebasan Berkontrak *Vol 18 Yuridika*.

Rika Lestari, 2013, Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa, *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 3 No. 2, Pekanbaru, Fakultas Hukum Univeristas Riau.

## **C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016

Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 76 / PMK.06/ 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 246/ PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan Barang Milik Negara.

#### **D. INTERNET**

Arief Pradama Iswanto, 2014, *Hubungan Masyarakat dan Hukum*, <http://www.academia.edu/8691481>, diakses pada Senin 11 Mei 2020, pukul 14.57 WIB.

Mustafit, 2015, *Skema Build Operate Transfer*, <https://mustafit.wordpress.com/2010/12/15/skema-build-operate-transfer/>, diakses tanggal 20 Maret 2020 pukul 13.30 WIB