KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PERJANJIAN KERJASAMA BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*/BOT) ANTARA PEMERINTAH DAERAH DENGAN PIHAK SWASTA

TESIS

OLEH :

NAMA MHS.	**:**	**DWI RENDRA YUDHISTIRA SETIYOSO, S.H.**
NO. POKOK MHS.	**:**	**15921068**
BKU	**:**	**MAGISTER KENOTARIATAN**

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2017

KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PERJANJIAN KERJASAMA BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*/BOT) ANTARA PEMERINTAH DAERAH DENGAN PIHAK SWASTA

TESIS

OLEH :

NAMA MHS.	**:**	**DWI RENDRA YUDHISTIRA SETIYOSO, S.H.**
NO. POKOK MHS.	**:**	**15921068**
BKU	**:**	**MAGISTER KENOTARIATAN**

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2017

KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PERJANJIAN KERJASAMA BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPPERATE AND TRANSFER*/BOT) ANTARA PEMERINTAH DAERAH DENGAN PIHAK SWASTA

OLEH :

NAMA MHS.	:	**DWI RENDRA YUDHISTIRA SETIYOSO, S.H.**
NO. POKOK MHS.	:	**15921068**
BKU	:	**MAGISTER KENOTARIATAN**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Dr. Ridwan H.R., S.H., M.Hum. Yogyakarta, 4/10/2017

Pembimbing 2

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. Yogyakarta, 12/10-2017

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PERJANJIAN KERJASAMA BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*/BOT) ANTARA PEMERINTAH DAERAH DENGAN PIHAK SWASTA

OLEH :

NAMA MHS.	:	**DWI RENDRA YUDHISTIRA SETIYOSO, S.H.**
NO. POKOK MHS.	:	**15921068**
BKU	:	**MAGISTER KENOTARIATAN**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan **LULUS** pada hari sabtu tanggal 21 Oktober tahun 2017.

Pembimbing 1

Dr. Ridwan H.R., S.H., M.Hum. Yogyakarta, 21 Oktober 2017

Pembimbing 2

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. Yogyakarta, 19 Oktober 2017

Penguji

Nandang Sutrisno, S.H., LL.M., M.Hum., Ph.D. Yogyakarta, 21 Oktober 2017

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

يَرْفَعِ اللهُ الَّذِينَ اٰمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِيْنَ اُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ. وَاللهُ بِمَاتَعْمَلُونَ خَبِيْرٌ

"Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan." (QS.Al-Mujadillah : 11)

وَلا تَهِنُوا وَلا تَحْزَنُوا وَاَنْتُمُ الأَعْلَوْنَ انْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

"Janganlah kamu bersikap lemah (pesimistis), dan janganlah (pula) kamu bersedih hati, padahal kamulah orang-orang yang paling tinggi (derajatnya), jika kamu orang-orang yang beriman." (QS.Ali-Imran : 139)

"Bukanlah suatu aib jika kamu gagal dalam suatu usaha, yang merupakan aib adalah jika kamu tidak bangkit dari kegagalan itu." (Ali bin Abu Thalib).

kupersembahkan tesis ini kepada :

- *Orang Tua Tercinta...*

  Ibunda, yang selalu menjadi alasan untuk tetap berusaha melangkah dan pantang menyerah serta selalu ada disetiap ceritaku.
  Ayahanda, guru pertama dalam hidup yang telah mengajariku, kuyakin engkau akan selalu melihatku disini.
- *Para Guru dan Dosen, yang telah mengajar, mendidik dan membimbingku serta memberikan pengalaman hidup hingga aku berada disini.*
- *Almamaterku, Fakultas Hukum Universitas Borneo Tarakan dan Program Pascasarjana Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, yang telah menerimaku dengan penuh rasa kekeluargaan dalam mencari ilmu.*

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: Dwi Rendra Yudhistira Setiyoso, S.H.
No. Mahasiswa	: 15921068
BKU	: Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa Tesis dengan judul **Kedudukan Akta Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) Antara Pemerintah Daerah Dengan Pihak Swasta** adalah benar hasil karya yang penulis lakukan dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain, kecuali bagian-bagian tertentu yang diberikan keterangan pengutipan sebagaimana etika akademis yang berlaku dalam penelitian dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 21 Oktober 2017



Dwi Rendra Yudhistira Setiyoso

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat serta karunia berupa ide, kesehatan, waktu, kemudahan yang diberikanNya, setelah melalui sebuah perjalanan panjang menuju pencarian jati diri, cita dan cinta yang hakiki pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir untuk memperoleh gelar Master Kenotariatan (MKn) di Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sholawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada sang pembawa cahaya terang bagi umat manusia, junjungan kita Rasullullah Muhammad SAW.

Penulis menyadari sebagai sebuah karya manusia biasa yang tidak luput dari salah dan lupa tentunya tesis ini bukanlah apa-apa. Lembaran-lembaran kertas ini masih sangat mungkin terdapat beberapa kekurangan. Akan tetapi berangkat dari semua keterbatasan itulah penulis mencoba belajar dan terus belajar seraya memohon kepada Allah SWT, bahwa tiada daya dan upaya melainkan dengan pertolonganNya dalam penulisan tesis yang berjudul Kedudukan Akta Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) Antara Pemerintah Daerah Dengan Pihak Swasta ini.

Walaupun hanya berupa karya sederhana, penulis berharap hal-hal yang tertuang dapat bermanfaat serta memberikan konstribusi positif terhadap khasanah keilmuan di bidang Hukum Kenotariatan, dan lebih khusus berkaitan dengan Hukum Perjanjian sehingga dapat diterima oleh semua pihak baik dari kalangan

akademisi hukum, notaris, instansi pemerintahan pusat maupun daerah dan sektor swasta.

Lahirnya karya penelitian hukum ini tentu tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga dapat selesai dengan hasil yang baik. Untuk itu, ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada :

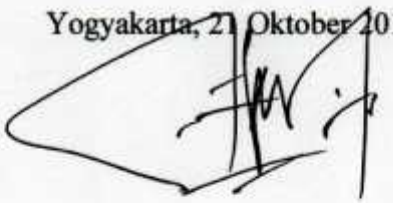
1. Bapak Nandang Sutrisno, S.H., LL.M., M.Hum., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang juga sebagai penguji Tugas Akhir/Tesis dari penulis.
2. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Ridwan H.R. S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Tesis, ditengah kesibukan beliau sebagai akademisi hukum telah berkenan meluangkan waktu memberikan bimbingan serta pengarahan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.
4. Bapak Dr. Agus Pandoman, SH, M.Kn selaku Dosen Pembimbing Tesis, ditengah kesibukan beliau sebagai akademisi hukum dan seorang notaris yang telah berkenan memberikan bimbingan serta pengarahan, dengan penuh kesabaran dan ketulusan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah memberikan dan berbagi wawasan, ilmu pengetahuan dan segenap pengalamannya, bukan sekedar sebagai seorang guru namun juga orang tua bagi kami para mahasiswa, semoga tercurahkan pahala berlimpah kepada bapak dan ibu dosen atas ilmu yang telah diberikan kepada kami.
6. Bapak dan Ibu Sekretariat Program Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu seluruhnya, yang telah membantu kelancaran kegiatan proses belajar mengajar, termasuk juga staff perpustakaan, dalam membantu penulis mencari referensi buku-buku di perpustakaan untuk penulisan tesis ini, khususnya mas Yusri selaku Kepala Kantor Sekretariat Program Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah membukakan jalan kesempatan bagi penulis dalam menempuh pendidikan di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
7. Ibunda tercinta Hj. Srie Sundari, S.H. dengan doa dan ridhoNya telah memberikan restu dan dukungan moril serta kasih sayang kepada penulis untuk mengejar suatu impian yang tertunda. Aku berterima kasih kepadaNya karena mengizinkanmu untuk menemaniku disini.

8. Ayahanda tercinta Alm. H. Setiyoso A.P., loyalitas seorang pekerja keras dengan segala dedikasinya juga sebagai seorang ayah serta kebaikan dan kerendahan hati sebagai seorang manusia akan selalu menjadi panutan bagi penulis dalam kehidupan. Terima kasih atas semua yang telah engkau berikan kepadaku, kuyakin engkau akan selalu melihatku disini.
9. Mbak 'ku tersayang Salyta Widyastuti, S.E. beserta suaminya Sariadi yang selalu ada buat penulis.
10. Bapak Dr. Yahya Ahmad Zein, S.H., M.H., penulis ucapkan terima kasih karena beliau yang telah membawa dan mengarahkan untuk melanjutkan pendidikan hingga akhirnya penulis 'kembali' berada di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Bimbingan dan arahan beliau yang tanpa pamrih selama ini telah menjadikan penulis tetap penuh semangat dalam menempuh perjalanan studi ini.
11. Bapak Aditia Syaprillah, S.H., M.H., penulis ucapkan terima kasih karena beliau juga telah memberikan saran untuk melanjutkan pendidikan di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Bimbingan dan arahan beliau telah menjadikan penulis tetap semangat dalam melanjutkan studi ini.
12. Untuk Bapak Marthin Balang, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Borneo Tarakan, yang telah memberikan rekomendasi untuk penulis dalam melanjutkan pendidikan, dan seluruh dosen-dosen dan staff administrasi Fakultas Hukum Universitas Borneo Tarakan yang memberi dukungan dalam studi ini, serta rekan-rekan alumni Fakultas Hukum Universitas Borneo Tarakan, terima kasih untuk kebersamaan kita yang tetap dan akan selalu terjaga.
13. Rekan-rekan seperjuangan dalam Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan (IMMASTA UII), dan khususnya Magister Kenotariatan Angkatan ke III UII, terima kasih dalam waktu yang singkat ini telah menjadi tempat bertukar pikiran dan mencurahkan segala kegalauan serta keresahan dalam menuntut ilmu dan juga atas bantuan moral, motivasi serta dorongannya, sehingga penulis bisa menyelesaikan studi dan penulisan tesis ini. Semoga kebersamaan kita akan menjadi *'kisah klasik untuk masa depan'* kita yang cerah. Terima kasih yang takkan pernah habis untuk kalian yang telah menciptakan sebuah cerita denganku di kota ini.
14. Rekan-rekan senasib sebagai penghuni 'Kost Mbah Redjo', terima kasih atas terciptanya situasi yang kondusif dalam belajar dan saling pengertian yang selama ini terbina, semoga kelak kita menjadi pribadi yang baik dan berhasil.
15. Keluarga besar H. Sindja yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan dari awal proses perkuliahan sampai penelitian tugas akhir ini berakhir.
16. Serta seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan banyak ide dan pemikiran dalam penelitian tugas akhir ini.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah dilakukan semua pihak yang telah membantu atas doa dan dukungan serta tak lupa penulis ucapkan kata maaf atas salah dan khilaf yang telah dilakukan. Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran serta kritik demi kebaikan tugas akhir ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan di kemudian hari, dalam kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih.

Billahitaufik Walhidayah Wassallamuallaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 21 Oktober 2017



Dwi Rendra Yudhistira Setiyoso

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN ii
HALAMAN PENGESAHAN..... iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN iv
PERNYATAAN ORISINALITAS v
KATA PENGANTAR.....vi
DAFTAR ISI.....x
ABSTRAK xii

BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 11
C. Tujuan Penelitian 11
D. Orisinalitas Penelitian 12
E. Kerangka Teori 14
1. Teori Perjanjian Kerjasama Pemerintah dan Swasta 14
2. Teori Kewenangan 17
3. Teori Pertanggungjawaban 19
F. Metode Penelitian 23
1. Obyek Penelitian 23
2. Subyek Penelitian 23
3. Jenis Penelitian 24
4. Sumber Bahan Hukum 24
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum 25
6. Metode Pendekatan 25
7. Analisis 26
G. Sistematika Penulisan 26

BAB II PERJANJIAN KERJASAMA PEMERINTAH DAERAH DENGAN BENTUK BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*/BOT)
A. Tinjauan Tentang Notaris 28
1. Pengertian Notaris 28
2. Wewenang Notaris 33
3. Akta Notaris 43
4. Pembatalan Akta Notaris 50
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah 55
1. Pengertian Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah 55
2. Wewenang Pemerintah Daerah Dalam Perjanjian Kerjasama .59
3. Pihak-Pihak Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah 61
3.1 pemerintah sebagai subyek hukum perdata 62
3.2 kerjasama pemerintah daerah dengan pihak ketiga.....66
4. Syarat Sah Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah 69
5. Berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah 74

C. Tinjauan Tentang Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) 77
1. Sejarah Dan Perkembangan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) 77
2. Pengertian Dan Pengaturan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Opperate and Transfer*/BOT) 80
3. Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*/ BOT) Menurut KUH Perdata 93
4. Karakteristik Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) 100
5. Subyek Dan Obyek Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) 103
D. Tinjauan Tentang Wanprestasi 107
1. Pengertian Wanprestasi 107
2. Bentuk Wanprestasi 108
3. Akibat Hukum Wanprestasi 110
4. Wanprestasi Dalam Perjanjian Bangun Serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) 111

BAB III AKTA NOTARIS DALAM PERJANJIAN KERJASAMA BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*/BOT)
A. Kedudukan Akta Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) Antara Pemerintah Daerah Dengan Pihak Swasta 114
1. Kedudukan Akta Notaris sebelum terbentuknya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah 114
2. Kedudukan Akta Notaris setelah berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah 130
B. Akibat Hukum Akta Pembatalan Para Pihak Terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) Antara Pemerintah Daerah Dengan Pihak Swasta 132

BAB IV PENUTUP
A. Kesimpulan 140
B. Saran 141

DAFTAR PUSTAKA.....142
LAMPIRAN

ABSTRAK

KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PERJANJIAN KERJASAMA BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*/BOT) ANTARA PEMERINTAH DAERAH DENGAN PIHAK SWASTA

Oleh :
Dwi Rendra Yudhistira Setiyoso

Perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) antara pemerintah daerah dengan pihak swasta sebelum terbentuknya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, tidak terdapat ketentuan terkait perjanjian kerjasama dibuat dalam bentuk akta notaris, namun dalam pelaksanaannya terdapat perjanjian kerjasama yang telah dibuat dalam bentuk akta notaris.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan kedudukan akta notaris dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) antara pemerintah daerah dengan pihak swasta sebelum terbentuknya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 yang mewajibkan beberapa bentuk pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notaris dan akibat akta pembatalan terhadap akta perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT).

Metode yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu meneliti norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa akta notaris dalam perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) sebelum terbentuknya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, telah memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata sehingga memiliki kedudukan sebagai alat bukti otentik dan perjanjian kerjasama daerah tersebut juga berkedudukan sebagai peraturan perundang-undangan. Akta notaris dalam perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) setelah berlakunya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 menjadi syarat sah perjanjian diluar ketentuan KUH Perdata, dan apabila tidak dilakukan maka akan dianggap tidak pernah ada meskipun memenuhi syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata. Akibat hukum akta pembatalan para pihak akan membuat akta perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) kehilangan keotentikannya, pembatalan perjanjian secara sepihak karena wanprestasi yang tidak memenuhi syarat batal Pasal 1266 KUH Perdata, dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena tidak didasari itikad baik dan pembatalan tersebut haruslah dimintakan kepada hakim pengadilan.

Keyword: *perjanjian kerjasama pemerintah, bangun guna serah dan kedudukan akta notaris.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan infrastruktur atau pembangunan fisik sangat ditentukan oleh modal dana dan lahan. Dalam membangun adakalanya para pihak memiliki modal yang besar tapi tidak memiliki lahan yang cukup untuk membangun, dari kondisi inilah timbulnya saling membutuhkan antara satu pihak dengan pihak yang lain yang menimbulkan adanya hubungan kerja yang melahirkan perjanjian kerjasama, termasuk perjanjian kerjasama antara pemerintah daerah dengan swasta untuk memanfaatkan barang milik daerah dengan salah satu model atau bentuk kerjasama tersebut dilakukan dalam bentuk Bangun Guna Serah atau *Build Operate Transfer* (BOT).

BOT juga untuk proyek swasta, artinya pihak yang terlibat antara individu dengan individu atau swasta dengan swasta. Perjanjian bangun guna serah merupakan bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, dimana pihak investor diberikan hak untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian dan mengalihkan kepemilikan bangunan kepada pemegang hak atas tanah setelah masa perjanjian berakhir.[1]

Pemerintah daerah memperoleh beberapa keuntungan ketika memilih pola bangun guna serah untuk pemanfaatan tanah miliknya melalui pembangunan aset oleh pihak swasta atau investor karena keterbatasan kemampuan pendanaan

[1]Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT), Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah, (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik*), Cetakan Pertama, (Bandung: Keni Media, 2013), hlm. 6.

diantaranya yang nampak jelas adalah karena tidak perlu mengeluarkan biaya untuk membangun aset di atas tanahnya.

Partisipasi swasta ini dapat diarahkan pada proyek yang membutuhkan dana besar, seperti pembangunan jalan tol, migas, bendungan, pembangunan mall, perluasan bandara, maupun pembangkit listrik dan dapat juga diarahkan pada proyek infrastruktur yang tidak membutuhkan dana yang terlalu besar, seperti renovasi pasar, terminal, pangkalan truk, *rest area, resort* dan lain-lain.[2]

Keberadaan BOT adalah untuk memenuhi kebutuhan praktek, di mana di satu sisi pemilik lahan membutuhkan dana untuk membangun, namun dana tersebut tidak tersedia. Di sisi lain, investor memerlukan lahan atau tanah untuk membangun. Dua sisi kebutuhan tersebut kemudian bertemu dan dituangkan dalam perjanjian BOT. Pada umumnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak baik dalam bentuk perjanjian BOT didesain sesuai dengan kehendak para pihak itu sendiri, sepanjang perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ataupun kaidah hukum yang berlaku, baik dari aspek formil maupun materiil (substansi).[3]

Ketentuan Hukum Nasional Indonesia yang mengatur mengenai perjanjian BOT, yang pada pokoknya didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Kemudian sebagai suatu perjanjian, maka perjanjian BOT didasarkan pada Buku III KUH Perdata tentang Perikatan

---

[2]Ridwan Soleh, *Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem Build Operate And Transfer (BOT) di Kabupaten Pekalongan,* (Semarang: Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 42.

[3]Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia,* (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 60.

(*van verbintenisen*), khususnya Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak. Adapun aspek-aspek hukum yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah melalui perjanjian BOT meliputi aspek hukum tanah sebagai objek perjanjian BOT, yang dapat dimanfaatkan baik oleh Pemerintah, masyarakat pemegang hak ulayat, dan masyarakat perorangan, aspek Hukum Perjanjian, yaitu perjanjian BOT, perjanjian pemborongan pekerjaan, perjanjian kredit perbankan, perjanjian Asuransi/Pertanggungan serta perjanjian sewa menyewa.[4]

Praktek perjanjian bangun guna serah secara yuridis diawali oleh Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah yang menjelaskan bangun guna serah adalah bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah selama masa bangun guna serah berakhir.[5]

Berdasarkan pengertiannya, maka unsur-unsur perjanjian bangun guna serah (*build, operate, and transfer)* adalah investor (penyandang dana), tanah, bangunan komersial, jangka waktu dan penyerahan.

---

[4]I Gede Abdhi Prabawa, *Kajian Hukum Terhadap Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) Untuk Melindungi Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Menunjang Sektor Pariwisata*, (Malang: Universitas Brawijaya, 2014), hlm. 8.

[5]Lihat Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan No. 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah.

Menurut Anjar Pachta Wirana, unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian BOT meliputi 4 (empat) unsur, yaitu :[6]

a. Adanya para pihak, yaitu investor yang menyediakan dana untuk membangun, dan pihak pemilik tanah/lahan, dan pihak pemilik tanah/lahan, yaitu masyarakat atau Pemerintah (Pusat dan Daerah) selaku pemegang hak eksklusif atau penguasa lahan.
b. Adanya objek yang diperjanjikan yaitu lahan atau tanah dan bangunan yang dibangun di atas tanah/lahan tersebut.
c. Investor diberikan hak untuk mengelola atau mengoperasikan dengan pola bagi hasil keuntungan.
d. Setelah jangka waktu berakhir investor mengembalikan tanah beserta bangunan dan segala fasilitasnya kepada pemilik tanah/lahan.

Perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik negara/daerah saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (selanjutnya disebut PP Nomor 27 Tahun 2014), dan khusus untuk pengelolaan atau pemanfaatan barang milik daerah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (selanjutnya disebut Permendagri Nomor 19 Tahun 2016). Terbentuknya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 ini merupakan kewenangan yang diberikan PP Nomor 27 Tahun 2014 untuk mengeluarkan kebijakan terkait pengelolaan barang milik daerah sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 59 ayat (3), Pasal 90 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (5) PP Nomor 27 Tahun 2014.

PP Nomor 27 Tahun 2014 menjelaskan bahwa bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik Negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitas, kemudian didayaguna

[6]Andjar Pachta Wirana, *Penelitian Tentang Aspek-Aspek Hukum Perjanjian Built Operate Transfer (BOT)*, (Jakarta: BPHN, 1994), hlm. 10.

oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.[7]

Konsep bangun guna serah pada proyek infrastruktur pemerintah, merupakan suatu konsep yang mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta bekerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun dioperasikan oleh kontraktor dan setelah tahap pengoperasian selesai sebagaimana ditentukan dalam perjanjian kemudian pengalihan proyek tersebut pada pemerintah selaku pemilik proyek.[8]

Pengadaan infrastruktur membutuhkan dana yang sangat besar dan akan berat apabila hanya dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara maupun Daerah (APBN/APBD). Melihat keterbatasan pemerintah melalui APBN maupun APBD dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastuktur ini, maka dituntut adanya model-model baru pembiayaan proyek pembangunan.

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat dengan tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang[9] sehingga salah satu bentuk pemanfaatan barang milik daerah yaitu dengan model Bangun Guna Serah dengan tujuan untuk menyediakan bangunan dan fasilitasnya dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementrian/lembaga, yang dana

[7]Lihat Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

[8]Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT (Build Operate Transfer)*, (Yogyakarta: Genta Press, 2008), hlm. 14.

[9] Lihat Pasal 1339 KUH Perdata.

pembangunannya tidak tersedia dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah[10] dan dalam pelaksanaannya dituangkan dalam perjanjian yang ditandatangani oleh gubernur/bupati/walikota dengan mitra bangun guna serah dan dituangkan dalam bentuk akta notaris.[11] Dimana perjanjian standar atau kontrak baku diterapkan dalam perjanjian dikarenakan adanya pemerintah sebagai salah satu pihak yang juga tunduk pada ketentuan hukum publik.

Perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah yang dituangkan dalam bentuk akta notaris sebelumnya tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan-ketentuan terkait pemanfaatan barang milik daerah sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (selanjutnya disebut PP Nomor 38 Tahun 2008) dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah (selanjutnya disebut Permendagri Nomor 17 Tahun 2007) yang mengatur bentuk kegiatan pemanfaatan barang milik daerah seperti sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan (KSP), dan Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna dimana kegiatan pemanfaatan tersebut dilakukan dalam bentuk perjanjian dibawah tangan bukan dengan akta notaris.

Notaris dalam hukum perdata di Indonesia, keberadaannya sangat penting yakni membuat alat bukti otentik dalam sistem hukum pembuktian. Menurut G.H.S. Lumban Tobing, wewenang utama notaris yaitu untuk membuat akta

[10]Lihat Pasal 27 ayat (d) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

[11]Lihat pasal 230 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris dimana notaris dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris karena kedudukannya tersebut memperoleh sifat sebagai akta otentik.[12] Dalam menjalankan tugas dan jabatannya tersebut, notaris harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan jabatan dan kode etik serta yang berkaitan dengan dibuatnya suatu akta otentik.

Negara menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan, antara lain bahwa lalu lintas dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.[13]

Kewenangan notaris ditentukan dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (selanjutnya disebut UUJN P) yaitu notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan perundang-undangan dan/atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.[14]

---

[12]G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris,* (Jakarta: Erlangga, 1992), hlm. 48.

[13]Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 13.

[14]G.H.S. Lumban Tobing, *op. cit.*, hlm. 49.

Berdasarkan ketentuan tersebut seorang notaris senantiasa dibutuhkan oleh masyarakat pada umumnya dan khusus bagi masyarakat yang telah memiliki kesadaran hukum yang baik tentang diperlukannya kepastian hukum dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukannya, dengan menuangkan dalam suatu alat bukti otentik, yakni akta notaris. Peranan signifikan dari notaris didalam hukum adalah membuat akta autentik terhadap perbuatan hukum misalnya dalam mendirikan suatu badan usaha, membuat perjanjian jual-beli, tukar-menukar, perjanjian kredit, dan sebagainya, yang keseluruhan perbuatan hukum tersebut dapat bersangkut paut atau menjadikan tanah sebagai objek perjanjian-perjanjiannya seperti juga dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah atau BOT.

Dari hasil pra penelitian, perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik negara/daerah ini telah dilakukan oleh beberapa pemerintah daerah, dan meskipun sebelum berlakunya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 yang menerangkan perjanjian pemanfaatan barang milik daerah dibuat dalam bentuk akta notaris, Pemerintah Kota Yogyakarta telah melaksanakan perjanjian kerjasama bangun guna serah dengan mitra kerja swasta yang dituangkan dalam bentuk akta notaris.

Perjanjian bangun guna serah pernah dilakukan di Kota Yogyakarta pada tahun 2002, yaitu perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Yogyakarta dengan PT. Perwita Karya tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta yang dibuat dihadapan Tri Agus Heryono, S.H., Notaris di Sleman dengan Akta Nomor 02 tanggal 9 September 2002. Berdasarkan kesepakatan pengelolaan terminal Giwangan terbagi menjadi fungsi transportasi yang menjadi tanggungjawab Pemerintah Kota Yogyakarta dan

fungsi komersial yang akan menjadi tanggungjawab pengelola PT. Perwita Karya. Kesepakatan *Public Private Partnership* (P3) atau Kerjasama Pemerintah dan Swasta (KPS) tersebut berbentuk bangun guna serah selama 30 tahun dengan waktu 2 tahun sebagai masa pembangunan dan 28 tahun masa pengelolaan.

Permasalahan demi permasalahan dapat saja muncul dalam pelaksanaan proyek. Permasalahan juga muncul dalam perjanjian kerjasama Pemerintah Kota Yogyakarta dengan PT. Perwita Karya tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta yang berakhir dengan pemutusan perjanjian sepihak yang dituangkan dalam Akta Pembatalan Nomor 04 tanggal 10 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Tri Agus Heryono, S.H., notaris di Sleman.

Perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik Negara/daerah khususnya kerjasama Pemerintah Kota Yogyakarta dengan swasta dalam bentuk akta notaris dibuat jauh sebelum adanya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 yang mengatur ketentuan perjanjian kerjasama tersebut dibuat dalam bentuk akta notaris, bahkan pengaturan terkait perjanjian bangun guna serah pada saat itu masih minim tanpa memberikan petunjuk lebih lanjut mengenai materi akta, syarat, prosedur maupun tata cara yang akan dituangkan dalam akta notaris.

Hal ini menimbulkan pertanyaan, apa yang menjadi dasar atau pertimbangan bagi Pemerintah Kota Yogyakarta sebagai badan hukum publik yang melakukan perbuatan hukum privat dalam membuat perjanjian kerjasama dengan bentuk akta notaris dan bagaimana dengan kedudukan akta notaris dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah sebelum lahirnya Peraturan Menteri

Dalam Negeri tersebut terkait materi akta maupun formalitas akta, serta apakah akta notaris tetap diperlakukan sebagai akta otentik apabila perjanjian kerjasama tersebut tidak diatur sebelumnya dalam peraturan perundang-undangan harus dengan bentuk akta notaris dan bagaimana dengan kedudukan perjanjian kerjasama yang sebelumnya telah dibuat dengan akta dibawah tangan, apakah dengan lahirnya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 dapat diberlakukan surut terhadap perjanjian kerjasama yang telah dibuat dengan bentuk akta dibawah tangan.

Terkait permasalahan dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah dikarenakan wanprestasi sehingga para pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian kerjasama dengan akta pembatalan tanpa pembatalan melalui pengadilan namun timbul gugatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pemerintah tersebut juga menimbulkan pertanyaan, apa akibat dari dibuatnya akta pembatalan yang disepakati para pihak terhadap akta perjanjian kerjasama bangun guna serah dan bagaimana dengan kekuatan hukum akta pembatalan perjanjian kerjasama bangun guna serah sebagai produk hukum notaris yang memiliki keotentikan sebagai alat bukti di pengadilan, serta apakah akta notaris tersebut terdegradasi sebagai akta dibawah tangan ataukah dapat dianggap ‘tidak pernah ada’ dalam pembuktian di pengadilan, dikarenakan selain tidak terdapat ketentuan bagi pemerintah untuk melakukan perjanjian kerjasama bangun guna serah dalam bentuk akta notaris juga telah dibatalkan dengan akta pembatalan oleh para pihak dan. Dari hasil pra penelitian juga diketahui bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah di Kota Yogyakarta, sejak tahun 2004 hingga

saat ini pemanfaatan barang milik daerah tidak lagi dituangkan dalam bentuk akta notaris namun dibuat dengan akta dibawah tangan.

Berdasarkan pada uraian dan fakta di atas, diperlukan penelitian yang terstruktur untuk menilai permasalahan tersebut karena hal ini erat kaitannya dengan syarat sahnya perjanjian kerjasama yang dituangkan dalam akta notaris, sehingga penulis tertarik untuk meneliti kedudukan akta notaris dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah serta apa akibat hukum akta pembatalan para pihak terhadap akta perjanjian kerjasama bangun guna serah, dan mengemasnya dalam judul Kedudukan Akta Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) Antara Pemerintah Daerah Dengan Pihak Swasta.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang tersebut di atas, rumusan masalah yang dapat diajukan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan akta notaris dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) antara pemerintah daerah dengan pihak swasta?
2. Apa akibat hukum akta pembatalan para pihak terhadap akta perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) antara pemerintah daerah dengan pihak swasta?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis kedudukan akta notaris dalam perjanjian kerjasama

bangun guna serah (*Build Opperate and Transfer/*BOT) antara pemerintah daerah dengan pihak swasta.

2. Untuk menganalisis akibat hukum akta pembatalan para pihak terhadap akta perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Opperate and Transfer/*BOT) antara pemerintah daerah dengan pihak swasta.

D. Orisinalitas Penelitian

Setelah dilakukan penelusuran ke berbagai sumber di perpustakaan, media cetak maupun media internet, penulis menemukan beberapa penelitian terdahulu yang berhubungan dengan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah maupun perjanjian kerjasama bangun guna serah, antara lain:

1. Tesis yang ditulis oleh Moeliana Goenardi, Nim 10/310410/PHK/06601, berjudul Tinjauan Tentang Perjanjian BOT (*Build, Operate, And Transfer*) Di Atas Tanah Pengelolaan (Studi Kasus Pasar Sentra Antasari Di Kota Banjarmasin), untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, tahun 2012, dengan permasalahan :
   a. Bagaimanakah konstruksi yuridis perjanjian dengan sistem BOT dalam peremajaan Pasar Sentra Antasari yang disepakati antara Pemerintah Kota Banjarmasin dengan PT. Giri Jaladhi Wana?
   b. Apakah substansi perjanjian BOT yang dibuat oleh Pemerintah Kota Banjarmasin dalam peremajaan Pasar Sentra Antasari telah melindungi pihak penyewa dari PT. Giri Jaladhi Wana?
2. Tesis yang ditulis oleh Aldi Sofiandi, berjudul Urgensi Akta Notaris

Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Pasca Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Tahun 2017, dengan permasalahan :

a. Bagaimanakah urgensi akta notaris dalam kegiatan pemanfaatan barang milik daerah pasca Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah?
b. Bagaimanakah peran notaris dalam kegiatan pemanfaatan barang milik daerah pasca Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah?

3. Tesis yang disusun oleh Devi Indah Sari dari Fakultas Hukum Universitas Jember pada tahun 2011 dengan judul "Aspek Hukum *Build, Operate, and Transfer* dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan". Pembahasan penelitian ini tertuju pada akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem *build, operate, and transfer* dan upaya penyelesaian yang dapat dilakukan apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem tersebut.

Penulis tidak menemukan penelitian dilakukan peneliti lain dimana subjek, objek dan lokasi penelitian yang serupa dan sama dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini sehingga dapat dikatakan bahwa penelitian ini telah memenuhi kaedah keaslian penelitian dan bukan merupakan hasil karya yang pernah ditulis orang lain untuk memperoleh gelar disuatu perguruan tinggi.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian Kerjasama Pemerintah dan Swasta.

Secara konsepsional dikenal beberapa bentuk kerjasama antara pemerintah dengan swasta, yaitu :[15]

a. Kerjasama Bangun dan Serah (*Build and Transfer*), adalah suatu perjanjian di mana kedudukan kontraktor hanya membangun proyek tersebut, setelah selesai dibangunnya proyek tersebut maka proyek yang bersangkutan diserahkan kembali kepada pihak *bowler* tanpa hak kontraktor untuk mengelola/memungut hasil dari proyek tersebut.
b. Kerjasama Bangun, Kelola dan Serah (*Build, Operate, Transfer* (BOT)), setelah membangun proyek tersebut pihak swasta kemudian berhak mengelola atau mengoperasikan proyek tersebut dalam waktu tertentu, dan dengan pengoperasian tersebut pihak swasta memperoleh keuntungan, dan setelah jangka waktu disepakati kemudian proyek tersebut diserahkan kepada pihak swasta tanpa memperoleh pembayaran dari pemerintah.
c. Kerjasama Bangun, Kelola, Sewa, dan Serah (*Build, Operate, Leasehold, and Transfer* (BOLT)) adalah perjanjian antara pemerintah dengan pihak swasta dengan syarat pemerintah daerah memiliki asset (tanah), pihak ketiga membangun di atas tanah milik pemerintah daerah, pihak ketiga mengelola, mengoperasikan dengan menyewakan kepada pihak lain atau kepada pemerintah daerah itu sendiri, pihak ketiga memberikan kontribusi dari hasil sewa kepada pemerintah daerah yang besarnya ditetapkan sesuai dengan kesepakatan, jangka waktu kerjasama sesuai kesepakatan bersama, dan setelah berakhirnya kerjasama pihak ketiga menyerahkan seluruh bangunan kepada pemerintah daerah.
d. Kerjasama Bangun, Serah, dan Kelola (*Build, Transfer, and Operate* (BTO)) adalah perjanjian antara pemerintah dengan pihak swasta dengan syarat pemerintah daerah memiliki aset (tanah), pihak ketiga membangun di atas tanah pemerintah daerah, setelah pembangunan selesai pihak ketiga menyerahkan bangunan kepada pemerintah daerah, pihak ketiga mengelola bangunan tersebut selama kerjasama, pihak ketiga memberikan imbalan berupa uang atau bangunan lain kepada pemerintah daerah sesuai kesepakatan, risiko selama masa kerjasama ditanggung oleh pihak ketiga, setelah berakhirnya kerjasama, tanah dan bangunan tersebut diserahkan kembali kepada pemerintah daerah.
e. Kerjasama Rehabilitasi, Guna, dan Serah (*Renovate, Operate, and Transfer* (ROT)) memiliki syarat pemerintah daerah memiliki aset (tanah dan bangunan), pihak ketiga memiliki modal untuk merehabilitasi bangunan, pihak ketiga mengelola bangunan selama kerjasama, hasil

[15]Zainal Asikin, *Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Dan Swasta Dalam Penyediaan Infrastruktur Publik*, Mimbar Hukum, Vol. 25, Februari 2013, hlm. 55.

pengelolaan seluruhnya menjadi hak pihak ketiga, pihak ketiga tidak boleh mengagunkan bangunan, jangka waktu kerjasama ditetapkan maksimal lima tahun, setelah berakhirnya masa kerjasama, tanah dan bangunan diserahkan kepada pemerintah daerah dalam keadaan baik.

f. Kerjasama Renovasi, Guna Sewa, dan Serah (*Renovate, Operate, Leasehold, and Transfer* (ROLT)) adalah kerjasama antara pemerintah daerah dengan pihak ketiga dengan syarat-syarat pemerintah daerah memiliki asset (tanah dan bangunan), pihak ketiga merenovasi bangunan, pihak ketiga mengelola dan mengoperasikan bangunan dan dengan menyewa dari pemerintah daerah untuk disewakan lagi pada pihak lain atau dipakai sendiri, pihak ketiga memberikan kontribusi dari hasil sewa kepada pemerintah daerah yang besarnya ditetapkan sesuai kesepakatan, pihak ketiga menanggung biaya pemeliharaan dan asuransi, risiko kerjasama sesuai kesepakatan.
g. Kerjasama Bangun, Serah, dan Sewa (*Build, Transfer, Leasehold* (BTL)) adalah kerjasama antara pemerintah daerah dengan pihak ketiga dengan ketentuan pemerintah daerah memiliki aset (tanah), pihak ketiga membangunkan di atas tanah pemerintah, pihak ketiga menyerahkan bangunan kepada pemerintah daerah setelah selesai, pihak ketiga mengelola, mengoperasikan bangunan dengan cara menyewakan pada orang lain, pihak ketiga memberikan kontribusi kepada pemerintah daerah dari hasil sewa tersebut yang besarnya sesuai kesepakatan, pihak ketiga menanggung biaya pemeliharaan, risiko selama masa kerjasama ditanggung pihak ketiga.

Substansi kontrak Pemerintah dapat berupa kontrak pengadaan dan kontrak non pengadaan yang perbedaannya terletak pada tujuan pembuatan kontrak, dimana kontrak pengadaan dimaksudkan untuk pengadaan barang dan jasa pemerintah yang menimbulkan beban pembayaran bagi Pemerintah sedangkan non pengadaan merupakan kontrak bisnis yang menghasilkan pemasukan bagi Pemerintah.[16]

Kontrak bisnis dapat digambarkan secara sederhana sebagai suatu perjanjian antara dua atau lebih pihak yang mempunyai nilai komersial tertentu dan dalam kontrak terdapat para pihak yang mengikatkan diri sebagai subjek

[16]Lalu Hadi Adha, *Kontrak Build Operate Transfer Sebagai Perjanjian Kebijakan Pemerintah Dengan Swasta*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 11 No. 3, September 2011, hlm. 529.

hukum. Dengan demikian, kontrak bisnis dimana salah satu pihaknya adalah pemerintah, maka kontrak bisnis tersebut disebut sebagai kontrak bisnis yang berdimensi publik. [17]

Pemerintah dalam kaitannya tersebut dianggap sebagai subjek hukum perdata. Sebagai subjek hukum perdata maka Pemerintah merupakan badan hukum. Pemerintah dianggap demikian karena ia menjalankan kegiatan komersial yang harus dibedakan dari kegiatan pemerintahan. Dalam pasal 1653 KUH Perdata menyatakan bahwa Pemerintah merupakan badan hukum, sehingga dalam kedudukan Pemerintah selaku subjek hukum perdata maka statusnya sama dengan subjek hukum perdata lainnya yang dapat pula digugat ataupun menggugat di pengadilan.untuk dimintakan atau meminta pertanggungjawaban apabila terjadi wanprestasi dari salah satu pihak.

Pemerintah dalam perbuatan hukumnya sebagai subjek hukum dalam perjanjian perdata dengan pihak swasta, diwakili oleh subjek atau pejabat yang menandatangani perjanjian tersebut telah memenuhi prosedur hukum administrasi Negara. Secara teori hukum administrasi Negara, dijelaskan bahwa setiap perjanjian yang dilakukan Pemerintah dalam lingkup Perjanjian Hukum Perdata selalu didahului oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara untuk melakukan suatu tindakan Hukum Perdata biasa ataupun lainnya. Setelah ada Keputusan Administrasi Negara, perjanjian perdata tersebut dapat dilakukan.[18]

Pada asasnya menurut Van Wijk dan Konijnnebelt yang dikutip Erwin E.

---

[17]Iwan E. Joesoef, *Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) Sebagai Kontrak Bisnis Berdimensi Publik Antara Pemerintah Dengan Investor (Swasta) Dalam Proyek Infrastruktur,* (Jakarta: FH UI, 2006), hlm. 26.

[18]*Ibid.,* hlm. 29.

Joesoef, hukum administrasi negara mengatur hubungan antara Pemerintah dan masyarakat sesuai dengan norma hukum Tata Usaha Negara. Apabila lebih dapat terpenuhi dengan menggunakan hukum perdata tidak ada salahnya digunakan, apalagi kalau tidak tersedia instrument hukum publik sebagai jalur alternatifnya. [19] Hukum perdata berfungsi sebagai instrument untuk mencapai tujuan kebijakan selama tidak bertentangan atau dilarang oleh suatu ketentuan hukum publik.

2. Teori Kewenangan.

Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa "ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah" *(the rule and the ruled)*.[20]

Ateng syafrudin berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan *(authority, gezag)* dan wewenang *(competence, bevoegheid)*. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang *(rechtsbe voegdheden)*. Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah *(bestuur)*, tetapi meliputi

[19]*Ibid.*, hlm. 42.

[20]Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1998), hlm. 35.

wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.[21]

Indonesia merupakan negara hukum sehingga segala sesuatu di dalam penyelenggaraan negara haruslah berdasarkan pada hukum. Untuk melakukan sebuah tindakan maka negara maupun penyelenggara negara harus berlandaskan pada hukum. Asas kewenangan pemerintah ini sering disebut dengan asas legalitas. Asas legalitas menentukan bahwa semua ketentuan yang mengikat warga negara harus didasarkan pada undang-undang. Dengan demikian maka kewenangan haruslah bersumber pada hukum atau undang-undang. [22]

Kewenangan yang dimiliki oleh organ (institusi) pemerintahan dalam melakukan perbuatan hukum atau mengeluarkan keputusan selalu dilandasi oleh kewenangan yang diperoleh secara atribusi, delegasi, maupun mandat. Secara teoritis, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui 3 (tiga) cara yaitu :[23]

a. Atribusi
   Atribusi adalah pemberian wewenang oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Suatu atribusi menunjuk pada kewenangan yang asli atas dasar konstitusi (UUD).
b. Delegasi
   Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lainnya. Pada kewenangan delegasi, harus ditegaskan suatu pelimpahan wewenang kepada organ pemerintahan yang lain.
c. Mandat
   Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya

---

[21]Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, (Bandung: Universitas Parahyangan, 2000), hlm. 22.

[22]Ridwan HR., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: UII Press, 2003), hlm. 65.

[23]*Ibid*., hlm. 74.

> dijalankan oleh organ lain atas namanya. Pada mandat tidak terjadi pelimpahan apapun dalam arti pemberian wewenang, akan tetapi, yang diberi mandat bertindak atas nama pemberi mandat. Dalam pemberian mandat, pejabat yang diberi mandat menunjuk pejabat lain untuk bertindak atas nama mandator (pemberi mandat).

Dari penjelasan kewenangan di atas, penulis berkesimpulan bahwa kewenangan *(authority)* memiliki pengertian yang berbeda dengan wewenang *(competence)*. Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang adalah suatu spesifikasi dari kewenangan, artinya subyek hukum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka ia berwenang untuk melakukan sesuatu yang tersebut dalam kewenangan itu. Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang sah. Dengan demikian, pejabat (organ) dalam mengeluarkan keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut.

Hubungan antara teori kewenangan dengan permasalahan yang penulis angkat adalah untuk menganalisa wewenang pemerintah sebagai subyek hukum publik yang melakukan perjanjian kerjasama dalam ranah keperdataan dengan menilai kedudukan pemerintah dalam membuat perjanjian. Teori kewenangan juga penulis gunakan dalam menilai kedudukan akta notaris dalam perjanjian kerjasama antara pemerintah daerah dengan pihak swasta dengan menganalisa kewenangan notaris yang diperoleh secara atribusi.

3. Teori Pertanggungjawaban.

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* menunjuk hampir semua

karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan.[24]

Istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.[25]

Pertanggungjawaban melekat pada jabatan dalam penyelenggaraan pemerintahan yang secara yuridis dilekati dengan kewenangan. Dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan memunculkan adanya pertanggungjawaban, *there is no authority without responsibility* (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).[26]

Dalam perspektif hukum publik juga kita mengenal bahwa yang melakukan tindakan hukum adalah jabatan, yakni suatu lembaga dengan lingkup pekerjaan sendiri yang dibentuk untuk waktu lama dan kepadanya diberikan tugas

[24]Ridwan H.R., *op. cit.*, hlm. 249.
[25]*Ibid.*, hlm. 250.
[26]*Ibid.*, hlm. 77.

dan wewenang. Hanya saja jabatan adalah suatu fiksi yang tidak dapat melakukan perbuatan hukum. Tindakan jabatan selanjutnya dilakukan oleh wakil yang disebut pejabat, yaitu pihak yang ditunjuk dan bertindak sebagai wakil yang dapat bertindak dalam bidang perdata dan terikat atau tunduk pada ketentuan hukum publik. Seseorang bisa dikatakan sebagai pejabat adalah ketika ia menjalankan kewenangan untuk dan atas nama jabatan.

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu :[27]

a. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugianterhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang diantara mereka itu tidak terdapat suatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang-undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu. Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365

[27]*Ibid.,* hlm. 256.

KUH Perdata adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut : [28]

a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Model tanggung jawab hukum yang terjadi berdasarkan Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) sebagian terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdata.
b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerdata.
c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam pasal 1367 KUH Perdata.

Materi akta dan tanggung jawab isi akta berada di pundak para pihak yang mengadakan perjanjian. Suatu akta yang memuat konstruksi hukum tertentu yang memerlukan pemikiran konseptual hukum, notaris berkewajiban memberitahukan hal tersebut kepada para pihak bahwa isi perjanjian bertentangan dengan hukum.[29] Notaris bukanlah pihak dalam perjanjian dan tidak terikat untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian tersebut. Untuk itu notaris harus bersikap jujur, saksama, mandiri, tidak memihak salah satu pihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum (vide Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN).

---

[28]Munir Fuady I, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, Cetakan Ketiga, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 3.

[29]Abdul Ghofur Anshori, *op*. cit., hlm. 47.

Hubungan antara teori pertanggungjawaban ini dengan permasalahan yang penulis angkat adalah meskipun akta perjanjian kerjasama telah dimintakan pembatalan oleh para pihak sendiri dalam akta pembatalan tidak serta merta perjanjian kerjasama tersebut tidak lagi mengikat kedua pihak, dengan adanya akta pembatalan tersebut kedua pihak telah sepakat untuk kembali mengikatkan diri dan bertanggung jawab melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing dalam suatu akta pembatalan perjanjian kerjasama sehingga mitra kerja dapat dimintai pertanggungjawabannya kepada pemerintah, demikian juga pertanggungjawaban pemerintah terhadap mitra kerja dalam melaksanakan hak dan kewajiban yang tercantum dalam akta perjanjian kerjasama. Teori pertanggungjawaban ini digunakan untuk menganalisis akibat hukum dari pembatalan dari para pihak terhadap akta perjanjian kerjasama bangun guna serah.

F. Metode Penelitian

1. Obyek penelitian

Obyek penelitian ini adalah akta notaris dalam perjanjian kerjasama pemerintah dengan bentuk bangun guna serah (*Build Opperate Transfer*/BOT). Penelitian akan menganalisis sejauh mana kedudukan akta notaris sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dan mengaitkannya dengan tugas dan wewenang notaris dalam membuat akta otentik yang memiliki kekuatan hukum pembuktian yang kuat dalam hukum keperdataan.

2. Subyek Penelitian

Subyek penelitian pada penelitian ini adalah Badan Pengelolaan Keuangan

Aset Daerah (BPKAD) Pemerintah Kota Yogyakarta sebagai otoritas yang mewakili Pemerintah dalam pengelolaan barang milik daerah. Penulis akan menganalisis aturan-aturan mengenai perjanjian kerjasama bangun guna serah dan akta-akta terkait perjanjian kerjasama dan dengan penelitian kepustakaan.

3. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian hukum normatif yaitu meneliti kaidah atau aturan hukum sebagai bangunan sistem yang terkait dengan peristiwa hukum. Metode penelitian hukum berusaha menemukan aturan atau norma serta teori hukum untuk menjawab isu hukum yang tercantum dalam rumusan masalah.[30] Penelitian normative dilakukan dengan meneliti bahan hukum primer terkait akta-akta perjanjian kerjasama bangun guna serah. Bahan hukum primer yang akan dilihat dan dianalisis adalah aturan-aturan mengenai perjanjian bangun guna serah serta peraturan jabatan notaris dan ketentuan yang bersumber dari KUH Perdata, sehingga akan diketahui kedudukan akta notaris dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah.

4. Sumber Bahan Hukum

a. Primer

Sumber bahan hukum yang digunakan adalah aturan-aturan mengenai perjanjian bangun guna serah, peraturan jabatan notaris, ketentuan KUH Perdata dan akta-akta perjanjian kerjasama, yaitu:

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
(2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

[30]Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke 9, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 42-56.

(3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
(4) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
(5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
(6) Akta Perjanjian Nomor 02 Tanggal 9 September 2002 Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kota Yogyakarta Dengan PT. Perwita Karya tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.
(7) Akta Perubahan Nomor 37 Tanggal 26 Juni 2004 Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kota Yogyakarta Dengan PT. Perwita Karya tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.
(8) Akta Pembatalan Nomor 04 Tanggal 10 Maret 2009 Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kota Yogyakarta Dengan PT. Perwita Karya tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

b. Sekunder

Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti misalnya hasil-hasil penelitian hukum berupa buku-buku, karya tulis, literatur, dan artikel yang terkait dengan permasalahan yang ada.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum primer yang berupa aturan perundang-undangan akan dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan. Teknik pengolahan, penyajian data penelitian dilakukan dengan mempelajari studi pustaka berupa literatur ilmiah, pendapat para pakar, peraturan-peraturan, juga dengan berinteraksi secara langsung dengan narasumber yang berkaitan dengan objek penelitian.

6. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan dilakukan dengan melakukan pendekatan melalui peraturan-peraturan UUJN, pemanfaatan barang milik daerah serta KUH Perdata dan pendekatan konseptual melalui teori yang dipakai untuk menjawab

rumusan masalah. Dengan pendekatan konseptual, akan dilihat dan dianalisis akta perjanjian kerjasama bangun guna serah tersebut hingga kedudukan akta notaris tersebut dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah serta akibat hukum dari pembatalan para pihak terhadap akta perjanjian kerjasama bangun guna serah.

7. Analisis

Bahan hukum yang dikumpulkan berupa bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder kemudian dianalisis dan dideskripsikan atau digambarkan kedudukan akta notaris dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah dan akibat hukum akta pembatalan para pihak terhadap akta perjanjian kerjasama bangun guna serah dengan menggunakan teknik deskriptif dan teknik argumentatif.[31] Teknik deskriptif menguraikan apa adanya suatu kondisi dan teknik argumentatif menjawab permasalahan dengan penalaran secara teoritis.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab dengan uraian sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan. Bab ini menguraikan latar belakang masalah, mengungkapkan pentingnya penelitian, tujuan, manfaat penelitian serta metode penelitian dan kerangka teori yang digunakan untuk menganalisis rumusan masalah.

Bab II : Bab ini membahas penjelasan kerangka teori meliputi akta notaris, perjanjian kerjasama pemerintah, perjanjian bangun guna serah dan wanprestasi.

[31]Sudikno Mertokusumo I, *op. cit*., hlm. 89.

Bab III: Hasil Penelitian dan Analisis. Bab ini akan membahas mengenai hasil penelitian yang akan disampaikan secara apa adanya serta analisis hasil penelitian dengan menggunakan teori-teori yang sudah disampaikan dalam Bab I.

Bab IV: Kesimpulan dan Saran. Bab ini berisi kesimpulan dari hasil analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya serta saran-saran yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB II

PERJANJIAN KERJASAMA PEMERINTAH DAERAH DENGAN BENTUK BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*/BOT)

A. Tinjauan Tentang Notaris.

1. Pengertian Notaris.

Kehadiran lembaga notaris di Indonesia dimulai pada masa kolonial Belanda. Kehadiran *Vereenigde Oost Ind. Compagnie* (VOC) di Hindia Belanda ternyata memerlukan seorang notaris yang bertugas melayani perusahaan tersebut dan membuat akta perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat dan akta-akta lainnya. Merchior Kelchem yang diangkat pada tanggal 25 Agustus 1620 adalah notaris pertama yang diangkat untuk bertugas di Hindia Belanda. Kemudian pada tahun 1860 Pemerintah Hindia Belanda membuat peraturan baru mengenai jabatan notaris di Nederlands Indie untuk disesuaikan dengan peraturan mengenai jabatan notaris yang berlaku di Belanda, dengan ditetapkannya *Reglement Op et Notaris Ambt in Nederlands Indie*, Stbl 1860.[32]

Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notary*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu-lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.[33]

Negara harus memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang ingin

[32]Habib Adjie I, *op. cit.*, hlm. 4.
[33]Salim H.S. I, *Teknik Pembuatan Akta Satu,* (Jakarta: Grafindo Persada, 2015), hlm. 33.

melakukan perbuatan hukum, mencatatkan peristiwa hukum, agar terjamin kepastian hukumnya maka harus melakukannya di hadapan seorang pejabat yang ditunjuk oleh negara. Negara mendelegasikan sebagian wewenang kepada pejabat yang ditunjuk. Kewenangan pejabat umum langsung diperoleh dari kekuasaan tertinggi, yaitu negara.[34]

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.[35]

Pengertian notaris sebagai pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta dalam rumusan Peraturan Jabatan Notaris tidak lagi digunakan dalam UUJN. Penggunaan kata satu-satunya *(uitsluittend)* dimaksudkan untuk memberikan penegasan bahwa notaris adalah satu-satunya yang mempunyai wewenang umum itu, tidak turut pejabat lainya. Semua pejabat lainnya mempunyai wewenang tertentu yang artinya wewenang mereka tidak meliputi lebih dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang.[36]

Tidak ada aturan baik di KUH Perdata maupun UUJN yang memberikan definisi apa yang disebut dengan pejabat umum. Pasal 1 angka 1 UUJN hanya

[34]Sjaifurrahman, *op. cit.*, hlm. 55.
[35]Habib Adjie I, *op. cit.*, hlm. 13.
[36]Salim H.S. I, hlm. 14-15.

memberikan definisi “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”. Notaris di dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya (posisi) yang tidak memihak dan mandiri (independen), bahkan dengan tegas dikatakan ‘bukan sebagai salah satu pihak’.[37] Notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan fungsinya memberikan pelayanan dalam pembuatan akta autentik, sama sekali bukan pihak yang berkepentingan. Notaris harus netral tidak memihak kepada salah satu pihak.

Istilah pejabat umum dipakai dalam Pasal 1 UUJN sebagai pengganti *Staatblad* Nomor 30 tahun 1860 tentang PJN (PJN), yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum, tapi kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum tidak hanya untuk Notaris saja, karena sekarang ini seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Lelang. Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum kepada pejabat lain selain kepada Notaris, bertolak belakang dengan makna dari Pejabat Umum itu sendiri, karena seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan Pejabat Lelang hanya untuk lelang saja.[38]

Dengan demikian Notaris merupakan suatu Jabatan (Publik) yang

[37]Sjaifurrahman, *op. cit.*, hlm. 65.
[38]*Ibid.*, hlm. 13.

mempunyai karakteristik, yaitu : [39]

a. Sebagai Jabatan UUJN merupakan unifikasi di bidang Peraturan Jabatan Notaris, artinya satu- satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN.
b. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.
c. Notaris mempunyai kewenangan tertentu, setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) UUJN.
d. Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah Pasal 2 UUJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan (Pasal 1 ayat (14) UUJN).
e. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya. Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tetapi tidak menerima gaji maupun uang pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu.
f. Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat. Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat, masyarakat dapat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.

Seseorang menjadi pejabat umum *(openbaar ambtenaar)*, apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena itu notaris sebagai pejabat umum ikut serta melaksanakan kewibawaan *(gezag)* dari pemerintah. Notaris disebut sebagai pejabat umum dikarenakan kewenangannya untuk membuat akta

[39] *Ibid.*, hlm. 15-16.

otentik. Meskipun disebut sebagai pejabat umum namun notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris merupakan swasta yang terikat dengan peraturan jabatannya dan selanjutnya notaris bebas dalam menjalankan profesinya. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah namun notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah. Pendapatan notaris diperoleh dari honorarium kliennya.[40]

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya.

Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil, dibedakan menjadi empat poin yakni :[41]

a. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
b. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
c. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
d. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.

Notaris dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya (posisinya) yang tidak memihak dan mandiri *(independen)*, bahkan dengan tegas dikatakan "bukan sebagai salah satu pihak", notaris dalam menjalankan fungsinya memberikan pelayanan dalam

[40]Abdul Ghofur Anshori , *op. cit.*, hlm. 16.
[41]Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003), hlm. 21.

pembuatan akta otentik sama sekali bukan pihak dari yang berkepentingan.[42] Notaris, sekalipun ia adalah aparat hukum bukanlah sebagai "penegak hukum", notaris sungguh netral tidak memihak kepada salah satu dari mereka yang berkepentingan.

2. Wewenang Notaris.

Wewenang notaris pada prinsipnya merupakan wewenang yang bersifat umum, artinya wewenang ini meliputi pembuatan segala jenis akta kecuali yang dikecualikan tidak dibuat oleh notaris. Dengan kata lain, pejabat-pejabat lain selain notaris hanya mempunyai kewenangan membuat akta tertentu saja dan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan atau *autohority* yang telah ditentukan didalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris, yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *the notary of authority,* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit,* yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang notaris.[43]

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dalam hukum administrasi negara wewenang bisa diperoleh secara atribusi, delegasi dan mandat. Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan. Wewenang secara delegasi merupakan

[42]Sjaifurrahman, *op. cit.*, hlm. 65.
[43]Salim H.S. I, *op. cit.*, hlm. 47.

pengalihan atau pemindahan wewenang yang berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Dan mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten berhalangan.[44]

Sumber kewenangan tersebut mengisyaratkan bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Pemberian kewenangan diperoleh secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam undang-undang.[45] Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber kewenangan yang dijalankan oleh seorang pejabat umum untuk membuat akta autentik. Pasal 1868 KUH Perdata memberikan batasan unsur akta autentik, yaitu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan pejabat umum tersebut harus mempunyai wewenang untuk membuat akta di mana akta tersebut dibuat. Sebuah surat untuk dapat digolongkan sebagai sebuah akta maka surat itu harus ditandatangani sebagai ciri untuk *mengindividualisir* sebuah akta.[46] Dalam hal akta autentik, pejabat terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam undang-undang, sehingga hal itu cukup merupakan jaminan dapat dipercayainya pejabat tersebut danisi akta autentik itu cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri.[47] Dengan demikian akta autentik merupakan bukti alat bukti yang sempurna (Pasal 165 HIR).

Pasal 1868 KUH Perdata sendiri tidak menyebutkan siapa yang dimaksud dengan pejabat umum tersebut dan tidak menjelaskan di mana ia berwenang dan

---

[44]Habib Adjie I, *op. cit*., hlm.77-78.
[45]*Ibid*., hlm. 77.
[46]Sudikno Mertokusumo I, *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Liberty, 2012), hlm. 121.
[47]*Ibid*., hlm. 125.

sampai di mana batas-batas wewenangnya, bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud sehingga pembuat undang-undang masih harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal tersebut.[48] Pasal 1 angka 1 UUJN menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Sedangkan bentuk yang harus dipenuhi agar sebuah akta menjadi akta autentik adalah sesuai dengan Pasal 38 UUJN yang mengatur mengenai bentuk akta.

Ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 1 angka 1 UUJN yang menerangkan notaris adalah pejabat umum yang dimaksud serta Pasal 38 yang mengatur mengenai bentuk akta sehingga suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik, mengisyaratkan bahwa kewenangan yang dimiliki oleh notaris adalah kewenangan yang bersifat atribusi. Kewenangan notaris dalam membuat akta autentik adalah kewenangan yang langsung berasal dari negara berdasarkan perintah undang-undang. Notaris merupakan representasi negara yang memberikan pelayanan publik di bidang perdata. Notaris berwenang membuat akta autentik hanya apabila hal itu dikehendaki atau diminta oleh yang berkepentingan sehingga notaris tidak berwenang membuat akta secara jabatan (*ambtshalve*). Notaris tidak berwenang membuat akta di bidang hukum publik (*publiekrechtelijkeakten*), wewenangnya terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata.[49]

Pasal 1 angka 1 UUJN menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum

[48]G.H.S. Lumban Tobing, *op. cit*., hlm. 35.
[49]*Ibid*, hlm. 39.

yang berwenang untuk membuat akta autentik memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Jabatan notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.[50] Notaris merupakan seseorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangan serta segelnya memberi jaminan dan bukti kuat.[51]

Notaris sebagai suatu jabatan mempunyai karakteristik, yaitu[52]:

a. Sebagai jabatan
b. Mempunyai kewenangan tertentu
c. Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah
d. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya
e. Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat

Profesi notaris adalah profesi yang semi publik. Jabatan notaris adalah jabatan publik namun lingkup kerja mereka dalam konstruksi hukum privat. Notaris adalah penyedia jasa hukum yang bekerja untuk kepentingan klien. Profesi ini memang diatur dalam peraturan perundang-undangan namun aturan hukum positif tidak sampai menjangkau pada teknis pekerjaan notaris. Dengan demikian hubungan hukum antara penghadap dengan notaris bukanlah hubungan kontraktual antara satu pihak dengan pihak lainnya. Tidak terdapat perjanjian baik lisan maupun tertulis yang diadakan oleh para pihak dengan notaris. Para pihak

[50]Habib Adjie I, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Cetakan ketiga, (Bandung:Refika Aditama, 2011), hlm. 14.

[51]Than Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Buku I*, (Jakarta: Ichtiar Baru, 2000), hlm. 162.

[52]Habib Adjie I, *op. cit*., hlm. 15-16.

datang sendiri kepada notaris untuk membuat akta yang mereka inginkan.[53]

Kewenangan notaris adalah kewenangan yang diperoleh secara Atribusi, yakni pemberian kewenangan yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Notaris diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan yakni UUJN, yang berarti juga kewenangan tersebut sebatas apa yang diberikan oleh UUJN.[54]

Kewenangan notaris ini meliputi 4 hal, yaitu:[55]

a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu.
b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang(-orang), untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.
d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Pasal 15 ayat (1) UUJN P menyebutkan notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Menurut Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, kewenangan Notaris adalah membuat akta dengan batasan :

a. sepanjang tidak dikecualikan pada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

---

[53]Habib Adjie I, *op.cit*., hlm. 17.
[54]*Ibid.*
[55]G.H.S. Lumban Tobing., *op. cit*., hlm. 49.

b. sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
c. sepanjang mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Selain itu Notaris juga diberikan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.[56] Kewenangan lain tersebut diantaranya adalah membuat Akta Pendirian Perseroan Terbatas dalam Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Akta Jaminan Fidusia dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Akta Pendirian Partai Politik dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Partai Politik, serta Akta Pendirian Yayasan dalam Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan *jo.* Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.

Notaris berwenang pula membuat akta In Originali, meski dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dimasukkan dalam ketentuan Pasal 16 Ayat (2) dan (3), namun jika melihat substansinya maka hal tersebut merupakan kewenangan Notaris yakni :

a. pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun.
b. penawaran pembayaran tunai.

[56]Peraturan Perundang-undangan yang dimaksud adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum, sebagaimana diatur oleh Pasal 1 ayat (2) dan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

c. protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga.
d. akta kuasa.
e. keterangan kepemilikan.
f. akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Kewenangan Notaris tersebut dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN, yang dapat dibagi menjadi :[57]

a. Kewenangan Umum Notaris.

   Wewenang umum dari seorang notaris itu terbatas pada lapangan hukum perdata *(privaat rechtelijk terrain)*. Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang :

   1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.
   2) Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
   3) Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat.

   Namun, ada juga beberapa akta otentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu :[58]

   1) Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 BW).
   2) Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 BW).
   3) Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405, 1406 BW).
   4) Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 WvK).
   5) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat [1] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
   6) Membuat akta risalah lelang.

   Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris tersebut dalam Pasal 15

[57]Habib Adjie I, *op. cit.,* hlm. 78.
[58]Ibid., hlm. 79.

Undang-Undang Jabatan Notaris dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 hal yang dapat kita pahami, yaitu :

1) Notaris dalam tugas jabatannya memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2) Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti yang lainnya. Jika misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka pihak yang menyatakan tidak benar inilah yang wajib membuktikan pernyataannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

b. Kewenangan Khusus Notaris.

Kewenangan Notaris ini dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, yang mengatur mengenai kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti :

1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus.
2) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku khusus.
3) Membuat salinan (*copy*) asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
4) Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya.
5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
7) Membuat akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat (2) huruf j UUJN memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta di bidang pertanahan. Ada tiga penafsiran dari pasal tersebut yaitu :[59]

1) Notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT menjadi wewenang Notaris atau telah menambah wewenang notaris.
2) Bidang pertanahan juga ikut menjadi wewenang notaris.

[59]*Ibid.,* hlm. 82.

3) Tidak ada pengambil alihan wewenang dari PPAT ataupun dari Notaris, karena baik PPAT maupun notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

c. Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian.

Selain ketujuh wewenang tersebut di atas, dari Pasal 15 ayat (3) UUJN-P menyatakan bahwa Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.[60] Dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN, dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian adalah wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*).[61] Wewenang Notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan.[62]

Sehubungan dengan wewenang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris hanya diperbolehkan untuk melakukan jabatannya di dalam daerah tempat kedudukannya. Dengan demikian, notaris wajib mempunyai hanya satu kantor dan dengan hanya mempunyai satu kantor, berarti Notaris dilarang mempunyai kantor cabang, perwakilan, *dan/atau* bentuk lainnya. Selain itu notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya. Artinya akta notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor Notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu. Apabila hal ini dilanggar maka akta yang dibuat oleh notaris tersebut tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagaimana akta di bawah tangan.

---

[60]Menurut Penjelasan Pasal 15 ayat (3) UUJN, yang dimaksud dengan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan antara lain, kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat Akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.

[61]Habib Adjie I., *op. cit.*, hlm. 84.

[62]*Ibid.*, hlm. 83.

Berdasarkan uraian di atas, bahwa kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian tersebut adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga negara (Pemerintah bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat) atau Pejabat Negara yang berwenang dan mengikat secara umum.[63] Dengan batasan seperti ini, maka peraturan perundang-undangan yang dimaksud harus dalam bentuk undang-undang dan bukan di bawah undang-undang. Wewenang notaris dinyatakan secara rinci dalam Pasal 15 UUJN-P, wewenang diperoleh notaris dari peraturan perundang-undangan, yaitu UUJN itu sendiri. Hal ini berarti wewenang notaris termasuk wewenang atribusi menurut hukum administrasi negara.

Tindakan Notaris diluar wewenang yang sudah ditentukan tersebut, dapat dikategorikan sebagai perbuatan di luar wewenang Notaris. Jika menimbulkan permasalahan bagi para pihak yang menimbulkan kerugian secara materil maupun immateril dapat diajukan gugatan ke pengadilan negeri.

Kedudukan pemerintah disini juga sebagai subyek hukum publik yang melakukan perbuatan hukum perdata sehingga tidak terdapat adanya ketentuan keterlibatan profesi notaris, namun notaris memiliki peranan dalam perjanjian terkait hubungan hukum keperdataan antara para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian termasuk pemerintah yang melakukan perbuatan hukum keperdataan, dimana seorang notaris memiliki kewenangan dalam memberikan kepastian hukum terhadap suatu perjanjian atau kontrak para pihak sehingga akta notaris dalam kedudukannya sebagai akta otentik akan memiliki kekuatan hukum

[63]Lihat Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

pembuktian yang sempurna dan melindungi para pihak terutama pihak yang dalam posisi yang lebih lemah.

3. Akta Notaris.

Akta notaris merupakan suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani, dibuat oleh seorang notaris atau oleh pihak-pihak dengan maksud dapat dipergunakan sebagai alat bukti surat dalam proses hukum. Surat-surat akta dapat dibedakan lagi antara akta otentik dan akta di bawah tangan. Mengenai pembuatan akta notaris itu ada yang memang dipersyaratkan oleh undang-undang dan adapula yang memang dikehendaki oleh para pihak untuk dibuat secara otentik. undang-undang mewajibkan perbuatan-perbuatan hukum tertentu untuk dibuat secara otentik.

Mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bersamaan bunyinya dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu.[64]

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan Undang Undang Jabatan Notaris, hal ini sesuai dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta

[64]G.H.S. Lumban Tobing, *op. cit*., hlm. 42.

otentik yaitu :[65]

a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang (bentuknya baku).
b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.

Dikemukakan pula oleh Irawan Surodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu :[66]

a. Di dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang.
b. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.
c. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan ditempat di mana akta itu dibuat.

Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan Undang-undang. Dengan demikian Undang-Undang Jabatan Notaris telah membatasi kewenangan notaris yaitu hanya sebatas membuat akta autentik. Akta otentik yang menjadi kewenangan notaris lebih lanjut diterangkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Berdasarkan ketentuan ini jelas mempertegas bahwa suatu akta autentik harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, dan produk hukum notaris berupa akta otentik adalah merupakan produk pejabat umum. Bentuk akta otentik yang dibuat

[65]Habib Adjie I, *op. cit*., hlm. 56.
[66]*Ibid.*

oleh Notaris ada 2 (dua) macam, yaitu: [67]

a. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris atau yang dinamakan akta *relaas* atau akta pejabat (*ambtelijke akten*).
b. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris atau yang dinamakan akta *partij* (*partij akten*).

Mengenai ruang lingkup tugas dan wewenang notaris dalam membuat akta otentik, dapat dipahami melalui kutipan di bawah ini :[68]

a. Bahwa kewenangan notaris membuat akta otentik itu hanya apabila hal itu diminta atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau dengan kata lain, akta itu adalah bukti adanya perbuatan hukum pihak-pihak, bukan notaris yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.
b. Bahwa kewenangan notaris membuat akta otentik ditentukan dan sangat tergantung dari adanya kemauan atau kehendak pihak-pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tersebut, tanpa adanya pihak-pihak yang berkepentingan yang melakukan perbuatan hukum mustahil notaris dapat mewujudkan suatu akta otentik.
c. Notaris tidak mungkin membuat akta otentik atas kemauannya sendiri tanpa adanya pihak-pihak, juga tidak berwenang mengambil keputusan sendiri untuk menyatakan membuat atau membatalkan sendiri akta itu artinya notaris tidak boleh dan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum secara jabatan (secara *ambtshalve*).
d. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta di bidang hukum publik (*publiek rechtelijke acten*), kewenangannya terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata saja. Demikian pula notaris tidak berwenang membuat atau mengeluarkan atau menerbitkan suatu "surat keputusan" (*beschiking*) karena hal itu menjadi kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negara.

Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Akta otentik yang dibuat oleh notaris, meliputi :[69]

a. semua perbuatan.
b. perjanjian.
c. penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.

---

[67]G.H.S. Lumban Tobing., *op. cit.*, hlm. 51-52.
[68]*Ibid*, hlm. 65.
[69]Salim H.S. I, *op. cit.*, hlm. 50.

Melihat ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa untuk memenuhi klasifikasi sebagai akta otentik maka suatu akta harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut : [70]

a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstan*) seorang pejabat umum. Yang dimaksud dengan dibuat oleh yakni akta yang dibuat oleh pejabat umum yang menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan pejabat umum sendiri didalam menjalankan jabatannya, akta seperti ini lazim disebut sebagai Akta Berita Acara (*relaas akta)* dan yang dimaksud dengan dihadapan adalah bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak yang bersumber dari pernyataan, keterangan, hal tentang hak dan kewajiban maupun syarat-syarat yang dikehendaki para pihak, yang kemudian dikonstantir dalam suatu akta otentik oleh pejabat umum, lazimnya akat seperti ini disebut dengan Akta Para Pihak (*partij akte).*
b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Bentuk yang telah ditentukan maksudanya adalah bahwa dalam pembuatannya, akta tersbut harus sesuai dengan bentuk atau format yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundangan yang berlaku.
c. Pejabat umum sebagaimana dimaksud harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pejabat umum yang mempunyai wewenang dapat diartikan berwenang :[71]

a. Membuat akta otentik yang dibuatnya maksudnya tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang- undangan.
b. Saat akta itu dibuat maksudnya seorang pejabat umum tidak boleh membuat suatu akta dimana pada saat itu dirinya dalam keadaan tidak aktif sebagai pejabat umum (belum disumpah, cuti, pensiun, atau diberhentikan).
c. Sesuai kedudukannya membuat akta itu maksudnya bahwa pejabat umum itu hanya berwenang membuat akta otentik dalam wilayah yang baginya ia berwenang untuk melakukannya, jika akta tersebut dibuat diluar wilayah yang baginya tidak berwenang maka aktanya menjadi tidak sah.

Akta mempunyai dua fungsi formil *(formalitas causa)* dan fungsi alat bukti *(probationis causa).* Formalitas causa artinya akta berfungsi untuk

[70]G.H.S. Lumban Tobing., *op. cit*., hlm. 31.
[71]*Ibid.*

lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnya perbuatan hukum. [72] Jadi adanya akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. *Probationis causa* berarti akta mempunyai fungsi sebagai akat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari.

Akta notaris merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang mengikat bagi mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1868 KUH Perdata yang menentukan sebagai berikut suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Agar hal seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam

[72]Sudikno Mertakusumo I, hlm. 121.

badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata yang menentukan mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.

Jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 38 ayat (3) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris yang menentukan sebagai berikut syarat subjektif dan syarat objektif bagian dari badan akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh badan akta, termasuk membatalkan syarat objektif.

Akta notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum dapat dilihat dari kedudukan akta notaris yang merupakan akta autentik dan merupakan alat bukti tertulis

sebagaimana diatur dalam Pasal 1867–1894 KUH Perdata dan Pasal 138, 164, 165 HIR. Kekuatan pembuktian akta autentik dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu:[73]

a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijksracht*)
   Akta autentik membuktikan sendiri keabsahannya sebagai akta autentik dari bentuknya. Akta autentik menandakan dirinya dari luar, dari kata-kata yang berasal dari pejabat umum, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak autentik. Dalam hal beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keautentikan akta, parameter untuk menentukan adalah tanda tangan notaris baik pada minuta akta dan salinan akta serta adanya awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta.[74]
b. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*)
   Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat dibuatnya akta tersebut. Apabila aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak maka harus dibuktikan dari formalitas akta yaitu para pihak harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan dan tahun, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, ketidakbenaran tempat di mana akta dibuat dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan notaris serta adanya prosedur yang tidak dilakukan oleh notaris.[75]
c. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*)
   Suatu akta notaris yang di kemudian hari ternyata dapat dibuktikan bahwa pernyataan atau keterangan para pihak adalah tidak benar atau tidak sesuai dengan apa yang disampaikan kepada notaris adalah tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris hanya menuangkan apa yang dikehendaki oleh para pihak dalam akta.

Ketiga aspek tersebut merupakan kekuatan pembuktian akta sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut, jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegradasikan.

Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah

[73]G.H.S. Lumban Tobing, *op. cit*., hlm. 55-63.
[74]Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Editor: HabibAdjie, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 116.
[75]*Ibid.*, hlm. 117.

dapat dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.[76]

Setiap orang wajib bertanggung jawab tidak terkecuali pada diri seorang notaris yang melakukan tindakan dalam pembuatan akta otentik, notaris berkewajiban untuk bertanggung jawab terhadap akta otentik yang dibuatnya karena masyarakat mempercayakan notaris sebagai seorang yang ahli dalam bidang kenotariatan.

4. Pembatalan Akta Notaris.

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya, sebagaimana diuraikan oleh Herlien Budiono, bahwa :[77]

> "Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana 'batal', tetapi adakalanya menggunakan istilah 'batal dan tak berhargalah' (Pasal 879 KUH Perdata) atau 'tidak mempunyai kekuatan' (Pasal 1335 KUH Perdata). Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk 'batal demi hukum' atau 'dapat dibatalkan'. Pada Pasal 1446 KUH Perdata dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah 'batal demi hukum', 'membatalkannya' (Pasal 1449 KUH Perdata), 'menuntut pembatalan' (Pasal 1450 KUH Perdata), 'pernyataan batal' (Pasal 1451-1452 KUH Perdata), 'gugur' (Pasal 1545 KUH Perdata), dan 'gugur demi hukum' (Pasal 1553 KUH Perdata)."

Masalah kebatalan dan pembatalan oleh para sarjana dimasukkan dalam genus nullitas (*nulliteiten*), yaitu suatu keadaan di mana suatu tindakan hukum tidak mendapatkan atau menimbulkan akibat hukum sebagai yang diharapkan.[78]

---

[76]Sudikno Mertokusumo I, hlm. 142-143.

[77]Herlien Budiono I, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 364.

[78]J. Satrio I, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Cetakan Pertama, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 165.

Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.[79]

Berkaitan dengan kebatalan atau pembatalan akta notaris, Pasal 84 UUJN telah mengatur tersendiri, yaitu jika notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Setelah UUJN mengalami perubahan, ketentuan sanksi yang termuat dalam Bab XI UUJN termasuk Pasal 84 UUJN dihapus, karena UUJN P memasukkan sanksi-sanksi dalam pasal-pasal tertentu. Penyesuaian pengenaan sanksi yang diterapkan UUJN P pada pasal tertentu antara lain, berupa pernyataan bahwa Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, peringatan lisan/peringatan tertulis, atau tuntutan ganti rugi kepada notaris. Sanksi akta batal demi hukum tidak ditemukan lagi dalam UUJN P.

Berdasarkan Pasal 84 UUJN P tersebut, bentuk pelanggaran tersebut berupa :

a. Tidak menjalankan kewajiban jabatan Notaris
b. Membuat akta bagi penghadap dan saksi yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum atau para pihak tidak dikenal atau diperkenalkan kepada Notaris
c. Notaris tidak melakukan pembacaan, penerjemahan atau penjelasan dan tandatangan

[79]Subekti I, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 22.

d. Melakukan perubahan atau penambahan yang tidak diparaf atau tidak disebutkan dengan tegas dalam akta
e. Membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami atau orang lain yang hubungan keluarga dengan Notaris baik karena perkawin an maupun hubungan darah dalam garis lurus keatas dan kebawah tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga.

Akta notaris batal atau batal demi hukum atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan terjadi karena tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum, tanpa perlu adanya tindakan hukum tertentu dari yang bersangkutan yang berkepentingan. Oleh karena itu, kebatalan bersifat pasif, artinya tanpa ada tindakan aktif atau upaya apapun dari para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi.[80]

Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tersebut tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.[81]

Akta notariil yang merupakan perjanjian para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi syarat subjektif yang berkaitan dengan

[80]Habib Adjie II, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Kedua, (Bandung: Refika Aditama, 2013), hlm. 67.
[81]*Ibid*.

subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, dan syarat objektif yang berkaitan dengan objek perjanjian. Syarat sahnya perjanjian harus diwujudkan dalam akta notariil. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta.

Unsur subjektif yang pertama berupa adanya kesepakatan antara para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian harus memberikan persetujuannya secara bebas, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu haruslah merupakan kehendak dari pihak lain. Dengan demikian kesepakatan tercapai apabila kedua pihak mempunyai kehendak yang sama secara timbal balik. Unsur subjektif yang kedua berupa adanya kecakapan bertindak. Kecakapan pada umumnya adalah mereka yang telah dewasa yang dikaitkan dengan umur dan tidak ditaruh di bawah pengampuan. [82]

Akta notariil yang dapat dibatalkan adalah akta pihak yang tidak memenuhi kedua unsur diatas. Pembatalan akta notariil adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan, tetapi tindakan tersebut menurut undang-undang masih menimbulkan akibat hukum seperti yang diharapkan, hanya saja perjanjian yang timbul berdasarkan perjanjian itu, atas tuntutan dari pihak yang lain, dapat dibatalkan oleh hakim atas tuntutan pihak yang diberikan hak oleh undang-undang untuk menuntut.

Menurut Pitlo, akibat pembatalan oleh hakim berlaku mundur/surut sampai pada saat tindakan itu dilakukan, sehingga dengan pembatalan itu seakan-

[82] *Ibid.*

akan tidak pernah ada tindakan seperti itu, dan sesudah pernyataan batal oleh hakim, maka keadaannya menjadi sama dengan yang batal demi hukum.[83] Berbeda halnya jika pembatalan dilakukan dengan kesepakatan para pihak. Sepakat pembatalan para pihak (secara intern) tidak dapat memberikan efek seperti itu, sebab sepakat/perjanjian untuk membatalkan suatu perjanjian yang telah dibuat, hanya menjangkau masa yang akan datang saja, artinya untuk selanjutnya perjanjian yang disepakati batalnya itu, tidak akan menimbulkan perikatan-perikatan baru.[84]

UUJN P mengatur sanksi akta yang mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika melanggar ketentuan-ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m dan ayat (7); Pasal 38; Pasal 39; Pasal 40; Pasal 44 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4); Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2); Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2); Pasal 50 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4); dan Pasal 51 ayat (2). UUJN P tidak mengatur sanksi akta yang batal demi hukum. Meskipun demikian, sebuah akta notariil dapat berakibat batal demi hukum (kebatalan). Kebatalan dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu kebatalan absolut dan kebatalan relatif.

Kebatalan absolut adalah bahwa tindakan hukum yang batal itu tidak menimbulkan akibat hukum bagi siapapun, tindakan hukum itu batal bagi siapapun. Jadi tidak ada orang yang terikat pada tindakan hukum seperti itu yang berarti sejak semula tindakan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Tindakan hukum adalah tindakan-tindakan yang menimbulkan akibat hukum dan

---

[83]J. Satrio I, *op. cit*., hlm. 174.

[84]J. Satrio II, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, Cetakan Pertama, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 29.

akibat hukum itu dikehendaki atau dianggap dikehendaki yang diwujudkan dalam suatu pernyataan, baik secara tegas maupun secara diam-diam.[85]

Beberapa ahli hukum membedakan antara perjanjian yang batal dan perjanjian yang *nonexistent*. Batal berarti bahwa unsur-unsur esensial dari suatu tindakan hukum memang telah dipenuhi, namun tindakan hukum tersebut karena alasan tertentu menjadi tidak sah. Oleh undang-undang tindakan hukum tersebut sejak semula diberi sanksi tidak mempunyai akibat hukum. Tidak dilakukannya tindakan hukum dalam bentuk yang diwajibkan oleh undang-undang akan mengakibatkan batalnya tindakan hukum tersebut. Sebaliknya, *nonexistent* berarti bahwa suatu tindakan hukum di mata hukum "tidak ada", yaitu karena salah satu unsur yang diharuskan dalam perjanjian yang dimaksudkan oleh para pihak tidak terpenuhi.[86]

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta notariil mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika tidak disebutkan dengan tegas unsur subyektif dalam pasal perjanjian. Jika akta tersebut tidak memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan oleh undang-undang dalam pasal yang bersangkutan, maka termasuk sebagai akta menjadi batal demi hukum.

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah.

1. Pengertian Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah.

Secara etimologis, perjanjian dapat diartikan dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih, sedangkan menurut Kamus

---

[85]*Ibid.*, hlm. 57.

[86]Herlien Budiono II, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Ketiga, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 49.

Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.[87] Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan suatu kontrak atau perjanjian dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

R. Setiawan berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja dan terlalu luas karena dipergunakan kata perbuatan yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, dan menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUH Perdata.[88]

Pengertian yang lengkap dan sempurna mengenai pengertian atau definisi dari perjanjian sangatlah berbeda-beda. Untuk mempermudah dan mengetahui pengertian perjanjian maka para sarjana mengemukakan pendapat sebagai berikut:

a. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.[89]
b. Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.[90]

---

[87]W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, (Jakarta: Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, 2004), hlm. 402.

[88] R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 2003), hlm. 49.

[89]Subekti I, *op. cit.*, hlm. 29.

[90]Sudikno Mertokusumo II, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1996), hlm. 96.

c. Menurut K.R.M.T Tirtodiningrat yang dikutip oleh Mariam Darus Badrulzaman, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.[91]

Pengertian diatas terlihat bahwa dalam suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum dari para pihak yang membuat perjanjian. Masing-masing pihak terikat satu sama lain dan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuat perjanjian. Hubungan hukum antara para pihak ini tercipta karena adanya perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian yang merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain adalah undang-undang.

Suatu perjanjian tidak terjadi seketika atau serta merta dan perjanjian dibuat untuk dilaksanakan, oleh karena itu dalam suatu perjanjian yang dibuat selalu terdapat tahapan, yaitu :[92]

a. *Pra Contractual*, yaitu perbuatan-perbuatan yang mencakup dalam negosiasi dengan kajian tentang penawaran dan penerimaan;
b. *Contractual*, yaitu tentang bertemunya dua pernyataan kehendak yang saling mengikat kedua belah pihak ;
c. *Post-contractual*, yaitu tahap pada pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang hendak diwujudkan melalui perjanjian tersebut.

Pengertian perjanjian yang telah diterangkan dalam KUH Perdata dan doktrin para ahli diatas sepenuhnya menerangkan perjanjian kerjasama antara sesama subyek hukum privat, tetapi bagaimana kaitannya dengan perjanjian kerjasama antara subyek hukum privat dengan subyek hukum publik, seperti kerjasama pemerintah daerah dengan pihak ketiga apakah memiliki definisi yang

[91]Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 6.

[92]Salim H.S. II, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 16.

sama atau tidak.

Arti dari kerjasama pemerintah daerah dengan pihak ketiga, pada Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah (selanjutnya disebut PP Nomor 50 Tahun 2007) yang menyebutkan kerjasama daerah adalah kesepakatan antara Gubernur dengan Gubernur atau Gubernur dengan Bupati/Walikota atau antara Bupati/Walikota dengan Bupati/Walikota yang lain, dan atau Gubernur, Bupati/Walikota dengan Pihak ketiga, yang dibuat secara tertulis serta menimbulkan hak dan kewajiban[93]. Walaupun PP Nomor 50 Tahun 2007 tidak menyebutkan kata perjanjian tetapi kalimat "secara tertulis serta menimbulkan hak dan kewajiban" pada Pasal tersebut bermakna adanya perjanjian kerjasama antara pemerintah daerah dan pihak ketiga yang diawali dengan kesepakatan.

Definisi perjanjian kerjasama pemerintah dan pihak ketiga lebih jelas disebutkan dalam Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, bahwa perjanjian kerjasama adalah kesepakatan tertulis untuk penyediaan infrastruktur antara Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dengan Badan Usaha yang ditetapkan melalui pelelangan umum.[94]

Berdasarkan beberapa penjelasan terkait definisi perjanjian kerjasama

[93]Lihat Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah.

[94]Pasal 1 ayat (6) Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Jo. Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasioanal/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional.

antara pemerintah daerah dengan pihak ketiga di atas, dapat disimpulkan bahwa ada beberapa hal pokok dalam pembentukan perjanjian kerjasama antara pemerintah daerah dengan pihak ketiga yang wajib diperhatikan, yaitu di antaranya :

a. Diawali dengan kesepakatan yang mengandung hak dan kewajiban.
b. Dibuat secara tertulis.
c. Pihak kerjasama harus berbentuk badan hukum.

2. Wewenang Pemerintah Daerah Dalam Perjanjian Kerjasama.

Dasar yang harus dipedomani dalam membuat perjanjian kerjasama yakni pada alinea keempat UUD 1945 dinyatakan bahwa salah satu tujuan dibentuknya pemerintahan adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Lebih lanjut, pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dikatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, sebagai sebuah perjanjian yang melibatkan negara sebagai salah satu pihak, maka perjanjian kerjasama seharusnya dimaksudkan untuk kemakmuran bagi rakyat.

Ditegaskan bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut menegaskan kembali keharusan adanya tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran bagi rakyat untuk setiap kekayaan yang dikuasai oleh negara.[95] Dalam konsideran Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara ditegaskan juga bahwa pengelolaan keuangan negara sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945 perlu dilaksanakan secara terbuka dan

[95]Lihat Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UU PA).

bertanggung jawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kalimat ini mengharuskan adanya tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran bagi rakyat dalam hal pengelolaan keuangan negara karena perjanjian kerjasama terkait dengan pengelolaan barang milik Negara.[96] Seiring dengan dinamisnya pelaksanaan otonomi daerah, maka pemerintah (daerah) memiliki peluang yang sangat besar untuk melaksanakan kerjasama dengan pihak ketiga sebagaimana disebutkan dalam Pasal 195 ayat (3) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004.

Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian perjanjian kerjasama di daerah, diberikan tugas dan wewenang kepada Menteri Dalam Negeri untuk mengeluarkan Permendagri No. 19 Tahun 2016, untuk mengatur lebih lanjut pengelolaan barang milik daerah.[97] Terbentuknya Permendagri No. 19 Tahun 2016 merupakan kewenangan yang diberikan PP Nomor 27 Tahun 2014, untuk mengeluarkan kebijakan terkait pengelolaan barang milik daerah. [98]

Sebagaimana ditetapkan dalam Permendagri No. 19 Tahun 2016 bahwa pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah adalah Kepala Daerah.[99] Untuk selanjutnya wewenang Kepala Daerah dalam perjanjian kerjasama pengelolaan barang milik daerah dengan bentuk bangun guna serah maupun bangun serah guna dalam pelaksanaannya dituangkan dalam perjanjian, yang ditandatangani oleh gubernur/bupati/walikota dengan mitra bangun guna serah.[100]

---

[96]Mercy M. Setlight, *Keadilan Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah* (*Build, Operate And Transferred Contract/BOT*) Vol.I/No.6/Oktober-Desember /2013, Hlm. 91.

[97]Lihat Pasal 95 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[98]Lihat Pasal 95 ayat (2), Pasal 90 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

[99]Lihat Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[100]Lihat Pasal 230 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun

Jika seandainya kepala daerah berhalangan untuk menandatangani perjanjian kerjasama tersebut, maka kepala daerah dapat mendelegasikan kewenangan itu kepada sekretaris daerah sebagai pengelola barang milik daerah agar sesuai dengan Pasal 1 ayat (7) Permendagri No. 19 Tahun 2016 yang menyebutkan, Sekretaris daerah adalah pengelola barang milik daerah.

Kewenangan untuk menandatangani perbuatan hukum keperdataan yang bersifat prinsipil seperti perjanjian kerjasama haruslah berada di tangan gubernur/bupati/walikota sebagai penanggung jawab tertinggi di daerah dalam mengurus pemerintahan daerah. Tanggung jawab hukum tersebut akan terus melekat baik di dalam maupun di luar pengadilan, dan hal ini terbukti jika terjadi sengketa keperdataan yang melibatkan daerah maka yang digugat adalah gubernur, bupati maupun walikota.

Secara yuridis, dengan mengacu pada ketentuan UU No. 32 Tahun 2004 yang memberikan daerah, status sebagai badan hukum yang otonom melalui organnya (kepala daerah) untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan demi kepentingan masyarakat setempat.[101] Dengan demikian, segala perbuatan hukum baik publik maupun privat yang akan membebani daerah dengan segala ikatan hukum haruslah dibuat dan ditandatangani oleh kepala daerah. Sedangkan jika perjanjian ditandatangani oleh orang atau pejabat yang tidak berwenang, maka akibat hukumnya perjanjian tersebut batal demi hukum.

3. Pihak-Pihak Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah.

Dalam makna kontrak yang berkembang di Indonesia dan Belanda,

---

2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[101]Lihat Pasal 24 dan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

disimpulkan bahwa ada beberapa unsur yang terdapat dalam kontrak, yaitu:[102]

a. Adanya para pihak
b. Adanya kesepakatan yang membentuk kontrak
c. Kesepakatan itu ditunjuk untuk menimbulkan akibat hukum dan
d. Adanya objek tertentu

Disebutkan diatas bahwa unsur yang pertama adalah adanya para pihak, karena unsur tersebut yang membawa unsur-unsur yang lainnya sehingga kontrak yang dimaksud dapat dibentuk.

3.1 Pemerintah sebagai subyek hukum perdata.

Pemerintah memiliki dua pengertian yaitu pemerintah dalam arti sempit dan pemerintah dalam arti luas. Pemerintah dalam arti sempit adalah organ/alat perlengkapan negara yang diserahi tugas pemerintahan atau melaksanakan Undang-Undang. Dalam pengertian ini pemerintah hanya sebagai badan eksekutif (*eksekutif* atau *bestuur*). Pemerintah dalam arti luas adalah semua badan yang menyelenggarakan semua kekuasaan dalam negara baik kekuasaan eksekutif maupun kekuasaan legislatif dan yudikatif, jadi semua pemegang kekuasaan di dalam negara adalah termasuk pemerintah dalam arti luas. Menurut Donner, cakupan pemerintah meliputi badan-badan yang menentukan haluan negara dan berkedudukan di pusat, kemudian terdapat juga instansi yang melaksanakan keputusan dari badan-badan itu. Sedangkan Van Vollenhoven mengemukakan bahwa tugas pemerintah itu terbagi empat fungsi, yaitu pembentukan Undang-

[102]Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cetakan Kedua, (Yogyakarta FH UII Press, 2014). hlm. 66

Undang, pelaksana/pemerintah (*bestuur*), polisi dan keadilan.[103]

Selanjutnya terkait subjek hukum yang memiliki kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam bidang hukum khususnya hukum keperdataan, karena subjek hukum tersebut yang dapat mempunyai wewenang hukum.[104] Istilah subjek hukum berasal dari terjemahan bahasa Belanda, yaitu *recht subject* atau *law of subject* (Inggris). Secara umum *rechtsubject* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban, yaitu manusia dan badan hukum. Subjek hukum ialah segala sesuatu yang pada dasarnya memiliki hak dan kewajiban dalam lalu-lintas hukum. Yang termasuk dalam pengertian subjek hukum ialah manusia (*naturlijke persoon*) dan badan hukum (*recht persoon*).

Manusia sebagai subjek hukum yang utama, dikarenakan manusia sebagai pembawa hak dari dalam kandungan, sebagaimana Pasal 2 KUH Perdata yang menyebutkan "anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana kepentingan si anak menghendakinya. Sebagai subjek hukum perdata tidak semua manusia dapat melakukan perbuatan hukum, setiap manusia membutuhkan syarat cakap di dalam melakukan perbuatan hukum, adapun syarat cakap tersebut yaitu :[105]

a. Dewasa, (yang telah berumur 21 Tahun atau telah kawin)
b. Orang yang tidak di bawah pengampuan hukum
c. Wanita yang bersuami,[106]

---

[103]Sf. Marbun dan Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 8-9.

[104]Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, Cetakan Kelima, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 23.

[105]Lihat Pasal 1330 KUH Perdata.

[106]Lihat SEMA Nomor 3 Tahun 1963 jo. Pasal 31 UU No. 1 Tahun 1974 tentang

Selain manusia, hukum juga mengenal badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan dipandang sebagai subjek hukum yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum seperti manusia. Badan-badan dan perkumpulan-perkumpulan itu dapat memiliki kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu-lintas hukum dengan perantaraan pengurusnya, dapat digugat dan menggugat di muka Hakim.[107] Badan-badan atau perkumpulan tersebut dinamakan badan hukum (*rechts persoon*) yang berarti orang (*persoon*) yang diciptakan oleh hukum.Jadi, ada suatu bentuk hukum (*rechtsfiguur*) yaitu badan hukum (*rechts persoon*) yang dapat mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban hukum dan dapat mengadakan hubungan hukum.

Badan hukum dibedakan menurut bentuknya, peraturan yang mengaturnya, dan sifatnya :[108]

a. Badan hukum menurut bentuknya ada dua macam yaitu :
    1) Badan hukum publik
    2) Badan hukum privat
b. Badan Hukum Menurut Peraturannya :
    1) Badan hukum dalam hukum perdata
    2) Badan hukum dalam hukum adat
c. Badan Hukum Menurut Sifatnya :
    1) Korporasi (*Corporatie*)
    2) Yayasan (*Stichting*)

Berdasarkan ketiga pembagian badan hukum di atas, pembagian badan hukum yang paling selaras adalah pembagian badan hukum dalam katagori badan

---

Perkawinan. Istri dapat melakukan perbuatan hukum sendiri, baik untuk membuat perjanjian maupun untuk menghadap ke pengadilan.

[107]Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Cetakan Keenam, (Jakarta: Raja Grafindo, 2012), hlm. 11.

[108]Salim H.S., *op. cit*, hlm. 26-27.

hukum publik dan badan hukum privat, karena mudah untuk dibedakan, apabila badan hukum itu didirikan oleh pemerintah, disebut badan hukum publik tetapi apabila badan hukum itu didirikan bukan oleh pemerintah, badan hukum tersebut disebut badan hukum privat, penjelasan tersebut sesuai dengan Pasal 1653 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perkumpulan-perkumpulan itu diadakan atau diakui sebagai demikian oleh kekuasaan umum, maupun perkumpulan-perkumpulan itu diterima sebagai diperbolehkan, atau telah didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau kesusilaan.

Dalam memahami maksud pada Pasal 1653 KUH Perdata menunjukkan bahwa pada kalimat satu adalah badan-badan hukum yang didirikan untuk kepentingan umum yaitu badan hukum publik, yang termasuk di dalamnya Negara, Pemerintah Daerah Provinsi, Kabupaten/Kota,[109] majelis-majelis, lembaga-lembaga dan badan-badan hukum lainnya yang didirikan sebagai sarana untuk kepentingan umum. Sedangkan pada kalimat kedua menunjukan adanya badan-badan hukum yang didirikan bukan oleh pemerintah yang memiliki tujuan tertentu yang diperbolehkan oleh Undang-Undang, yang dimaksud yaitu badan hukum privat, yang termasuk di dalamnya Perseroan Terbatas, Himpunan, Firma, Yayasan dan lainnya yang disebutkan terang dan jelas baik di dalam Undang-Undang ataupun peraturan lainnya.

Apabila dihubungkan dari pengertian pemerintah yang merupakan badan-badan/organ dengan penjelasan subjek hukum di dalam KUH Perdata, jelas pemerintah merupakan subjek hukum perdata, dalam bentuk badan hukum publik

[109]C.S.T Kansil, *Pengantar Hukum Indonesia,* Cetakan ke-11, (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), hlm. 47.

yang bertindak untuk mewakili hak-hak rakyat, sehingga apabila pemerintah melakukan suatu tindakan hukum perdata dengan pihak lain yang sah menurut hukum, atas dasar tersebut pemerintah dengan pihak kerjasama memiliki kedudukan yang sama, baik di dalam maupun di luar Pengadilan dan harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang ada di dalam KUH Perdata.

3.2 Kerjasama Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga.

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, daerah dapat mengadakan kerjasama yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik serta saling menguntungkan. Sedangkan pihak yang dapat menjalin kerjasama dengan daerah ialah : [110]

a. Daerah lain.
b. Pihak ketiga, dan/atau
c. Lembaga atau pemerintah daerah di luar negeri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut PP No. 5 Tahun 2007, kerjasama daerah adalah kesepakatan antara Gubernur dengan Gubernur atau Gubernur dengan Bupati/Walikota atau antara Bupati/Walikota dengan Bupati/Walikota yang lain, dan atau Gubernur, Bupati/Walikota dengan pihak ketiga, yang dibuat secara tertulis serta menimbulkan hak dan kewajiban.[111]

Pihak ketiga adalah departemen/lembaga pemerintah non departemen atau sebutan lain, perusahaan swasta yang berbadan hukum, badan usaha milik negara,

[110]Lihat Pasal 363 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

[111]Lihat Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah Daerah.

badan usaha milik daerah, koperasi, yayasan, dan lembaga di dalam negeri lainnya yang berbadan hukum. Para pihak yang menjadi subjek kerjasama dalam kerjasama daerah meliputi :[112]

a. Gubernur ;
b. Bupati;
c. Walikota; dan
d. Pihak ketiga.

Selanjutnya kerjasama daerah dengan pihak ketiga, dalam penjelasan Pasal 363 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menerangkan bahwa yang dimaksud dengan pihak ketiga adalah pihak swasta, organisasi kemasyarakatan, dan lembaga non pemerintah lainnya. Kerjasama daerah dengan pihak ketiga dapat dilakukan dalam sektor yang meliputi :[113]

a. kerja sama dalam penyediaan pelayanan publik.
b. kerja sama dalam pengelolaan aset untuk meningkatkan nilai tambah yang memberikan pendapatan bagi daerah.
c. kerja sama investasi, dan
d. kerja sama lainnya yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Apabila para pihak sebagaimana dimaksud menerima, rencana kerjasama tersebut dapat ditingkatkan dengan membuat kesepakatan bersama dan menyiapkan rancangan perjanjian kerja sama yang paling sedikit memuat :[114]

a. subjek kerja sama;

---

[112]Lihat Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah.

[113]Lihat Pasal 366 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

[114]Lihat Pasal 7 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah.

b. objek kerja sama;
c. ruang lingkup kerja sama;
d. hak dan kewajiban para pihak ;
e. jangka waktu kerja sama;
f. pengakhiran kerja sama;
g. keadaan memaksa; dan
h. penyelesaian perselisihan.

Kepala daerah dalam menyiapkan rancangan perjanjian kerjasama melibatkan perangkat daerah terkait dan dapat meminta pendapat dan saran dari para pakar, perangkat Daerah Provinsi, Menteri dan Menteri/Pimpinan Lembaga Pemerintah non departemen terkait. Kepala daerah dapat menerbitkan surat kuasa untuk penyelesaian rancangan bentuk kerja sama.[115] Pelaksanaan perjanjian kerjasama dapat dilakukan oleh satuan kerja perangkat daerah.[116] Rencana kerjasama daerah yang membebani daerah dan masyarakat harus mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) dengan ketentuan apabila biaya kerja sama belum teranggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) tahun anggaran berjalan dan/atau menggunakan dan/atau memanfaatkan aset daerah.[117]

Kerjasama daerah dengan pihak ketiga dituangkan dalam kontrak kerja sama yang paling sedikit mengatur :[118]

a. hak dan kewajiban para pihak.

b. jangka waktu kerja sama.

[115]Pasal 7 huruf c dan d Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah.
[116]Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah.
[117] Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah.
[118]Lihat Pasal 366 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

c. penyelesaian perselisihan, dan

d. sanksi bagi pihak yang tidak memenuhi perjanjian.

Berdasarkan beberapa penjelasan terkait definisi perjanjian kerjasama antara pemerintah daerah dengan pihak ketiga di atas, dapat disimpulkan bahwa ada beberapa hal pokok dalam pembentukan perjanjian kerja samaantara pemerintah daerah dengan pihak ketiga yang wajib diperhatikan, yaitu di antaranya:

a. Diawali dengan kesepakatan yang mengandung hak dan kewajiban

b. Dibuat secara tertulis,

c. Pihak kerja sama harus berbentuk badan hukum.

4. Syarat Sah Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah.

Dalam Permendagri No. 19 Tahun 2016, penulis menilai terdapat tiga syarat esensial didalam pembentukan perjanjian yaitu syarat menjadi mitra pemanfaatan, syarat penandatanganan perjanjian dan syarat isi perjanjian sebagaimana dijelaskan di bawah ini :

a. Syarat Menjadi Mitra Pemanfaatan.

   Adapun syarat untuk dapat menjadi mitra pemanfaatan barang milik daerah yang diatur pada Permendagri No. 19 Tahun 2016, yang menyebutkan terdapat dua bentuk syarat yang harus dipernuhi yaitu syarat administratif dan syarat teknis berupa : [119]

   1) Persyaratan administratif : Mitra Pemanfaatan berbentuk badan hukum, memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), membuat surat Pakta Integritas, menyampaikan dokumen penawaran beserta dokumen

[119]Lihat Pasal 92 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

pendukungnya dan memiliki domisili tetap dan alamat yang jelas.

2) Persyaratan teknis : Cakap menurut hukum, tidak masuk dalam daftar hitam pada pengadaan barang/jasa pemerintah, memiliki keahlian, pengalaman, dan kemampuan teknis dan manajerial, serta memiliki sumber daya manusia, modal, peralatan dan fasilitas lain yang diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan.

Selain dari syarat administrasi dan teknis, syarat lain untuk menjadi mitra pemanfaatan ialah dilarang memiliki hubungan kekeluargaan dengan pejabat/pegawai pada pemerintah daerah atau pihak yang memiliki hubungan keluarga, baik dengan pengelola barang/pengguna barang, tim pemanfaatan, maupun panitia pemilihan, sampai dengan derajat ketiga.[120]

b. Syarat Penandatanganan Perjanjian.

Ketentuan pihak yang menandatangani perjanjian dalam kegiatan pemanfaatan barang milik daerah berdasarkan keberadaan barang milik daerah itu sendiri, jika barang berada pada pengelola barang maka yang berhak untuk menandatangani perjanjian kerjasama tersebut ialah Gubernur/Bupati/Walikota, sedangkan untuk barang barang milik daerah yang berada pada pengguna barang yang berhak menandatangani adalah pengelola barang.[121] Pengertian dari pengelola barang diatas adalah pejabat berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah, pejabat tersebut ialah Sekretaris Daerah,[122] sedangkan yang dimaksud dari pengguna barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah yaitu Kepala

[120]Lihat Pasal 92 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[121]Lihat Pasal 129 ayat (1), 157 ayat (1),179 ayat (2) dan 230 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[122]Lihat Pasal 1 ayat (7) dan ayat (8) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah) yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Gubernur/Bupati/Walikota.[123]

Sebelum dilakukan penandatanganan ada syarat yang harus dipenuhi oleh mitra pemanfaatan yaitu melakukan penyetoran biaya atau konstribusi. Penyetoran sebagaimana dimaksud dilakukan dengan cara pembayaran secara tunai kepada bendahara penerimaan atau menyetorkannya ke rekening Kas Umum Daerah dan dibuktikan dengan menyerahkan bukti setor sebagai salah satu dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian.[124]

c. Syarat Isi Perjanjian.

Secara umum semua kelima kegiatan pemanfaatan barang milik daerah memilik ketentuan yang sama di dalam isi perjanjiannya yaitu berupa : [125]

1) dasar perjanjian.
2) identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian;
3) objek kegiatan pemanfaatan;
4) hasil kegiatan pemanfaatan;
5) peruntukan kegiatan pemanfaatan;
6) jangka waktu
7) besaran kontribusi tahunan serta mekanisme pembayarannya;
8) besaran hasil kegiatan pemanfaatan yang digunakan langsung untuk tugas dan fungsi Pengelola Barang/Pengguna Barang;
9) hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian;
10) ketentuan mengenai berakhirnya kegiatan pemanfaatan.

Syarat perjanjian kerjasama pemanfaatan dalam bentuk perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) dalam bentuk akta Notaris. Pasal 1

[123]Lihat Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[124]Lihat Pasal 130 ayat (2), 179 ayat (5) dan 230 ayat (5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[125]Lihat Pasal 129 ayat (2), 157 ayat (2), 179 ayat (3), 230 ayat (3) dan 273 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

ayat (7) UUJN-P, menyebutkan akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini, dari pengertian tersebut terdapat kalimat "menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini." Kalimat tersebut bermakna bahwa tidak semua akta perjanjian yang dituangkan dalam bentuk akta notaris dapat dikatakan akta otentik, dikarenakan untuk menjadi akta notaris yang otentik harus mengikuti syarat yang telah diatur dalam UUJN-P.

Adapun syarat pembentukan perjanjian kerja sama perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) dalam bentuk akta notaris ialah : [126]

a. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum.

   Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris dalam praktek Notaris disebut akta relaas atau akta berita acara, yang berisi berupa uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindak atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris. Sedangkan akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris, dalam praktik Notaris disebut dengan akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau diceritakan di hadapan Notaris, para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan kedalam bentuk akta Notaris,[127] seperti perjanjian pemanfaatan barang milik daerah antara pemerintah daerah dan pihak ketiga.

b. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh UUJN-P.

   Kaitannya dengan perjanjian pemanfaatan barang milik daerah dalam

[126]Habib Adjie I, *op. cit*., hlm. 127.
[127]*Ibid.*, hlm. 128.

bentuk akta Notaris maka perjanjian kegiatan pemanfaatan tersebut harus dibuat atau dituangkan dengan mengikuti bentuk perjanjian atau susunan wajib yang ada dalam UUJN-P, yang terdiri atas :[128]

1) Awal akta atau kepala akta yang memuat

   a) judul Akta.
   b) nomor Akta.
   c) jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun.
   d) nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

2) Badan akta

   a) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili.
   b) keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap.
   c) isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan.
   d) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

3) Akhir akta atau Penutup

   a) uraian tentang pembacaan Akta.
   b) uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada.
   c) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta.
   d) uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

c. Adanya wewenang Notaris untuk membuat akta tersebut.[129]

   1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuatnya.
   2) Notaris berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
   3) Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu

[128]Lihat Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

[129]Habib Adjie II, *op. cit.*, hlm. 130.

dibuat.

Habib Adjie menerangkan bahwa perjanjian yang bentuknya melanggar dari yang telah ditentukan oleh Undang-Undang maka akan berakibat batal mutlak yang dimana perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, dan tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara atau bentuk apapun, seperti perjanjian yang wajib dengan akta Notaris atau PPAT tetapi ternyata tidak dilakukan.[130]

5. Berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah.

Terkait perjanjian kerjasama pemerintah dalam hal pemanfaatan barang milik daerah, Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 mengatur tentang berakhirnya perjanjian, yang diantaranya :[131]

a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana tertuang dalam perjanjian.
b. pengakhiran perjanjian secara sepihak oleh Gubernur/Bupati/Walikota atau Pengelola Barang.
c. berakhirnya perjanjian.
d. ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Pengakhiran perjanjian secara sepihak oleh Gubernur/Bupati/Walikota atau pengelola barang pada point (b) diatas terjadi apabila mitra pemanfaatan tidak melaksanakan perjanjian yang telah dibuat atau peraturan yang ada dalam Permendagri No. 19 Tahun 2016, setiap pengakhiran perjanjian secara sepihak tersebut yang dibuat memiliki ketentuan yang berbeda dalam kegiatan pemanfaatan, seperti didalam kegiatan KSP, pengakhiran perjanjian secara sepihak dapat terjadi apabila tidak membayar kontribusi tetap selama 3 (tiga) tahun berturut-turut atau tidak membayar pembagian keuntungan selama 3 (tiga)

[130]Habib Adjie II, *op. cit.*, hlm. 124.
[131]Lihat Pasal 133, 168, 190, 236 dan 278 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

tahun berturut-turut sesuai perjanjian.[132]

Dalam hal pengakhiran perjanjian secara sepihak dalam kegiatan BGS/BSG hampir sama halnya dengan pengakhiran perjanjian secara sepihak pada KSP hanya saja ada penambahan ketentuan berupa apabila mitra BGS/BSG belum memulai pembangunan dan/atau tidak menyelesaikan pembangunan sesuai dengan perjanjian, kecuali dalam keadaan *force majeure*.[133]

Berbeda halnya dengan KSP dan BGS/BSG dalam KSPI pengakhiran perjanjian secara sepihak apabila mitra KSPI tidak membayar pembagian kelebihan keuntungan dari KSPI atas barang milik daerah yang ditentukan pada saat perjanjian dimulai (*clawback*) atau tidak memenuhi kewajiban yang terdapat dalam Perjanjian dan Permendagri No. 19 Tahun 2016. Baik KSP, BGS/BSG dan KSPI semua pengakhiran perjanjian secara sepihak dilakukan dan disampaikan secara tertulis.[134]

Tiga bentuk perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk akta notaris, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, wajib memperhatikan peraturan yang juga diatur dalam UUJN-P. Dalam UUJN-P pengakhiran atau pembatalan perjanjian diatur pada Pasal 84 yang berbunyi “Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) hurufi, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya

[132]Lihat Pasal 190 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[133]Lihat Pasal 236 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[134]Lihat Pasal 278 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Berdasarkan Pasal 84 UUJN-P diatas, bentuk pelanggaran tersebut berupa:

a. Tidak menjalankan kewajiban jabatan Notaris
b. Membuat akta bagi penghadap dan saksi yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum atau para pihak tidak dikenal atau diperkenalkan kepada Notaris
c. Notaris tidak melakukan pembacaan, penerjemahan atau penjelasan dan tandatangan
d. Melakukan perubahan atau penambahan yang tidak diparaf atau tidak disebutkan dengan tegas dalam akta
e. Membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami atau orang lain yang hubungan keluarga dengan Notaris baik karena perkawin an maupun hubungan darah dalam garis lurus keatas dan kebawah tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga.

Pembatalan perjanjian diatur dalam pasal 1266 KUH Perdata, yakni haruslah memenuhi syarat-syarat bahwa perjanjian tersebut haruslah bersifat timbal balik, harus ada wansprestasi dan pembatalannya dan harus memintakan pada hakim (pengadilan). Namun jika pembatalan yang dilakukan tidak memenuhi syarat-syarat tersebut, maka dapat dikatakan perbuatan pembatalan tersebut melanggar undang-undang.

Jika dilihat dari pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Permintaan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi).

Berdasarkan penjelasan diatas, dengan adanya ketentuan beberapa perjanjian kegiatan pemanfaatan barang milik daerah diatur dalam bentuk akta Notaris maka dalam pembentukan perjanjian kegiatan pemanfaatan barang milik daerah tersebuttidak hanya mendasarkan kepada ketentuan pada Permendagri No.19 Tahun 2016, tetapi perjanjian tersebut juga harus memperhatikan peraturan yang mengatur tentang akta Notaris yaitu UUNJ-P dan peraturan yang mengatur perjanjian dalam KUH Perdata.

C. Tinjauan Tentang Perjanjian Bangun Guna Serah *(Build Operate and Transfer/BOT).*

1. Sejarah dan perkembangan Perjanjian Bangun Guna Serah *(Build Operate and Transfer/BOT).*

Kerjasama jenis Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) ini telah lama dipraktikkan oleh negara-negara maju, misalnya pada proyek Anglo French Channel Tunnel. Negara-negara berkembang juga mulai banyak melaksanakan perjanjian model ini, misalnya proyek jembatan dan bandara di HongKong, energi dan jalur kereta api di Cina, jalan raya dan bandara di Malaysia, telekomunikasi di Thailand, energi di Filipina, proyek energi thermal di Pakistan, dan sebagainya.[135]

Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) merupakan istilah yang relatif baru dalam kegiatan ekonomi Indonesia, walaupun jika melihat sejarahnya, konsep Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) sebenarnya merupakan konsep yang sudah memiliki umur yang

[135]Ridwan Khairandy, *Mekanisme Penulisan Dokumen Hukum & Akta Perjanjian Kerjasama Perusahaan dengan Pihak Lain,* disampaikan dalam Workshop Legal Drafting Perusahaan, tanggal 21 Februari 2007.

cukup tua yaitu sekitar 300 Sebelum Masehi yang dilakukan di Kota Eretria Yunani dalam kontrak pembuatan drainase di rawa-rawa. Kontrak tersebut dibuat di atas lempengan marmer. Kontrak aslinya ditemukan di Athena tahun 1860.[136]

Pendekatan Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) dipakai pada awal 1834 pada pengembangan Terusan Swess. Terusan yang menghasilkan banyak revenue ini dibiayai oleh European Capital dengan dukungan pendanaan dari Mesir, dimana Mesir mendapatkan konsesi untuk mendesain, membangun dan mengoperasikan yang saat itu dipimpin oleh Pasha Muhammad.[137]

Pada era setelah perang kedua berakhir hampir semua proyek infrastruktur di negara berkembang dibangun di bawah pengawasan pemerintahnya sendiri dan didanai dari anggaran belanja negara atau pinjaman luar negeri. Sekitar tahun 1970-an dan awal 1980-an beberapa cara dilakukan untuk menemukan jalan keluar bagi pembiayaan proyek yang cukup mendesak, hal ini berhubungan dengan populasi penduduk yang meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi negara dunia ketiga yang mengakibatkan kebutuhan proyek infrastruktur semakin meningkat. Namun demikian tidak sedikit negara dunia ketiga yang mengalami krisis ekonomi yang mengakibatkan menurunnya kemampuan mendanai sendiri berbagai macam proyek infrastruktur, akibatnya negara menggantungkan pendanaan proyek infrastrukturnya melalui pinjaman luar negeri.[138]

Sekitar tahun 1980-an situasi ini menumbuhkan konsep “privatisasi” yang merupakan awal masuknya swasta dalam proyek infrastruktur yang selama ini

[136]Munir Fuady II, *Sejarah Hukum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 172.
[137]I Gede Abdhi Prabawa, *op. cit.*, hlm. 11.
[138]Anita Kamilah, *op. cit.*, hlm.113.

ditangani Pemerintah sendiri.[139]

Pada negara-negara Eropa, mereka memasukkan lebih banyak privatisasi dalam pembangunan infarstruktur, terutama di Perancis dan Britania dalam rangka memenuhi kebutuhan publik. Pada saat yang sama, Asia mengalami booming ekonomi yang membuka pintu bagi bentuk-bentuk baru penyelesaian proyek yang didasarkan pada prinsip privatisasi. Ernest dan Pham (1994) mendefinisikan privatisasi sebagai sebuah proses dimana delivery barang dan jasa, yang biasanya dikelola oleh pemerintah, dialihkan ke sektor swasta.[140]

Konsep Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) mulai dikenal luas sekitar tahun 1985 di Turki, sebagai konsep swastanisasi Perdana Menteri Turgut Ozal, sehingga konsep ini dikenal pula dengan sebutan "*Turgut's Formula"*. Pada tanggal 11 Mei 1987 ditandatangani kerjasama antara Kumugai Kigumi dari Jepang dengan Yuksel Insaat dari Turki untuk pembangunan dan pengelolaan bendungn di sungai Syehan. Jangka waktu pembangunannya lima tahun dan jangka waktu pengelolaannya 26 tahun, untuk kemudian diserahkan kepada Pemerintah Turki (*Turkish Electronical Authority*).

Perjanjian kerjasama ini merupakan awal mula konsep Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) dalam proyek infrastruktur di Turki yang kemudian banyak diadopsi oleh negara-negara berkembang termasuk Indonesia.[141] Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) merupakan jenis perjanjian yang diadaptasi dari Amerika dan Eropa. Pada

---

[139]*Ibid.*

[140]Siti Ummu Adillah, *Konstruksi Hukum Perjanjian Build Operate Transfers (BOT) Sebagai Alternatif Pembiayaan Proyek,* Jurnal Hukum, Vol. XIV, No. 1, April 2004.

[141]Anita Kamilah., *op.cit.*

prinsipnya Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) merupakan perjanjian antara dua pihak, dimana pihak yang satu menyerahkan penguasaan tanah miliknya untuk diatasnya didirikan suatu bangunan yang bersifat komersial oleh pihak kedua (investor), dan pihak kedua berrhak mengoprasikan bangunan komersial tersebut dengan memerikan fee tertentu kepada pemilik tanah untuk jangka waktu tertentu, dan menyerahkan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu tertentu tersebut habis.[142]

Istilah Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) di Indonesia pertama kali dikemukakan pada awal 1987 oleh, saat itu Menristek B.J. Habibie yang menawarkan sistem Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) sebagai alternatif untuk mengatasi kesulitan dana pembangunan dan/atau teknologi. Dengan sistem Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) proyek-proyek pembangunan prasarana umum seperti jalan, telekomunikasi, listrik dan lain sebagainya dapat tetap direalisasi walaupun dana pembangunan terbatas.[143] Dengan demikian Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) dipandang sebagai alternatif lembaga pembiayaan untuk membiayai proyek-proyek pemerintah disamping cara untuk alih teknologi.

2. Pengertian dan Pengaturan Hukum Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT)

Dominannya nuansa publik dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) menjadi alasan bahwa aturan dalam hukum

[142]Siti Ummu Adillah, *op. cit.,* hlm. 125.
[143]*Ibid.*

perjanjian konvensional tidak sesuai dalam hubungan kontraktual antara pemerintah dengan individu maupun perusahaan swasta. Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) tetaplah dikategorikan sebagai perjanjian bukan peraturan. Namun, terdapat beberapa hal yang berbeda antara Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) dengan bentuk perjanjian lainnya antara lain karena pemerintah menjadi salah satu pihak dalam perjanjian sehingga perjanjian BOT mengandung aspek hukum publik.[144]

Istilah Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer/*BOT) pertama kali ditemukan secara resmi dalam peraturan perundang-undangan positif Indonesia adalah pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-pihak yang Melakukan Kerjasama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah.

Keputusan Menteri Keuangan tersebut menyebutkan bahwa bangun guna serah adalah bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah selama masa bangun guna serah berakhir.[145] Pengaturan ini pada dasarnya lebih menitikberatkan pada pengaturan pajak penghasilan dan bukan mengenai prosedur atau pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT). Dengan demikian, peraturan ini

[144]Ridwan Soleh., *op. cit*., hlm. 43.

[145]Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-pihak yang Melakukan Kerjasama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah *(Build Operate and Transfer).*

tidak dapat dijadikan acuan dalam pembahasan pelaksanaan perjanjian Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT).

Pada tahun 2001, Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah (saat ini dikenal dengan Menteri Dalam Negeri) menerbitkan Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah. Keputusan ini tidak menggunakan istilah Bangun Guna Serah, tetapi menggunakan istilah "pengguna usahaan" dalam pengertian pemanfaatan untuk merujuk pada pengertian yang sama. Keputusan Menteri tersebut menyatakan pemanfaatan adalah pendayagunaan barang daerah oleh instansi atau pihak ketiga dalam bentuk pinjam pakai, penyewaan dan pengguna usahaan tanpa merubah status pemilikan.[146] Pada saat berlakunya Keputusan Menteri ini, seluruh Kepala Daerah di seluruh Indonesia diberikan keleluasaan dalam mengadakan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) dengan pihak lain. Hal ini tentu saja sangat rawan menimbulkan permasalahan-permasalahan baru dalam pengelolaan barang milik daerah.

Menyadari permasalahan-permasalahan yang timbul di lapangan dan sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara maka pada tahun 2006 Pemerintah menerbitkan aturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (selanjutnya disebut PP Nomor 6 Tahun 2006). Dibandingkan dengan peraturan-peraturan sebelumnya, pengaturan mengenai Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) dalam PP Nomor 6

[146]Lihat Pasal 1 angka 29 Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah.

Tahun 2006 ini telah mengalami perbaikan yang signifikan.

Pengertian tentang perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) sejak tahun 2006 yaitu dengan dikeluarkannya PP Nomor 6 Tahun 2006 mulai ditemukan pengertian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) dalam peraturan perundang-undangan terkait barang milik negara/daerah, yaitu bangun serah guna adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada pemerintah daerah, kemudian oleh Pemerintah Daerah diserahkan kembali kepada pihak lain tersebut untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati, setelah jangka waktu selesai tanah beserta bangunan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.[147]

Sebagai aturan pelaksana dari PP Nomor 6 Tahun 2006 tersebut, Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah (selanjutnya disebut Permendagri Nomor 17 Tahun 2007). Permendagri ini disusun dengan salah satu konsideran yaitu PP Nomor 6 Tahun 2006. Permendagri ini berlaku sebagai pedoman pelaksanaan bagi pejabat/aparat pengelola barang milik daerah secara menyeluruh sehingga dapat dipakai sebagai acuan oleh semua pihak dalam rangka melaksanakan tertib administrasi pengelolaan barang milik daerah. Permendagri ini disusun dengan maksud menyeragamkan langkah dan tindakan yang diperlukan dalam pengelolaan barang daerah sesuai dengan peraturan perundang-

[147]Lihat Pasal 1 angka 13 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, jo. Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

undangan.

Pengaturan mengenai prinsip Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) dalam Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 ini pada dasarnya sejalan dan sama dengan pengaturan dalam PP Nomor 6 Tahun 2006. Hanya saja, Permendagri ini memberikan pengaturan yang lebih rinci dibandingkan PP Nomor 6 Tahun 2006.

Selain Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 tersebut, peraturan pelaksana lainnya dari PP Nomor 6 Tahun 2006 adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan Dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara. Peraturan ini diterbitkan untuk melaksanakan perintah PP Nomor 6 Tahun 2006,[148] yang menyatakan ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna barang milik negara diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan. Dengan kata lain, Permenkeu ini tidak berlaku terhadap pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, penghapusan dan pemindahtanganan barang milik daerah.

Seiring dengan perkembangan jaman, Pemerintah merasa bahwa terdapat ketentuan-ketentuan dalam PP Nomor 6 Tahun 2006 yang sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan masyarakat saat itu sehingga Pemerintah mengadakan perubahan atas Peraturan Pemerintah tersebut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (selanjutnya PP Nomor 38

[148]Lihat Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Tahun 2008). Tetapi khusus mengenai ketentuan-ketentuan terkait Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT), tidak terdapat ketentuan pasal yang mengalami perubahan dalam PP Nomor 38 Tahun 2008. Dengan demikian, ketentuan mengenai Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) yang berlaku saat itu adalah ketentuan sebagaimana diatur PP Nomor 6 Tahun 2006.

Felix O.Soebagjo dalam penelitiannya yang berjudul "Pengkajian tentang Aspek Hukum Perjanjian *Build Operate and Transfer*", mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) adalah suatu sistem pembiayaan (biasanya diterapkan pada proyek pemerintah) berskala besar yang dalam studi kelayakan, pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan dan pembangunan serta pengoperasiannya, sekaligus juga penerimaan/pendapatan yang timbul darinya, diserahkan pihak lain dan pihak lain ini dalam waktu tertentu (jangka waktu konsesi) diberi hak mengoperasikan, memeliharanya serta untuk mengambil manfaat ekonominya guna menutup (sebagai ganti) biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan memperoleh keuntungan yang diharapkan.[149] Pengertian yang diungkapkan Felix O. Soebagjo di atas, jika diperhatikan tampak sebagai satu pengertian yang belum selesai, karena dalam pengertian tersebut belum terlihat adanya tindakan penyerahan dari pihak investor terhadap pihak pemilik lahan.

Dalam sebuah naskah akademis tentang Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) mengungkapkan bahwa perjanjian tersebut adalah suatu perjanjian baru, dimana pemilik hak eksklusif atau pemilik lahan

[149]Felix O. Soebagjo, *Pengkajian tentang Aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer,* (Jakarta: BPHN, 1997), hlm. 2.

menyerahkan studi kelayakan, pengadaan barang dan peralatan, pembangunan serta pengoperasian hasil pembangunannya kepada investor, dan investor ini dalam jangka waktu tertentu (jangka waktu konsesi) diberi hak mengoperasikan, memelihara serta mengambil manfaat ekonomi dari bangunan tersebut, dengan maksud untuk mengganti biaya yang telah dikeluarkan investor dalam membangun proyek tersebut, kemudian setelah jangka waktu tertentu tersebut selesai, bangunan beserta fasilitas yang melekat padanya diserahkan kepada pemilik hak eksklusif atau pemilik lahan.[150]

Maria S.W. Sumardjono memberikan pengertian tentang Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) yaitu perjanjian dua pihak antara, di mana pihak pertama menyerahkan penggunaan tanahnya untuk didirikan suatu bangunan di atasnya oleh pihak ketiga, dan pihak kedua berhak mengoperasikannya atau mengelola bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu, dengan memberikan *fee* atau tanpa *fee* kepada pihak pertama dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pihak pertama setelah jangka waktu operasional berakhir.[151]

Pada dasarnya Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) adalah salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang mana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang

---

[150]*Ibid.*

[151]Maria S.W. Sumardjono, *Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, Dan Implementasinya, Jurnal Mimbar Hukum,* Edisi Khusus, (Yogyakarta: FH UGM, September 2007), hlm. 150.

dibutuhkan untuk kelengkapan proyek, sebagai gantinya kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai ganti atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.[152]

Jadi, Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) ini merupakan suatu konsep di mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya dari perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta atau kerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun, dioperasikan oleh kontraktor dan setelah tahapan pengoperasian selesai sebagaimana ditentukan dalam perjanjian, kemudian dilakukan pengalihan proyek kepada pemerintah selaku pemilik proyek.

Perjanjian kerjasama pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (selanjutnya disebut PP Nomor 27 Tahun 2014), yang terkait dalam hal pemanfaatan barang milik negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara (selanjutnya disebut Permenkeu Nomor 78/PMK.06/2014), dan khusus untuk pengelolaan atau pemanfaatan barang milik daerah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (selanjutnya disebut Permendagri Nomor 19 Tahun 2016).

PP Nomor 27 Tahun 2014 disebutkan bahwa salah satu bentuk pemanfaatan barang milik daerah yaitu dengan model bangun guna serah dengan tujuan untuk menyediakan bangunan dan fasilitasnya dalam rangka

[152]Budi Santoso, *op. cit.,* hlm. 8.

penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementrian/lembaga, yang dana pembangunannya tidak tersedia dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah.[153]

Pengertian Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) dalam PP Nomor 27 Tahun 2014 merupakan 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.[154]

PP Nomor 27 Tahun 2014 menerangkan terdapat perbedaan tugas terkait di dalam melakukan pengelolaan melakukan pembinaan pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah, untuk pengelolaan barang milik Negara yang bertugas melakukan pembinaan pengelolaan barang milik Negara ialah Menteri Keuangan sebagaimana diatur Pasal 90 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut, sedangkan dalam Pasal 90 ayat (3) terkait yang bertugas melakukan pembinaan pengelolaan barang milik daerah yang bertanggung jawab ialah Menteri Dalam Negeri.

Pengertian Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) menurut Permenkeu Nomor 78/PMK.06/2014 adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara 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

[153]Pasal 27 ayat (d) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

[154]Lihat Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.[155]

Pengertian Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) dalam Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.[156]

Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 mengatur terkait perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian.[157] Ruang lingkup dalam Peraturan tersebut terdapat diantaranya yang mengatur tentang pemanfaatan, yang dimaksud dari pemanfaatan tersebut ialah pendayagunaan barang milik daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi SKPD dan/atau optimalisasi barang milik daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.[158]

Pasal 81 Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 menyebutkan bahwa bentuk

---

[155]Lihat Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara.

[156]Lihat Pasal 1 angka 36 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[157]Lihat Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[158]Lihat Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

pemanfaatan barang milik daerah berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna dan kerjasama penyediaan infrastruktur, dimana bentuk-bentuk pemanfaatan tersebut dituangkan dalam perjanjian.[159]

Terdapat beberapa perjanjian pemanfaatan barang milik daerah yang di tuangkan dalam bentuk akta notaris, adapun perjanjian yang dimaksud tersebut diantaranya ialah Perjanjian terkait Kerjasama Pemanfaatan (KSP), Perjanjian Barang Guna Serah (BGS), Barang Serah Guna (BSG), dan Kerjasama Pemanfaatan Infastruktur (KSPI) yang dimana kesemua perjanjian tersebut diperintahkan harus dengan akta notaris.[160]

Perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah yang dituangkan dalam bentuk Akta Notaris sebelumnya tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan-ketentuan terkait pemanfaatan barang milik daerah yang sebelumnya diatur dalam PP Nomor 38 Tahun 2008 dan PP Nomor 6 Tahun 2006 serta dalam Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 yang mengatur bentuk kegiatan pemanfaatan barang milik daerah seperti sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan (KSP), dan Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna dimana kegiatan pemanfaatan tersebut dilakukan dalam bentuk perjanjian dibawah tangan.

Aturan perjanjian kerja sama kegiatan pemanfaatan barang dalam bentuk akta Notaris mulai diatur pada Lampiran keempat Peraturan Menteri Keuangan

[159]Terkait ketentuan dituangkan dalam bentuk perjanjian, lihat dalam pasal 129, 157, 179, 230 dan 249 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[160]Lihat pasal 179 ayat (1), 230 ayat (1) dan 273 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara, yang menyebutkan “pelaksanaan kerja sama pemanfaatan dituangkan dalam naskah perjanjian dalam akta Notaris, antara pengelola barang dengan mitra kerja sama pemanfaatan, yang antara lain memuat objek kerja sama pemanfaatan, mitra kerja sama pemanfaatan, besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan, hak dan kewajiban para pihak , mekanisme pembayaran, sanksi, serta jangka waktu kerja sama pemanfaatan, dengan memperhatikan asas optimalisasi daya guna dan hasil guna barang milik Negara, serta peningkatan penerimaan Negara.”

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 merupakan aturan pelaksana dari aturan yang diperintahkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, untuk mengatur pengelolaan barang milik Negara. Sedangkan untuk barang milik daerah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, tetapi dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tersebut tidak mengatur bentuk perjanjian kerja sama pemanfaatan barang milik daerah dengan pihak ketiga dalam bentuk akta Notaris. Hal tersebut yang menyebabkan banyaknya peraturan daerah yang menerapkan aturan yang sama didalam menentukan aturan pembuatan perjanjian kerjasama pemerintah daerah dan pihak ketiga yaitu dengan surat perjanjian atau akta perjanjian di bawah tangan.

Pemanfaatan barang milik daerah dengan bentuk bangun guna serah maupun bangun serah guna dalam pelaksanaannya dituangkan dalam perjanjian,

yang ditandatangani oleh gubernur/bupati/walikota dengan mitra bangun guna serah dan perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta notaris,[161] perjanjian yang dituangkan dalam bentuk akta notaris tersebut menunjukkan adanya peran notaris didalam membantu mengoptimalkan pemanfaatan barang milik daerah. Dengan adanya peran notaris didalam pemanfaatan barang milik daerah, menimbulkan pertanggung jawaban terhadap notaris yang dipercaya merumuskan perjanjian-perjanjian tersebut.

Dengan diaturnya peraturan tersebut menunjukan peran notaris bukan hanya untuk merumuskan atau memformulasikan perjanjian tersebut sesuai dengan perjanjian-perjanjian yang pada umumnya dibuat para penjabat pembuat akta tersebut, tetapi terdapat aturan-aturan dalam pembuatan perjanjian yang harus diperhatikan, dimana petunjuk teknisnya telah diatur sebagian besar dalam Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 yang kemudian dikorelasikan sesuai dengan permintaan para pihak dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang mengatur pembuatan akta notaris.

Berdasarkan uraian di atas, menjadi jelas bahwa pengaturan mengenai pelaksanaan bangun guna serah *(Build Operate and Transfer/BOT)* di Indonesia telah mengalami perubahan sesuai perkembangan jaman. Kemungkinan untuk mengadakan perubahan berikutnya masih tetap terbuka jika Pemerintah merasa peraturan yang ada saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan masyarakat pada umumnya.

[161]Lihat pasal 230 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

3. Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) Menurut KUH Perdata.

Jenis Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) ini tidak dikenal atau tidak ada namanya dalam KUH Perdata. Munculnya perjanjian tersebut dilatarbelakangi adanya tuntutan kebutuhan masyarakat, khususnya bagi para pelaku usaha yang menghendaki terjalinnya hubungan kemitraan atau kerjasama dalam menjalankan usaha maupun melakukan ekspansi yang dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis dan lazimnya agar para pihak yang berkepentingan merasa terlindungi dikemudian hari yang dibuat dihadapan Notaris.[162]

Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan secara tegas bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sudikno menyatakan bahwa perjanjian adalah hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hukum.[163]

Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT)* merupakan suatu perjanjian, sehingga memiliki kaitan dengan Buku III KUH Perdata tentang Perikatan (*van verbintenissen).* Perikatan adalah hubungan hukum antara subjek-subjek hukum, sehubungan dengan itu seseorang atau beberapa orang daripadanya mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu.[164]

Buku III KUH Perdata bersifat terbuka dan bersifat mengatur (*reguleren*).

---

[162]Irawan Soerodjo, *op. cit*., hlm. 43.
[163]Sudikno Mertokusumo II, hlm. 97.
[164]R. Setiawan, *op. cit.,* hlm. 2.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagai prinsip dasar yang berlaku universal dalam pembuatan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUH Perdata), Buku III KUH Perdata memberikan peluang kepada notaris untuk membuat perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar atau asas-asas hukum yang berlaku dalam lingkup perjanjian sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, meskipun perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut tidak dikenal dalam KUH Perdata, namun perjanjian yang dibuat tersebut adalah tetap sah.[165]

Menurut ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Perikatan yang bersumber dari perjanjian datur dalam titel II Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1352, dan titel V sampai dengan titel XVIII Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1864 Buku III KUH Perdata, sedangkan perikatan yang bersumber dari undang-undang diatur dalam title III Pasal 1352 sampai dengan Pasal 1380 Buku III KUH Perdata.

Perikatan yang bersumber dari undang-undang menurut Pasal 1352 KUH Perdata dibedakan atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja (*uit de allen)* dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia (*uit de wet door's mensen toedoen).* Kemudian perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia menurut Pasal 1353 KUH Perdata dibedakan lagi atas perbuatan yang sesuai dengan hukum (*rechtmatige)* dan perbuatan yang melawan hukum *(onrechtmatige daad*).

Perihal utama selanjutnya mengenai perjanjian adalah bahwa perjanjian

[165]Irawan Soerodjo, *op. cit.*, hlm. 36.

berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya *(Pacta Sunt Servande).* Pasal 1338 KUH Perdata mengatur "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Dengan kalimat ini, dimaksudkan tidak lain bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah artinya tidak bertentangan dengan undang-undang mengikat kedua belah pihak. Perjanjian itu pada umumnya tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.[166]

Asas yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata ini merupakan konsekuensi logis dari ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perikatan lahir dari undang-undang maupun karena perjanjian. Suatu prestasi untuk melaksanakan suatu kewajiban selalu memiliki dua unsur penting. *Pertama,* berhubungan dengan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh debitor *(schuld). Kedua*, berkaitan dengan pertanggungjawaban pemenuhan kewajiban tanpa memperhatikan siapa debitornya *(haftung).*[167]

Pasal 1319 KUH Perdata yang menyatakan semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat, berdasarkan ketentuan pasal tersebut, terdapat dua macam perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus yang dapat disebut sebagai Perjanjian Bernama (*benoemde*).

Mengenai Perjanjian Bernama, nama itu tidak saja disebutkan dalam KUH

[166]Subekti I, *op. cit.,* hlm. 139.
[167]*Ibid,* hlm. 139.

Perdata, seperti jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, hibah, pinjam pakai, penitipan barang, pennggungan, dan lain-lain, tetapi Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) pun ada juga menyebutkan Perjanjian Tidak Bernama, seperti perjanjian wesel, perjanjian asuransi dan lain sebagainya, bahkan ada juga undang-undang yang memberikan nama tersendiri.[168]

Jika diklasifikasikan ke dalam jenis perjanjian menurut pendapat Subekti[169] maka perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) termasuk dalam jenis perikatan yang tidak dapat dibagi dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst).* Adapun perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang dapat disebut sebagai Perjanjian Tidak Bernama (*onbenoemde*). Perjanjian tidak bernama adalah jenis perjanjian yang timbul dan berkembang dalam kehidupan masyarakat, misalnya waralaba (*franchise*), perjanjian antara dua pihak atau lebih dalam bentuk kerja sama bisnis atau *joint venture agreement*, perjanjian keagenan, perjanjian distributor, perjanjian sewa-beli dan sebagainya.[170]

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, maka lahir perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT), yang dikenal sebagai perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst*), yaitu perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang, tetapi tumbuh dan berkembang dalam kegiatan ekonomi Indonesia. Sebagai suatu perjanjian tidak bernama, sampai saat ini belum ada pengertian dan pengaturan secara khusus mengenai pembangunan suatu proyek milik pemerintah

[168]I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 51.
[169]Subekti I, *op. cit.* hlm. 128-131.
[170]Irawan Soerodjo, *op. cit.*, hlm. 36.

ataupun swasta yang dibiayai melalui sistem bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT). Aturan yang digunakan saat ini adalah Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak.

Jika diklasifikasikan kedalam jenis perjanjian menurut pendapat Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja maka perjanjian bangun guna serah (*Build Operate Transfer/*BOT) termasuk dalam jenis:[171]

a. Perjanjian formil yaitu perjanjian yang harus dituangkan dalam bentuk tertulis.
b. Perjanjian riil yaitu perjanjian yang mengharuskan adanya perbuatan nyata yang harus dipenuhi agar perjanjian yang dibuat tersebut mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian. Dalam hal ini, perbuatan tersebut adalah penyerahan tanah milik pemerintah kepada pihak lain, pengelolaan oleh pihak lain tersebut dan pengembalian tanah beserta fasilitasnya kepada pemerintah sesuai syarat dan jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian.

Dalam kaitannya dengan asas keberlakuan perjanjian sebagai undang-undang, dapat kita coba bahas kembali hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian formil. Alasan mengapa perjanjian formil yang harus dibuat secara tertulis dan kadangkala harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang adalah karena tiga hal pokok, yaitu :[172]

a. Penyerahan hak milik dari kebendaan yang dialihkan, yang menurut Pasal 613 dan 616 KUH Perdata harus dilakukan dalam bentuk akta otentik atau akta di bawah tangan. Khusus mengenai hak atas tanah, ketentuannya dapat kita temukan dalam UU Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
b. Sifat dari isi perjanjian itu sendiri, yang materi muatannya perlu dan harus diketahui oleh umum. Pada umumnya jenis perjanjian ini dapat ditemukan dalam perjanjian yang bertujuan untuk mendirikan suatu badan hukum, yang selanjutnya akan menjadi suatu *persona standi in judicio* sendiri, terlepas dari keberadaan para pihak yang berjanji untuk mendirikannya sebagai subyek hukum yang mandiri ataupun yang menciptakan suatu hubungan hukum yang berbeda di antara para pendiri.

---

[171]Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 8-13.

[172]Subekti I, *op. cit.*, hlm. 60-61.

c. Penjaminan sebagai tindakan atau perbuatan hukum yang menerbitkan hubungan hukum kebendaan baru, yang memiliki sifat kebendaan.

Perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) sebagai salah satu dari sekian banyak perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst)* muncul dengan dilandasi asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak dituangkan dengan istilah *Freedom of Contract* atau *Liberty of Contract* atau *Party Autonomy*. Istilah yang pertama lebih umum dipakai daripada yang kedua dan ketiga. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang universal sifatnya, artinya dianut oleh hukum perjanjian di semua negara pada umumnya.[173]

Kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyusun dan menyetujui klausul-klausul dari perjanjian tersebut, tanpa campur tangan pihak lain.[174] Seperti halnya asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak menemukan dasar hukumnya pada rumusan Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi "Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat :

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
c. Suatu pokok persoalan tertentu.
d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Asas kebebasan berkontrak mendapatkan dasar eksistensinya dalam rumusan Pasal 1320 KUH Perdata.[175] Jika syarat-syarat sahnya perjanjian

[173]Sutan Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 22.
[174]*Ibid.*, hlm. 12.
[175]Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hlm. 45-46.

sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) telah memiliki kekuatan yang sama dengan kekuatan undang-undang. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sesuai Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*te goeder trouw*). Subekti, menyebutkan bahwa itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda dengan *te goeder trouw*, sebagai suatu sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian. Dan sesuai asas *Pacta Sunt Servanda* yang merupakan acuan bahwa terhadap setiap perjanjian masing-masing pihak harus menepati janjinya untuk melaksanakan kewajibannya dan menghormati pihak lain.[176] Lahirnya perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak, yakni suatu asas yang membolehkan siapa saja untuk membuat perjanjian (kontrak) apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Pada perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) tidak terdapat ketentuan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, karena tidak ada norma dalam peraturan perundang-undangan yang melarang seseorang membuat perjanjian tersebut selama tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.[177]

Namun demikian, meskipun perjanjian bangun guna serah (*Build Operate*

[176]Subekti I, *op. cit.,* hlm. 41.
[177]Irawan Soerodjo, *op. cit.,* hlm. 67.

*and Transfer/*BOT) merupakan perikatan yang bersumber dari perjanjian, jika terjadi pelanggaran atas perjanjian bangun guna serah (*Build Operate Transfer/*BOT) tersebut, sanksinya tetap diberikan oleh undang-undang. Salah satu contohnya, yaitu bahwa ketika salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT), yang kemudian menyebabkan kerugian kepada pihak lainnya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1239 KUH Perdata, pihak tersebut diwajibkan membayar ganti rugi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian dalam bentuk dan sifat apapun, memegang peranan kedudukan yang sangat penting dalam hukum perdata Indonesia. Perjanjian adalah satu bagian utama dan pokok dari hukum perdata Indonesia sehingga telah ikut membentuk hukum perdata Indonesia sebagai hukum positif. Perjanjian tidak hanya memiliki peranan penting bagi para pihak yang membuatnya, tetapi juga memberikan manfaat baik secara langsung maupun tidak langsung bagi pihak lain.

4. Karakteristik Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT).

Karakteristik dapat dimaknai sebagai suatu ciri-ciri khusus yang melekat pada sesuatu. Ciri-ciri khusus itu hanya dimiliki atau terdapat pada sesuatu tersebut tanpa ada ciri-ciri yang sama pada objek lainnya yang sejenis. Dengan adanya atau mempunyai ciri-ciri khusus tersebut, sesuatu yang menjadi objek dapat dibedakan dengan sesuatu yang lainnya.[178]

Karakteristik perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and*

[178]*Ibid,* hlm. 64.

*Transfer/*BOT), bahwa perjanjian tersebut lahir dari adanya dua pihak yang saling membutuhkan, yaitu pemilik tanah/lahan dan pemilik modal/dana. Perjanjian ini mempunyai ciri-ciri umum yang sama seperti perjanjian lainnya. Demikian pula mengenai syarat sahnya perjanjian adalah sama seperti perjanjian pada umumnya, yakni mengikuti ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Di samping terdapat ciri-ciri umum yang sama seperti perjanjian lain, pada perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) terdapat ciri-ciri khusus yang membedakannya dengan perjanjian lain.[179]

Karakteristik berikutnya pada perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) adalah prestasi yang diperjanjikan meliputi semua bentuk prestasi yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Dan klausula lain meliputi "memberikan sesuatu" pada perjanjian ini adalah pemberian hak oleh pemilik tanah/lahan kepada investor untuk membangun di atas tanah/lahan tersebut dan pemberian konsesi kepada investor untuk menggunakan bangunan tersebut untuk waktu tertentu yang telah disepakati.[180]

Selanjutnya prestasi "berbuat sesuatu" adalah adanya kewajiban investor untuk membuat atau mendirikan bangunan lengkap dengan sarana dan fasilitasnya. Selama proses pembangunan investor wajib menyediakan segala bahan, material dan peralatan agar bisa "berbuat sesuatu" yakni mendirikan bangunan sampai selesai dan siap digunakan. Sedangkan prestasi "tidak berbuat sesuatu" terlihat dari adanya larangan yang ditujukan kepada investor dalam

[179]*Ibid*., hlm. 66.
[180]*Ibid.*,

perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT), misalnya larangan menjual, mengalihkan atau menjaminkan "hak atas tanah" kepada pihak ketiga.[181]

Karakteristik lain yang melekat pada perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) adalah terdapat tiga perbuatan hukum yang harus dilaksanakan investor selaku penerima hak, yaitu membangun, mengoperasikan dan menyerahkan kembali bangunan. **Pertama,** investor mempunyai kewajiban membangun atau mendirikan bangunan lengkap dengan saran dan fasilitas termasuk pengurusan segala perijinan yang diperlukan agar proyek bangunan tersebut dapat dioperasikan. **Kedua,** investor berhak untuk mengoperasikan bangunan proyek yang sudah jadi beserta sarana dan fasilitasnya untuk jangka waktu tertentu. Investor berhak mengambil manfaat ekonomis dari bangunan proyek tersebut dengan memasarkan kepada pihak ketiga, sesuai peruntukkan bangunannya, misalnya jika bangunan berupa pusat perbelanjaan, maka investor dapat menjual atau menyewakan unit-unit bangunan kepada pihak lain. Hasil dari pengoperasian bangunan selanjutnya diterima oleh investor dalam membangun kebijakan kepada pemilik lahan sesuai kesepakatan dalam perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT). Selama pengoperasian bangunan untuk kepentingan komersial, investor tetap wajib memelihara bangunan sampai akhir masa konsesi sehingga ketika diserahkan kepada pemilik lahan bangunan beserta sarana dan fasilitasnya tetap dalam keadaaan baik dan layak pakai. **Ketiga,** setelah masa pengoperasian atau penggunaannya berakhir, investor wajib menyerahkan

[181]*Ibid.,*

bangunan beserta sarana dan fasilitasnya kepada pemilik lahan dalam keadaaan layak guna atau layak pakai. Penyerahan dilakukan tanpa ada syarat atau kewajiban dari pemilik tanah/lahan untuk membayar nilai bangunan.[182]

Kontrak yang dibuat oleh Pemerintah bersifat multi aspek dan mempunyai karakter yang khas. Menurut Y. Sogar Simamora, [183] sekalipun hubungan hukum yang terbentuk antara pemerintah dengan mitranya adalah hubungan kontraktual, tetapi di dalamnya terkandung tidak saja hukum privat, tetapi juga hukum publik. Adanya warna publik dalam jenis kontrak demikian merupakan ciri yang khas yang membedakan dengan kontrak komersial pada umumnya.

5. Subjek Dan Objek Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*).

Subjek hukum dari perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) merupakan orang perorangan atau badan hukum baik publik maupun privat. Subyek hukum orang perorangan dapat menjadi subyek perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) jika seseorang atau sekelompok orang selaku pemilik tanah/lahan memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan dengan sistem perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT). Investor yang menerima pemberian hak tersebut biasanya adalah badan hukum privat berupa Perseroan Terbatas.[184]

Subyek dalam perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) juga dapat berupa badan hukum publik, yakni jika pemegang hak

---

[182]Budi Santoso, *op. cit.*, hlm.17.

[183]Y.Sogar Simamora, *Hukum Kontrak: Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2013), hlm. 5.

[184]Y. Sogar Simamora, *op. cit.*, hlm. 7.

atas tanah adalah negara atau instansi pemerintah. Dalam praktik, perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) ada yang instansi negara/pemerintah dengan memberikan hak kepada investor (swasta) untuk mendirikan bangunan beserta sarana dan fasilitasnya di atas tanah yang menjadi barang (aset) milik negara/daerah.[185] Dengan demikian maka negara selaku badan hukum publik, menjadi subyek dalam perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) yang dibuat dengan pihak swasta (investor) selaku badan hukum privat.

Subjek hukum perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) (pemilik tanah bisa perorangan atau negara) harus mencapai kesepakatan untuk membuat dan melaksanakan perjanjian. Dengan demikian, dalam pembuatan perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) tersebut harus terpenuhi adanya kesepakatan sebagai unsur pokok dan syarat sahnya perjanjian. Kesepakatan menjadi dasar kelahiran perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) meliputi :[186]

a. Sepakat bekerjasama oleh dan antara pemegang hak atas tanah dengan investor.
b. Sepakat menyerahkan hak penggunaan tanah kepada pihak investor untuk didirikan bangunan atau gedung beserta segala fasilitasnya.
c. Sepakat menyerahkan pengeloalaan atau pengoperasian bangunan beserta segala fasilitas yang telah dibangun kepada investor
d. Sepakat bahwa investor akan menyerahkan kembali bangunan beserta segala fasilitasnya itu kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah setelah jangka waktu kerjasama berakhir.

Jadi, pemilik/pemegang hak atas tanah sebagai subyek dalam perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) adalah selaku pihak yang

[185] *Ibid.*
[186] *Ibid.*

menyediakan lahan sedangkan investor sebagai pihak yang mendirikan bangunan dengan menggunakan biaya sendiri. Pelaksanaan proyek pembangunan gedung bisa dilaksanakan oleh investor sendiri, namun dapat juga investor menunjuk pihak lain selaku subkontraktor untuk melaksanakan proyek pembangunan gedung beserta fasilitasnya.

Perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) juga terbentuk dari perjanjian yang dibuat oleh dan antara instansi pemerintah dengan badan usaha/swasta. Tujuan perjanjian ini adalah untuk meningkatkan pembangunan infrastruktur tanpa pengeluaran dana dari pemerintah sehingga tanggung jawab pembiayaan, konstruksi sampai pada pengelolaan dan pengoperasian proyek ada di pihak swasta.[187] Dengan pembangunan melalui perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) maka secara tidak langsung pemerintah mengikut sertakan pihak swasta dalam pembangunan proyek untuk kepentingan umum.

Obyek hukum menurut Pasal 499 KUH Perdata adalah benda, yaitu segala sesuatu yang berguna bagi subyek hukum, atau segala sesuatu yang menjadi pokok permasalahan dan kepentingan bagi para pihak (subyek hukum) atau segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hak, terutama hak milik. Di samping benda terdapat hak kebendaan (*zakelijk recht*) yaitu suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang.[188]

Yang menjadi obyek pokok perjanjian bangun guna serah (*Build Operate*

[187]*Ibid*., hlm. 73.

[188]Subekti II, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cetakan ketiga puluh tiga, (Jakarta: Intermassa, 2011), hlm. 62.

*and Transfer/*BOT) adalah tanah dan bangunan beserta dengan segala fasilitasnya, sedang subyeknya adalah pemilik atau pemegang hak atas tanah dan investor. Pemilik/pemegang hak atas tanah yaitu orang perseorangan atau badan hukum, baik badan hukum privat maupun badan hukum publik yaitu pemerintah, BUMN atau BUMD. [189] Investor yang menjadi penerima hak atas obyek perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT), umumnya berasal dari swasta yang memiliki modal untuk membiayai proyek pembangunan gedung beserta segala fasilitasnya.

Jika perjanjian perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) dianalisis dari ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut memenuhi ketiga objek perjanjian tersebut, yaitu :[190]

a. Memenuhi unsur memberikan sesuatu, dimana pemilik hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pihak investor untuk melakukan pembangunan objek BOT.
b. Memenuhi unsur berbuat sesuatu, dimana pihak investor dibebani kewajiban untuk melakukan pembangunan objek BOT dengan pembiayaannya, dan sebagai kontra prestasi atas pembangunan tersebut, pihak investor dalam jangka waktu tertentu diberi hak kelola atas bangunan yang dibangun untuk mengambil manfaat ekonominya dengan pola bagi hasil, *royalty*, atau kompensasi dengan harapan modal yang telah diinvestasikan dapat kembali atau bahkan menguntungkan dan setelah waktu kelola tersebut berakhir, investor mengembalikan bangunan beserta fasilitas-fasilitas yang melekat pada bangunan tersebut kepada pemilik lahan atau pemerintah sebagai pemilik hak eksklusif atau pemegang hak pengelolaan.
b. Memenuhi unsur tidak melaksanakan suatu perbuatan tertentu, diantaraya pihak investor tidak boleh meminjamkan objek BOT kepada pihak ketiga tanpa seizin dan sepengetahuan pihak pemilik hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) adalah hak milik yang dipunyai orang-

[189]Irawan Soerodjo., *op. cit*., hlm. 74.
[190]Anita Kamilah, *op. cit*., hlm. 118.

perorangan atau milik bersama. Di samping itu hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara juga dapat dijadikan obyek perjanjian ini. Hak-hak lain yang dapat dijadikan obyek perjanjian adalah Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. [191] Oleh karena itu peraturan perundang-undangan yang mengatur hak-hak atas tanah harus dijadikan rujukan dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT).

D. Tinjauan Tentang Wanprestasi.

1. Pengertian Wanprestasi.

Dalam perjanjian kedua belah pihak tentu mempunyai suatu hal yang di jadikan sebagai objek perjanjian, di dalam perjanjian tersebut telah di sepakati hak dan kewajiban dari setiap pihak yang terlibat. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tidak dapat memberikan prestasi, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi.

Wanprestasi diatur didalam Pasal 1238 KUH Perdata, yaitu si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Wanprestasi menurut Abdul Kadir Muhammad diartikan tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah di tetapkan dalam perjanjian.[192] Tidak dilaksanakan kewajiban tersebut antara lain :

a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja atau tidak memenuhi

[191]Irawan Soerodjo, *op. cit.*, hlm. 75.
[192]Abdul Kadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 203.

kewajiban maupun karena kelalaian.

b. Karena keadaan memaksa terjadi di luar kemampuan dan kuasa debitur.

Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.

2. Bentuk Wanprestasi

Dalam setiap perjanjian terdapat para pihak, dimana pihak-pihak tersebut mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka ia dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu :[193]

a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Subekti membagi wanprestasi menjadi 4 (empat) bentuk, yaitu:[194]

a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.

b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.

c. Melakukan yang dijanjikan tapi terlambat.

---

[193]J. Satrio II, *op. cit.*, hlm. 84.
[194]Subekti II, *op. cit.*, hlm. 45.

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Apabila salah satu pihak tidak menepati janjinya pada waktu yang telah ditentukan, maka pihak yang merasa dirugikan diharuskan melaksanakan peneguran lebih dahulu, supaya pihak diharuskan melaksanakan peneguran lebih dahulu, supaya pihak lain memenuhi prestasinya. Mengenai peneguran ini timbul masalah, apakah peneguran itu dilakukan dengan surat perintah atau dibolehkan dengan lisan. Menurut Abdul Kadir Muhammad, "Debitur perlu diperingatkan/ditegur secara tertulis dengan surat perintah atau dengan akta tertulis, dengan surat perintah atau akta sejenis, dalam surat perintah itu ditentukan bahwa ia segera memenuhi prestasinya, jika tidak dipenuhi ia telah dinyatakan wanprestasi".[195]

Dari ketentuan pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*ingebrekestelling*). Adapun bentuk-bentuk somasi menurut pasal tersebut adalah:

a. Surat perintah. Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut "exploit juru Sita"
b. Akta. Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta Notaris.
c. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri. Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian (*fatal termijn*), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi.

---

[195]Abdul Kadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 22.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Perikatan yang timbul baik dari perjanjian maupun undang-undang akan melahirkan hak dan tanggung jawab yang dapat dituntut serta harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Namun dasar lahirnya perikatan tersebut mempunyai akibat yang berbeda bagi para pihak. Dalam perikatan yang lahir dari perjanjian akibat yang timbul dikehendaki oleh para pihak sedangkan dalam perikatan yang lahir dari undang-undang, akibat yang timbul ditentukan oleh undang-undang yang mungkin saja tidak dikehendaki para pihak atau di luar kemauan para pihak yang bersangkutan.[196] Adanya perbedaan sumber perikatan tersebut berpengaruh pada bentuk gugatan jika nantinya dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajibannya.

Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan akibat wanprestasi adalah "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila seberutang setelah dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya, tetap melakukannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".

Dalam perikatan sesuai Pasal 1239 KUH Perdata, yang berisi memberikan sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka penyelesaian adalah diwajibkan kepada pihak tersebut untuk membayar biaya, rugi dan bunga.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah

[196]Subekti II, *op. cit.,* hlm. 3.

hukum atau sanksi hukum berikut ini : [197]

a. Debitur diwajibkan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUH Perdata).
b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntu pemutusan/pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUH Perdata).
c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata).
d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUH Perdata).
e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.

4. Wanprestasi Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/*BOT).

Dalam perjanjian kerjasama, 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. Tindakan wanprestasi membawa konsekuesi terhadap timbulnya hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk menuntut ganti rugi.[198]

Terkait aspek pelaksanaan perjanjian, suatu kontrak harus dipenuhi oleh para pihak dengan iktikad baik, kepatutan dan kelayakan. Dalam perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT), itikad baik harus diprioritaskan dalam pelaksanaan perjanjian, dengan memperhitungkan perubahan keadaan yang berpengaruh terhadap pemenuhan prestasi yang diperjanjikan.[199]

---

[197]*Ibid.*, hlm. 204.

[198]Munir Fuady III, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1990), hlm. 63.

[199]*Ibid.*

Akibat wanprestasi dalam Permenkeu Nomor 78/PMK.06/2014, dalam hal mitra terlambat membayar kontribusi tahunan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atau tidak membayar kontribusi tahunan sebagaimana ditentukan dalam perjanjian kerjasama sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, maka pengelola barang dapat melakukan pengakhiran perjanjian kerjasama secara tertulis tanpa melalui pengadilan.[200]

Pengakhiran perjanjian secara sepihak dalam perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) hampir sama dengan pengakhiran perjanjian secara sepihak pada Kerjasama Pemanfaatan hanya saja ada penambahan ketentuan berupa apabila mitra Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna belum memulai pembangunan dan/atau tidak menyelesaikan pembangunan sesuai dengan perjanjian, kecuali dalam keadaan *force majeure*. [201]

Adapun pengakhiran perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) secara sepihak oleh pengelola barang, dilakukan dengan menerbitkan teguran tertulis hingga ketiga kali kepada mitra, apabila tidak melaksanakan teguran dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan teguran tertulis tersebut hingga teguran terakhir, maka pengelola barang menerbitkan surat pengakhiran perjanjian dan setelah menerima surat pengakhiran perjanjian, dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari, mitra wajib menyerahkan objek perjanjian kepada pengelola barang dan pengelola barang meminta aparat pengawasan intern pemerintah untuk melakukan audit atas

[200]Lihat Pasal 117 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara.

[201]Lihat Pasal 236 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

objek perjanjian yang diserahkan mitra. Audit ini ditujukan untuk memeriksa :[202]

a. kesesuaian jumlah dan kondisi objek BOT antara yang akan diserahkan dengan perjanjian BOT.
b. kesesuaian bangunan dan fasilitas hasil BOT antara yang akan diserahkan dengan perjanjian BOT.
c. laporan pelaksanaan BOT.

Dalam pelaksanaan perjanjian, prinsip pertanggungjawaban berdasarkan unsur kesalahan lebih cocok untuk diterapkan. Pihak yang memenuhi unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menentukan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut, dapat digugat. Jadi dalam hal ini baik pihak investor maupun pihak pemerintah dapat digugat dengan syarat ada perbuatan melanggar hukum, ada kerugian dan ada hubungan kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian.

[202]Lihat Pasal 118 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara.

BAB III

AKTA NOTARIS DALAM PERJANJIAN KERJASAMA BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*/BOT)

A. Kedudukan Akta Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) Antara Pemerintah Daerah Dengan Pihak Swasta.

Telah diketahui dalam penjelasan bab terdahulu, perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) lahir sebagai salah satu dari sekian banyak perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst)* yang muncul dengan dilandasi asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang apabila syarat-syarat sahnya perjanjian telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian kerjasama telah memiliki kekuatan hokum yang sama dengan undang-undang. Oleh sebab itu, maka perjanjian kerjasama antara pemerintah daerah dengan pihak swasta dalam penelitian ini adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUH Perdata dan terbatas pada perjanjian kerjasama antara pemerintah daerah dengan pihak swasta yang terkait infrastruktur pelayanan publik.

1. Kedudukan Akta Notaris sebelum terbentuknya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Berdasarkan hasil penelitian, sebelum terbentuknya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 yang mengatur Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan, Barang Guna Serah/Barang, Serah Guna dan Kerja Sama Pemanfaatan Insfratruktur dalam

bentuk akta notaris, dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang kegiatan pemanfaatan barang milik daerah tidak menyebutkan ketentuan perjanjian kerjasama dilaksanakan dalam bentuk akta Notaris, namun hanya dalam bentuk surat perjanjian atau perjanjian dibawah tangan.

Tugas dan kewenangan notaris dalam membuat akta perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT), meskipun salah satu pihak dalam perjanjian merupakan pemerintah daerah yang melakukan perbuatan hukum harus berdasarkan ketentuan hukum publik, notaris berkewajiban untuk membuatkan akta otentik bagi para pihak yang menginginkan perbuatan hukum mereka dituangkan dalam akta notaris sesuai dengan ketentuan pasal 1868 KUH Perdata.

Jika dilihat dari ketentuan pasal 1868 KUH Perdata tersebut, maka wewenang notaris sesungguhnya hanya terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata sebagai alat pembuktian dengan tulisan dan tidak memiliki wewenang untuk membuat akta di bidang hukum publik, sehingga hal tersebut yang mendasari selama ini tidak terdapat keterlibatan notaris dalam setiap perjanjian atau kontrak pengadaan barang dan jasa yang dilakukan oleh pemerintah daerah.

Pemerintah daerah dalam melakukan perbuatan hukum keperdataan, apabila tidak tersedia ketentuan-ketentuan hukum publik yang mengatur mengenai tata cara ataupun bentuk perjanjian tersebut dilakukan, maka sesuai sifat Buku III KUH Perdata yang bersifat terbuka dan bersifat mengatur (*reguleren*) dapat dijadikan instrument hukum alternatif untuk melengkapi kekosongan hukum

dalam hukum publik. Dengan demikian, KUH Perdata dapat dijadikan pedoman bagi notaris dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak perjanjian kerjasama, namun hal tersebut bukan berarti akta yang dibuat oleh notaris merupakan keinginan notaris namun akta tersebut dibuat berdasarkan keinginan para pihak yang datang menghadap kepada notaris. Dan notaris sendiri dapat saja menolak keinginan para pihak tersebut untuk menuangkan perjanjian mereka kedalam bentuk akta otentik dengan beralasan perjanjian kerjasama yang dilakukan pemerintah daerah tersebut tidak terdapat keharusan dibuat dalam bentuk akta notaris dengan berdasarkan aturan-aturan hukum publik.

Pemerintah Kota Yogyakarta dalam beberapa kerjasama telah menerapkan perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) dalam bentuk akta notaris, walaupun pada saat perjanjian kerjasama tersebut dibuat pada tahun 2002 tidak terdapat ketentuan dengan bentuk akta Notaris. Menurut penulis, akta notaris dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) Pemerintah Kota Yogyakarta merupakan hal yang penting diterapkan terutama dalam hal pembangunan infrastruktur publik, hal ini dapat dilihat dari adanya penyerahan obyek kebendaan berupa hak atas tanah milik Pemerintah Kota Yogyakarta yang dialihkan kepada pihak swasta untuk dijadikan jaminan dalam pelaksanaan perjanjian, sehingga dengan dibuatkan dalam bentuk akta notaris maka perjanjian kerjasama tersebut akan memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sempurna sesuai dengan kedudukan akta notaris tersebut sebagai akta otentik dan akan melindungi asset

milik pemerintah daerah.

Hal tersebut diatas tercermin juga dalam ketentuan pasal 617 KUH Perdata dimana kebendaan tak bergerak yang dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan harus dibuat dalam bentuk otentik dengan ancaman kebatalan. Dengan adanya ketentuan pasal 617 KUH Perdata, suatu perjanjian kerjasama yang didalamnya terdapat hak kebendaan yang dialihkan kepada pihak lain maka perjanjian tersebut harus dibuat dengan akta otentik dan jika tidak dilakukan maka diancam dengan kebatalan perjanjian tersebut.

Notaris sesuai dengan ketentuan pasal 1868 KUH Perdata sebagai seorang pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik dimana ketentuan pasal 617 KUH Perdata harus dilaksanakan maka notaris dapat membuatkan akta otentik sesuai keinginan para pihak karena tidak terdapat ketentuan lain pembuatan akta tersebut ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan demikian notaris memiliki kewenangan dalam membuatkan akta otentik sesuai keinginan para pihak perjanjian kerjasama meskipun salah satu pihak adalah pemerintah daerah yang tidak diwajibkan membuat perjanjian kerjasama dalam bentuk akta notaris namun hal ini harus dilakukan karena untuk melindungi asset yang dimiliki oleh pemerintah daerah.

Terkait dengan kewenangan pemerintah daerah, kepala daerah memiliki wewenang dalam membuat perjanjian kerjasama dalam memanfaatkan barang milik daerah dimana wewenang tersebut diperoleh berdasarkan delegasi dari Menteri Dalam Negeri yang bertanggung jawab dalam melakukan pembinaan

pengelolaan barang milik daerah. Hal ini dapat dilihat dengan diterbitkannya Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang memberikan keleluasaan bagi kepala daerah untuk mengadakan perjanjian kerjasama dalam rangka pemanfaatan barang milik daerah untuk menambah anggaran daerah.

Kepala daerah dalam hal ini merupakan wakil pemerintah daerah sebagai badan hukum yang dalam melakukan perbuatan hukum baik privat maupun publik akan membebani kepala daerah sebagai penanggung jawab tertinggi didaerah. Secara yuridis, tanggung jawab hukum tersebut akan terus melekat pada diri kepala daerah dalam membuat dan menandatangani perjanjian kerjasama, meskipun kepemimpinan didaerah selalu berganti baik gubernur, bupati atau walikota, sehingga apabila terjadi suatu sengketa keperdataan maka kepala daerah siapapun yang menjabat dapat menggugat ataupun digugat dipengadilan.

Lantas apabila seorang kepala daerah melakukan kesalahan atau kekeliruan secara pribadi sebagai manusia apakah dapat bebas dari tanggung jawab hukum?. Pertanyaan ini dapat diketahui dari teori *fautes de service*[203] yang dikemukakan Kranenburg dan Vegting menyatakan kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan, sehingga tanggung jawab dibebankan kepada jabatannya bukan pejabatnya. Dengan demikian seorang pejabat tidak dapat diberikan tanggung jawab hukum secara pribadi apabila dalam perjanjian kerjasama menimbulkan kerugian terhadap pihak ketiga.

---

[203]Ridwan H.R. *op., cit.,* hlm. 256.

Akta notaris dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) Pemerintah Kota Yogyakarta dibentuk berdasarkan kehendak dan permintaan para pihak yang dibuat dihadapan notaris, yang pada saat itu belum diatur dalam bentuk peraturan perundang-undangan, menurut penulis akta tersebut dapat dikatakan sebagai bentuk penemuan hukum. Dengan dibuatnya akta otentik tersebut maka para pihak memperoleh bukti tertulis serta kepastian hukum dan tidak menimbulkan penafsiran hukum dalam proses pelaksanaan kerjasama, sehingga perjanjian kerjasama tersebut berkedudukan atau mempunyai kekuatan yang sama dengan undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dari hasil wawancara, Walikota Yogyakarta saat itu H. Herry Zudianto, S.E. membuat keputusan setelah mendapatkan saran atau rekomendasi dari tim penilai proyek bahwa penerapan akta notaris perlu untuk dilaksanakan dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) dengan dasar pertimbangan, bahwa :[204]

a. Akta Notaris merupakan alat bukti yang sempurna.

   Pemerintah Kota Yogyakarta memiliki tanggung jawab yang besar terhadap objek dari perjanjian kerjasama berupa Hak Pengelolaan atas tanah, agar dalam pelaksanannya di waktu yang akan datang sesuai dengan maksud dan tujuan diadakannya perjanjian kerjasama.

   Terkait pembentukan perjanjian kerjasama, dikarenakan segala yang menjadi hak dan kewajiban serta dasar pelaksanaan kerjasama mengacu

[204]Wawancara Heribentus Soedjatmiko selaku Koordinator Kerja Sama dengan Swasta di P3ADK Sekretariat Daerah Kota Yogyakarta, tanggal 2 Agustus 2017.

kepada klausal-klausal yang terdapat dalam perjanjian, sehingga Pemerintah Kota Yogyakarta harus benar-benar memperhatikan bentuk dan isi kandungan dari perjanjian tersebut, dengan demikian perjanjian yang ditandatangani oleh kedua belah pihak memiliki kepastian hukum.

Atas dasar pertimbangan tersebut, Pemerintah Kota Yogyakarta memilih untuk membuat perjanjian dalam bentuk akta notaris, hal ini dikarenakan pemerintah daerah memahami bahwa perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notaris, akan menjadi alat bukti yang sempurna di hadapan hakim apabila suatu ketika terjadi wanprestasi terhadap isi dari perjanjian.

b. Menghindari perbedaan tafsir

Penggunaan akta notaris dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) merupakan langkah antisipasi Pemerintah Kota Yogyakarta dalam menjaga aset yang ada, hal ini dikarenakan apabila suatu ketika terjadi perbedaan tafsir terhadap isi perjanjian maka notaris akan menjadi penengah apabila mengalami perbedaan tafsir yang berpotensi menjadi sengketa diantara kedua belah pihak.

Perbedaan tafsir memang seringkali terjadi dikarenakan banyak faktor, namun faktor yang paling utama terjadinya multi tafsir isi perjanjian yaitu dikarenakan jangka waktu yang panjang, yang dapat memakan waktu dua puluh sampai dengan tiga puluh tahun lamanya, seperti perjanjian KSP, BGS/BSG dan KSPI, serta adanya pergantian jabatan baik dari pihak pemerintah daerah maupun dari pihak swasta yang menyebabkan pihak

yang menandatangani perjanjian tersebut tidak lagi berada diposisi jabatan yang sama dengan saat penandatanganan perjanjian tersebut.

c. Penyelamatan dokumen penting.

Jangka waktu perjanjian kerjasama yang panjang pastinya akan mengalami kesulitan dalam penyimpanan dokumen penting, bahkan tidak menutup kemungkinan terjadinya kehilangan atau musnah akibat alam ataupun dikarenakan ketidaksengajaan. Atas dasar itu akta notaris menjadi penting dikarenakan perjanjian yang asli akan tersimpan aman di kantor notaris yang membuatkan perjanjian kerjasama tersebut dan dapat dimintai untuk mengeluarkan salinan perjanjian yang telah dibuat diwaktu lampau.

Ketiga alasan tersebut diatas menjadi dasar pertimbangan Pemerintah Kota Yogyakarta dalam membuat perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) dalam bentuk akta notaris yang penting untuk diterapkan, walaupun tidak terdapat ketentuan peraturan perundang-undangan pada saat perjanjian dilakukan mengatur hal tersebut, tetapi tindakan tersebut menjadi langkah antisipasi dalam menjaga surat-surat berharga terutama dokumen perjanjian kerjasama.

Kedudukan akta notaris sebagai akta otentik tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal bahwa benar para pihak sudah menerangkan sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut, tetapi juga mempunyai kekuatan pembuktian materiil bahwa sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, selain itu juga memiliki kekuatan pembuktian secara lahir yang dapat dinilai dari terpenuhi syarat-syarat terbentuknya akta otentik, inilah yang dinamakan kekuatan

pembuktian mengikat, sehingga dapat disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) Pemerintah Kota Yogyakarta telah memiliki kekuatan pembuktian yang akan penulis analisa selanjutnya berdasarkan syarat sahnya perjanjian kerjasama.

Agar maksud dapat tercapai pelaksanaannya dan dapat dibuktikan di pengadilan, maka perjanjian harus dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertera dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tanpa terkecuali perjanjian antara pemerintah dengan PT. Perwita Karya yang tertuang dalam Akta Nomor 02 tertanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta yang dibuat dihadapan Tri Agus Heryono, S.H., notaris di Sleman. Adapun syarat perjanjian tersebut yaitu :[205]

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

   Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa sejak ditetapkan Keputusan Tata Usaha Negara terkait pemenang tender atas kerja sama tersebut maka kesepakatan telah terjalin di antara para pihak, sehingga suatu perjanjian cukup adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) dengan salah pihak adalah pemerintah maka perjanjian tersebut bersifat formil dan tidak cukup hanya dengan kata sepakat namun harus dibuat secara tertulis dengan bentuk akta otentik.

[205]Lihat Pasal 1320 KUH Perdata.

Kata sepakat dalam perjanjian kerjasama Pemerintah Kota Yogyakarta telah tercantum dalam *Premise* Akta Nomor 02 tertanggal 9 September 2002 yang berbunyi “berhubung dengan hal-hal tersebut diatas maka pihak pertama dan pihak kedua dalam kedudukannya tersebut diatas telah setuju dan semufakat untuk mengadakan kejasama melaksanakan pembangunan dan pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A yang berlokasi di Kelurahan Giwangan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta untuk dijadikan Terminal Penumpang Tipe A.”

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Pemerintah dalam hal kecakapan membuat perjanjian, sesuai dengan penjelasan yang tercantum dalam pasal 1653 KUH Perdata bahwa perkumpulan-perkumpulan itu diadakan atau diakui sebagai demikian oleh kekuasaan umum, maupun perkumpulan-perkumpulan itu diterima sebagai diperbolehkan, atau telah didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau kesusilaan. Dengan memahami maksud Pasal 1653 KUH Perdata menunjukkan bahwa apabila dihubungkan dari pengertian pemerintah yang merupakan badan-badan/organ dengan penjelasan subjek hukum di dalam KUH Perdata jelas pemerintah merupakan subjek hukum perdata dalam bentuk badan hukum publik yang bertindak untuk mewakili hak-hak rakyat, dalam hal tersebut pemerintah bertindak sebagai wakil dari badan hukum bukan wakil dari jabatan.

Dalam kaitannya dengan perjanjian kerjasama antara pemerintah daerah

dengan pihak lain, penentuan kecakapan dilihat dari kewenangan dalam pengelolaan barang. Apabila objeknya merupakan barang milik daerah, maka yang berwenang ialah Menteri Dalam Negeri yang melakukan pembinaan dalam pemanfaatan barang milik daerah[206] sedangkan untuk pengelolaan barang milik daerah yang berwenang atau cakap sebagai pihak untuk melakukan perjanjian kerjasama dalam pengelolaan didaerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota[207] selaku Kepala Daerah.

Kecakapan dalam perjanjian kerjasama Pemerintah Kota Yogyakarta telah tercantum dalam *Komparisi* Akta Nomor 02 tertanggal 9 September 2002 yang mencantumkan nama Tuan **Herry Zudianto**, Walikota Yogyakarta, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut dari dan oleh karena itu sah mewakili Pemerintah Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 131.31-370 Tahun 2001 tertanggal 12 September 2001 dan berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**. Selain itu juga tercantum nama Tuan **Frananto Hidayat**, yang menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Direktur Utama dari dan selaku demikian berwenang melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Perwita Karya, yang berkedudukan di Yogyakarta, sesuai ketentuan Pasal 10 ayat 1 Anggaran Dasarnya yang telah diumumkan

[206]Lihat Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

[207]Lihat Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 25 November 1986 Nomor 1445, tambahan nomor : 94, dan telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris seperti ternyata Surat Persetujuan dan Kuasa yang dibuat dibawah tangan tertanggal 7 September 2002, untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua**.

c. Suatu hal tertentu.

Dalam perjanjian kerjasama antara pemerintah dan pihak swasta, para pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan sebagai suatu pemenuhan terhadap prestasi, yang dituangkan dalam perjanjian. Hak dan kewajiban dalam perjanjian kerjasama Pemerintah Kota Yogyakarta tercantum dalam Akta Nomor 02 tertanggal 9 September 2002.

Pihak pertama mempunyai hak sebagai berikut :[208]

1) Menerima kontribusi dari pihak kedua,
2) Menerima kontribusi dari pihak kedua untuk pertama kalinya selambat-lambatnya bulan ke 13 sejak dimulainya oprasional,
3) Menunjuk pejabat yang mewakili pihak pertama secara berkelanjutan untuk mengikuti dan mengawasi pelaksanaan perjanjian.

Pihak pertama mempunyai kewajiban sebagai berikut :[209]

1) Mensosialisasikan kepada masyarakat tentang rencana pembangunan dan pengelolaan Terminal.
2) Memberikan segala perizinan yang diperlukan sehubungan dengan pembangunan dan pengelolaan Terminal.
3) Memberikan hak kepada pihak kedua untuk mengajukan permohonan guna mendapatkan sertifikat HGB di atas tanah Hak Pengelolaan pihak pertama selama 30 tahun tidak dapat dipecah atau dialihkan.
4) Menyerahkan bukti sertifikat HPL dan surat persetujuan pemberian HGB selambatnya 7 hari setelah ditandatangani surat perjanjian.
5) Mengkoordinasikan Pembangunan dan Pengelolaan Terminal kepada seluruh instansi yang terkait.

---

[208]Lihat Pasal 6 Akta Nomor 02 tanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

[209] Lihat Pasal 7 Akta Nomor 02 tanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

6) Memberikan data, informasi, rekomendasi, persetujuan dan/atau mengambil tindakan-tindakan pihak kedua untuk kelancaran pekerjaan.
7) Membantu pihak kedua dalam pembangunan dan pengelolaan terminal khususnya dalam aspek keamanan, lingkungan, politik, social, ekonomi dan budaya.
8) Membangun dan memperbaiki fasilitas-fasilitas infrastruktur lingkungan yang menuju lokasi terminal.
9) Memberikan perlindungan hokum atas gangguan atau tuntutan dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atas lokasi pembangunan dan pengelolaan terminal.
10) Memberikan segala bentuk perizinan yang menjadi wewenang pihak pertama yang diperlukan oleh pihak kedua.

Pihak kedua mempunyai hak sebagai berikut :[210]

1) Menawarkan dan menyewakan area komersial kepada konsumen.
2) Mengelola manajemen dan keuangan Terminal, pusat perbelanjaan dan seluruh bangunan fasilitas penunjang dan menerima seluruh pendapatan operasional.
3) Mengembangkan fasilitas tambahan untuk meningkatkan fungsi, pelayanan masyarakat, maupun untuk meningkatkan pendapatan pusat perbelanjaan.
4) Memperoleh perlindungan hokum atas gangguan atau tuntutan dari siapapun juga yang mempuyai hak terlebih dahulu atau turut berhak atas lokasi pembangunan.
5) Mendapatkan sertifikat HGB diatas HPL atas nama pihak kedua.
6) Memperoleh klaim pembayaran asuransi atas seluruh bangunan terminal penumpang selama masa pembangunan dan masa pengelolaan.

Pihak Kedua mempunyai kewajiban sebagai berikut :[211]

1) Membuat desain perencanaan dan detail engineering.
2) Mengurus seluruh perizinan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan biaya pihak kedua.
3) Menyediakan dana, peralatan, perlengkapan, bahan dan tenaga sesuai kebutuhan dan keahliannya untuk melaksanakan pembangunan dan pengelolaan terminal.
4) Memberikan kontribusi kepada pihak pertama untuk pertama kalinya selambat-lambatnya bulan ke 13 sejak dimulainya operasional.
5) Membuat perencanaan arsitektur, utilitas, struktur, mekanikal dan

[210]Lihat Pasal 8 Akta Nomor 02 tanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

[211]Lihat Pasal 9 Akta Nomor 02 tanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

elektrikal.

6) Menanggung segala kerugian financial yang timbul akibat pembangunan dan pengelolaan terminal.
7) Melaksanakan tugas dengan segala kemampuan, keahlian dan pengalaman yang dimilikinya, sehingga pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan ketentuan.
8) Melaksanakan semua tugas dan pekerjaan termasuk ketepatan waktu penyelesaian pekerjaan.
9) Menyediakan personel tetap yang memiliki keahlian dan pengalaman professional yang memadai.
10) Memberikan prioritas kepada warga masyarakat setempat untuk bekerja baik dalam pelaksanaan pembangunan maupun pengelolaan terminal.
11) Bekerjasama dengan pihak pertama atau tim pengawas yang ditunjuk pihak pertama.
12) Melaksanakan perbaikan atas pekerjaan pembangunan yang diminta oleh pihak pertama atau oleh tim pengawas yang ditunjuk pihak pertama.
13) Mengajukan permohonan perubahan status HGB diatas HPL atas nama pihak kedua menjadi HPL atas nama pihak pertama tanpa syarat apapun.
14) Mengasuransikan seluruh bangunan terminal penumpang selama masa pembangunan dan masa pengelolaan dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh pihak kedua.
15) Menggunakan klaim pembayaran asuransi untuk perbaikan bangunan yang rusak yang disebabkan timbulnya klaim tersebut.
16) Terhitung sejak diatas HPL milik pihak pertama diberikan HGB atas nama pihak kedua maka segala beban dan kewajiban yang menyertainya menjadi tanggung jawab pihak kedua sekaligus memberikan kuasa kepada pihak pertama untuk melakukan segala perbuatan hokum yang berhubungan dengan sertifikat HGB tersebut untuk kepentingan pihak pertama, kuasa tersebut akan dipergunakan oleh pihak pertama apabila terjadi pemutusan hubungan kerjasama.

d. Suatu sebab yang halal.

Dari penjelasan Pasal 1337 KUH Perdata dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian sebabnya harus diperbolehkan, dan sebaliknya sebab yang tidak diperbolehkan adalah apabila dilarang oleh Undang-Undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Dalam kerjasama antara pemerintah dan pihak swasta yang

menjadi sebab dilakukannya perjanjian tersebut ialah karena untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, guna dioperasikan oleh pihak lain dalam rangka menjalankan pelayanan umum sesuai tugas dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah yang bersangkutan.[212] Atas sebab tersebut pemerintah dapat memberikan hak pengelolaan barang milik daerah kepada pihak lainnya dengan berdasarkan prinsip efisien, efektif, transparan dan terbuka, bersaing, adil, dan akuntabel.[213] Suatu sebab yang halal dalam perjanjian kerjasama Pemerintah Kota Yogyakarta telah tercantum dalam Akta Nomor 02 tertanggal 9 September 2002 dimana para penghadap dalam kedudukannya tersebut telah menerangkan bahwa :

1) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.
2) Pemerintah Kota Yogyakarta telah menyediakan tanah untu Terminal Penumpang Tipe A yang berlokasi di Kelurahan Giwangan berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor SK.4/AJ.101/DRJ Tanggal 3 Januari 1996 tentang Penentuan Lokasi Terminal A di Kotamadya Dati II Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
3) Menyadari keterbatasan keuangan Pemerintah Kota Yogyakarta perlu dilaksanakan kerjasama dengan pihak swasta sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1992 tentang Penyertaan Modal Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta pada pihak ketiga.
4) Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No : 573/423/OTDA, tanggal 20 April 2000 perihal Penyertaan Modal Daerah dan Asset Produktif.
5) Berdasar keputusan DPRD Kota Yogyakarta No : 32/K/DPRD/2000 tertanggal 5 Desember 2000 tentang Persetujuan DPRD Kota Yogyakarta Terhadap Pembangunan Terminal Penumpang Tipe A di

[212]Lihat Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

[213]Lihat Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Giwangan yang dilaksanakan pembangunan dan pembiayaannya dengan Sistem Kerjasama dengan Pihak Ketiga (investor).

6) Berdasar keputusan DPRD Kota Yogyakarta Nomor 37/K/DPRD/2002 tanggal 8 Juni 2002 tentang Persetujuan Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A antara Pemerintah Kota Yogyakarta dengan PT. Perwita Karya Yogyakarta.
7) Berdasar Surat DPRD Kota Yogyakarta Nomor 172/823, tanggal 4 September 2002 tentang Pemberitahuan kepada Pemerintah Kota Yogyakarta untuk segera melanjutkan proses pembangunan Terminal di Giwangan.
8) Berdasar Nota Kesepakatan (MOU) antara Pemerintah Kota Yogyakarta dengan Perseroan Terbatas PT. Perwita Karya tertanggal 17 Juni 2002.

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) Pemerintah Kota Yogyakarta merupakan perwujudan kebebasan berkontrak berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata.

Jika ditinjau dari aspek administrasi Negara, terlihat bahwa perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*/BOT) Pemerintah Kota Yogyakarta yang tercantum diatas lebih bernuansa publik, dengan isi perjanjian yang bersifat kontrak baku dimana Pemerintah Kota Yogyakarta nampak memiliki kedudukan yang lebih dominan daripada pihak swasta. Namun hal tersebut dapat penulis nilai sebagai bentuk Pemerintah Kota Yogyakarta dalam menjaga aset milik pemerintah yang didayagunakan untuk menghasilkan keuntungan yang akan dimanfaatkan untuk kesejahteraan masyarakat, sehingga isi perjanjian juga terlihat sebagai bentuk peraturan perundang-undangan bukan sekedar sebuah perjanjian kerjasama.

Dengan tercantumnya syarat sahnya perjanjian dalam perjanjian bangun

guna serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) dalam bentuk akta notaris, meskipun saat dilaksanakannya perjanjian sebelum adanya Permendagri No. 19 Tahun 2016 tidak terdapat ketentuan dengan akta notaris, maka akta notaris tersebut sah secara formalitas, materiil maupun lahiriah akta telah memiliki kedudukan sebagai alat bukti akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

2. Kedudukan Akta Notaris setelah berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Ketentuan syarat pembentukan perjanjian di dalam pemanfaatan barang milik daerah terbagi menjadi dua bentuk yaitu dalam bentuk surat perjanjian atau dalam bentuk akta Notaris. Dalam kegiatan pemanfaatan barang milik daerah yang ditentukan dalam bentuk surat perjanjian, sehingga ketentuan syarat perjanjian tersebut berpedoman kepada aturan yang ada dalam Permendagri No.19 Tahun 2016. Tetapi untuk perjanjian kegiatan pemanfaatan dalam bentuk perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) yang diatur dalam bentuk akta notaris maka terdapat penambahan dasar hukum selain dari ketentuan dalam Permendagri No.19 Tahun 2016 yaitu berdasarkan UUJN dan Perubahannya.

Terbentuknya aturan perjanjian dalam bentuk akta notaris tidak dapat dikesampingkan. Akta notaris didalam kegiatan pemanfaatan barang milik daerah merupakan suatu syarat formil diluar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yang wajib dilaksanakan karena Permendagri No. 19 Tahun 2016 telah menyebutkan

secara terang bahwa perjanjian KSP, BGS/BSG dan KSPI harus dalam bentuk akta notaris, dan apabila dilanggar maka akan mengakibatkan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat.

Akibat dari tidak terpenuhinya syarat bentuk perjanjian yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan, Habib Adjie menerangkan bahwa perjanjian yang bentuknya melanggar dari yang telah ditentukan oleh Undang-Undang maka akan berakibat batal mutlak yang dimana perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, dan tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara atau bentuk apapun.[214] Dari hal tersebut, menurut penulis akta notaris dalam perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) dapat dianggap tidak pernah ada bukan karena disebabkan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut KUH Perdata namun secara formil tidak lagi memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak memiliki kedudukan sebagai layaknya akta otentik.

Dari hasil penelitian, terdapat perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) Pemerintah Kota Yogyakarta yang dibuat dengan bentuk dibawah tangan sebelum berlakunya Permendagri No. 19 Tahun 2016 tetap berlaku mengikat para pihak dikarenakan Permendagri No. 19 Tahun 2016 tidak dapat diberlakukan surut terhadap perjanjian kerjasama yang telah dilakukan sebelumnya,[215] Perjanjian kerjasama dibawah tangan tersebut tetap memiliki kedudukan hukum sebagai akta yang mengikat kedua belah pihak

[214]Habib Adjie, *op. cit*., hlm. 124

[215]Lihat Pasal 515 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang berbunyi “Peraturan menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.”

selayaknya undang-undang, sehingga apa yang tercantum pada isi akta dapat merupakan kekuatan bukti yang sempurna selama tidak disangkal oleh para pihak, namun agar memiliki kekuatan sebagai alat bukti di pengadilan, perjanjian dibawah tangan tersebut dapat didaftarkan atau *warmekking* oleh notaris agar memiliki kekuatan pembuktian layaknya akta otentik.

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dipahami bahwa dengan adanya ketentuan beberapa perjanjian kegiatan pemanfaatan barang milik daerah diatur dalam bentuk akta notaris maka dalam pembentukan perjanjian kegiatan pemanfaatan barang milik daerah tersebut harus dibuat dengan berdasarkan ketentuan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 sebagai syarat sahnya perjanjian kerjasama pemerintah daerah, namun perjanjian tersebut juga harus memperhatikan aturan-aturan yang tercantum dalam UUJN dan peraturan yang mengatur perjanjian secara umum yaitu KUH Perdata sebagai aturan pelengkap.

B. Akibat Hukum Akta Pembatalan Para Pihak Terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer*/BOT*)* Antara Pemerintah Daerah Dengan Pihak Swasta.

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak memenuhi prestasinya seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi adakalanya perjanjian tidak terlaksana dengan baik dikarenakan wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan tidak ada pihak yang dirugikan karena wanprestasi.

Pembatalan kontrak atau pemutusan perjanjian dalam pembahasan ini dikhususkan terkait pembatalan perjanjian karena pihak swasta telah melakukan wanprestasi, bukan karena tidak memenuhi syarat subyektif atau objektif dalam perjanjian. Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian kerja sama antara Pemerintah Kota Yogyakarta dengan PT. Perwita Karya, sejak tahun 2009 pengelolaan terminal secara resmi diambil alih oleh Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Yogyakarta karena PT. Perwita Karya tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membangun fasilitas pendukung berupa pusat perbelanjaan di komplek Terminal Giwangan sebagaimana diatur dalam ruang lingkup perjanjian kerjasama. [216]

Atas dasar wanprestasi tersebut Pemerintah Kota Yogyakarta telah memutuskan perjanjian kerjasama yang dituangkan dalam Akta Pembatalan Nomor 04, tertanggal 10 Maret 2009 dihadapan Tri Agus Heryono, S.H., notaris di Sleman, dengan kesepakatan kedua belah pihak telah saling setuju dan mufakat untuk mematikan dan mambatalkan akta-akta perjanjian dan menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing dengan menunjuk tim independen yaitu PT. Satyatama Graha Tara untuk mengadakan perhitungan berdasarkan nilai pasar atau ekonomis yang telah dikerjakan oleh PT. Perwita Karya dan para pihak berjanji mengikatkan diri berjanji dan menerima hasil kerja dari tim independen yang merupakan keputusan final, namun PT. Perwita Karya menolaknya dengan alasan terdapat asset perusahaan yang tidak diakui dan dinilai oleh Pemerintah Kota Yogyakarta dan tim independen, sehingga kemudian mengajukan gugatan

[216]Lihat Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 02 tanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

perbuatan melawan hukum dan ganti rugi ke Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta hingga kemudian akhirnya mengajukan ke tingkat kasasi ke Mahkamah Agung (MA) dan dinyatakan memenangi kasus. Terhadap putusan dari Mahkamah Agung (MA), Pemerintah Kota Yogyakarta mengajukan Peninjauan Kembali yang akhirnya dimenangkan juga oleh PT. Perwita Karya.

Terkait dengan akta pembatalan dari para pihak tersebut, dapat dinilai bahwa akta pembatalan diawali dengan adanya wanprestasi pihak swasta yang kemudian dilakukan pemutusan perjanjian sepihak dari pihak pemerintah yang tercantum dalam akta perjanjian bahwa pihak pertama dapat memutuskan perjanjian ini secara sepihak.[217]

Meski syarat batal itu sendiri telah tercantum dalam akta perjanjian kerjasama, dimana pihak pertama dapat mengesampingkan ketentuan pasal 1266 KUH Perdata terhadap segala sesuatu yang bertalian dengan pemutusan perjanjian menurut pasal tersebut sehingga pemutusan perjanjian cukup dilakukan pihak pertama dengan memberitahukan secara tertulis kepada kedua,[218] namun syarat batal dalam perjanjian tersebut tetap harus memenuhi 3 syarat pemutusan perjanjian menurut ketentuan pasal 1266 KUH Perdata.

Sebagaimana dijelaskan dalam bab terdahulu, bahwa pemutusan perjanjian telah diatur dalam pasal 1266 KUH Perdata, maka pemutusan perjanjian harus dibuat memenuhi syarat batalnya perjanjian sebagaimana tertera dalam pasal tersebut, tanpa terkecuali perjanjian antara pemerintah dengan PT. Perwita Karya

[217]Lihat Pasal 18 ayat (5) Akta Perjanjian Nomor 02 tanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

[218]Lihat Pasal 18 ayat (6) Akta Perjanjian Nomor 02 tanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

yang tertuang dalam Akta Nomor 02 tertanggal 9 September 2002. Adapun syarat-syarat pemutusan perjanjian tersebut adalah :

a. Harus bersifat timbal balik.

   Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak,[219] dalam akta perjanjian kerjasama para pihak telah mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban masing-masing agar terlaksana prestasi bagi para pihak.

   Pihak pertama mempunyai kewajiban sebagai berikut :[220]

   1) Mensosialisasikan kepada masyarakat tentang rencana pembangunan dan pengelolaan Terminal.
   2) Memberikan segala perizinan yang diperlukan sehubungan dengan pembangunan dan pengelolaan Terminal.
   3) Memberikan hak kepada pihak kedua untuk mengajukan permohonan guna mendapatkan sertifikat HGB di atas tanah Hak Pengelolaan pihak pertama selama 30 tahun tidak dapat dipecah atau dialihkan.
   4) Menyerahkan bukti sertifikat HPL dan surat persetujuan pemberian HGB selambatnya 7 hari setelah ditandatangani surat perjanjian.
   5) Mengkoordinasikan Pembangunan dan Pengelolaan Terminal kepada seluruh instansi yang terkait.
   6) Memberikan data, informasi, rekomendasi, persetujuan dan/atau mengambil tindakan-tindakan pihak kedua untuk kelancaran pekerjaan.
   7) Membantu pihak kedua dalam pembangunan dan pengelolaan terminal khususnya dalam aspek keamanan, lingkungan, politik, social, ekonomi dan budaya.
   8) Membangun dan memperbaiki fasilitas-fasilitas infrastruktur lingkungan yang menuju lokasi terminal.
   9) Memberikan perlindungan hokum atas gangguan atau tuntutan dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atas lokasi pembangunan dan pengelolaan terminal.
   10) Memberikan segala bentuk perizinan yang menjadi wewenang pihak pertama yang diperlukan oleh pihak kedua.

   Pihak kedua mempunyai kewajiban sebagai berikut :[221]

---

[219]Mariam Darus Badrulzaman, *op. cit*, hlm. 90.

[220]Lihat Pasal 7 Akta Perjanjian Nomor 02 tanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

1) Membuat desain perencanaan dan detail engineering.
2) Mengurus seluruh perizinan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan biaya pihak kedua.
3) Menyediakan dana, peralatan, perlengkapan, bahan dan tenaga sesuai kebutuhan dan keahliannya untuk melaksanakan pembangunan dan pengelolaan terminal.
4) Memberikan kontribusi kepada pihak pertama untuk pertama kalinya selambat-lambatnya bulan ke 13 sejak dimulainya operasional.
5) Membuat perencanaan arsitektur, utilitas, struktur, mekanikal dan elektrikal.
6) Menanggung segala kerugian financial yang timbul akibat pembangunan dan pengelolaan terminal.
7) Melaksanakan tugas dengan segala kemampuan, keahlian dan pengalaman yang dimilikinya, sehingga pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan ketentuan.
8) Melaksanakan semua tugas dan pekerjaan termasuk ketepatan waktu penyelesaian pekerjaan.
9) Menyediakan personel tetap yang memiliki keahlian dan pengalaman professional yang memadai.
10) Memberikan prioritas kepada warga masyarakat setempat untuk bekerja baik dalam pelaksanaan pembangunan maupun pengelolaan terminal.
11) Bekerjasama dengan pihak pertama atau tim pengawas yang ditunjuk pihak pertama.
12) Melaksanakan perbaikan atas pekerjaan pembangunan yang diminta oleh pihak pertama atau oleh tim pengawas yang ditunjuk pihak pertama.
13) Mengajukan permohonan perubahan status HGB diatas HPL atas nama pihak kedua menjadi HPL atas nama pihak pertama tanpa syarat apapun.
14) Mengasuransikan seluruh bangunan terminal penumpang selama masa pembangunan dan masa pengelolaan dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh pihak kedua.
15) Menggunakan klaim pembayaran asuransi untuk perbaikan bangunan yang rusak yang disebabkan timbulnya klaim tersebut.
16) Terhitung sejak diatas HPL milik pihak pertama diberikan HGB atas nama pihak kedua maka segala beban dan kewajiban yang menyertainya menjadi tanggung jawab pihak kedua sekaligus memberikan kuasa kepada pihak pertama untuk melakukan segala perbuatan hukum yang berhubungan dengan sertifikat HGB tersebut untuk kepentingan pihak pertama, kuasa tersebut akan dipergunakan oleh pihak pertama apabila terjadi pemutusan hubungan kerjasama.

[221]Lihat Pasal 9 Akta Perjanjian Nomor 02 tanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

b. Harus ada wansprestasi.

Pemutusan perjanjian yang dilakukan Pemerintah Kota Yogyakarta telah sesuai dengan adanya perbuatan wanprestasi dari PT. Perwita Karya yang sesuai ruang lingkup perjanjiannya, tidak dapat melanjutkan pembangunan fasilitas pendukung berupa pusat perbelanjaan dalam Terminal Penumpang Tipe A Giwangan, sehingga dengan segala konsekuensi hukumnya Pemerintah Kota Yogyakarta dapat memutuskan perjanjian secara sepihak sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat (5) Akta Perjanjian Nomor 02 tertanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

c. Pembatalannya harus memintakan pada hakim (pengadilan).

Dalam hal ini, Pemerintah Kota Yogyakarta sebagai pihak pertama telah mengesampingkan ketentuan pasal 1266 KUH Perdata terhadap segala sesuatu yang bertalian dengan pemutusan perjanjian menurut pasal tersebut sehingga pemutusan perjanjian cukup dilakukan pihak pertama dengan memberitahukan secara tertulis kepada pihak kedua dan sebelumnya telah memberikan kesempatan dalam kurun waktu 3 tahun bagi pihak kedua untuk membangun fasilitas pendukung tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 18 ayat (6) Akta Perjanjian Nomor 02 tertanggal 9 September 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Kota Yogyakarta.

Pemutusan perjanjian yang dilakukan Pemerintah Kota Yogyakarta dapat penulis nilai hanya memenuhi dua syarat batal yaitu perjanjian kerjasama tersebut

merupakan perjanjian yang bersifat timbal balik dimana para pihak memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi, serta dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut terdapat wanprestasi dari salah satu pihak dalam hal ini pihak PT. Perwita Karya dan pemutusan perjanjian tersebut dilakukan tanpa melalui pengadilan, sehingga pembatalan perjanjian sepihak tanpa alasan yang sah meskipun dituangkan dalam bentuk akta notaris termasuk dalam perbuatan melawan hukum yakni tidak memenuhi syarat yang tertera dalam pasal 1266 KUH Perdata, apalagi jika pembatalan perjanjian tersebut terjadi sebagai akibat memanfaatkan posisi dominan untuk melakukan kesewenang-wenangan kepada pihak lain yang lebih lemah atau mempunyai kedudukan yang merugikan yang didasari adanya itikad tidak baik.

Pembatalan perjanjian dalam hal ini para pihak yang bersangkutan tidak dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata maupun pidana. Akan tetapi pertanggungjawaban tersebut dapat dilakukan melalui penyelesaian musyawarah antara para pihak terhadap pihak yang melakukan hutang piutang atau dapat dimintakan penyelesaiannya dengan mengajukan pembatalan ke pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sehingga dapat diputuskan hutang piutang tersebut.

Pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta yang dituangkan dalam akta pembatalan juga membawa konsekuensi atas wanprestasi yang terjadi dimana PT. Perwita Karya mengakui telah melakukan wanprestasi tersebut dan tidak mampu untuk memenuhi prestasinya sebagaimana tercantum dalam akta perjanjian kerjasama. Sehingga dalam hal ini PT. Perwita

Karya mendapatkan pembebasan terhadap wanprestasi yang dilakukan dengan menyetujui dan sepakat dalam dibuatnya akta pembatalan perjanjian kerjasama, dengan demikian akta pembatalan tersebut juga dapat dianggap sebagai perjanjian baru antara Pemerintah Kota Yogyakarta dengan PT. Perwita Karya dengan masing-masing pihak setuju dan mufakat untuk menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing.

Pembebasan terhadap wanprestasi yang dilakukan PT. Perwita Karya diatas berarti juga bahwa Pemerintah Kota Yogyakarta telah melepaskan haknya untuk menagih piutang dari PT. Perwita Karya dengan menegaskan tidak lagi menghendaki adanya prestasi dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, maka hubungan utang piutang dalam perjanjian kerjasama menjadi hapus dengan dibuatnya akta pembatalan perjanjian kerjasama.

Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Hal demikian berarti bahwa demi hukum dapat dianggap tidak pernah ada perikatan diantara para pihak perjanjian kerjasama, yang oleh sebab itu demi hukum pula dengan menyelesaikan hutang piutang mengenai perjanjian kerjasama tersebut juga dianggap tidak pernah ada atau dengan kata lain hapus, sehingga akta pembatalan terhadap akta perjanjian kerjasama akan memberikan akibat akta perjanjian tersebut tidak lagi memiliki kedudukan sebagai akta otentik dan apabila akta pembatalan perjanjian tersebut dapat dibuktikan didasari itikad tidak baik, maka akta pembatalan tersebut juga tidak memiliki keotentikan selayaknya akta notaris.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akta notaris dalam perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) pemerintah daerah sebelum terbentuknya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, berdasarkan kebebasan berkontrak berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak karena dalam proses pembuatan dan pembentukan akta tersebut telah memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata sehingga memiliki kedudukan sebagai alat bukti otentik yang berkekuatan hukum yang sempurna dan perjanjian kerjasama daerah tersebut juga berkedudukan sebagai peraturan perundang-undangan.

   Akta notaris dalam perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) setelah berlakunya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, menjadi syarat sah perjanjian diluar ketentuan KUH Perdata dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama daerah dan wajib dituangkan dalam bentuk akta notaris, dan apabila tidak dilakukan maka perjanjian kerjasama daerah tersebut akan dianggap tidak pernah ada meskipun memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Akibat hukum akta notaris yang dibatalkan dengan akta pembatalan dari para pihak akan membuat akta tersebut kehilangan keotentikannya sehingga perjanjian kerjasama bangun guna serah (*Build Operate and Transfer/*BOT) akan dianggap tidak pernah terjadi dan para pihak tidak dapat dikenakan

pertanggungjawaban, dalam hal pembatalan perjanjian secara sepihak dikarenakan wanprestasi, yang tidak memenuhi syarat batal Pasal 1266 KUH Perdata, dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena pembatalan sepihak tidak didasari untuk beritikad baik dan bertindak sesuai dengan kepatutan dan asas kehati-hatian dan pembatalan tersebut haruslah dimintakan kepada hakim pengadilan agar dapat diputuskan pertanggungjawaban para pihak.

B. Saran

1. Bagi Notaris dalam membuat membuat akta otentik sebagai alat bukti yang mengikat sempurna diperlukan sifat kehati-hatian dan ketelitian dengan menanyakan dan memperhatikan secara detail atas apa yang dikemukakan para pihak agar dalam pembuatan akta sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan khususnya KUH Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris, dan juga ketentuan-ketentuan di ranah hukum public apabila apabila salah satu pihak adalah pemerintah.
2. Bagi para pihak hendaknya dalam mengikatkan diri dalam suatu perjanjian agar selalu beritikad baik dan jujur dari pembuatan akta hingga pelaksanaan perjanjian agar perjanjian kerjasama dapat berakhir dengan baik, terutama dengan pemahaman bersama perjanjian tersebut untuk mengoptimalisasi barang milik daerah agar dapat menghasilkan nilai tambah pendapatan daerah yang akan digunakan sebagai bentuk pelayanan untuk sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, Cetakan Pertama, UII Press, Yogyakarta, 2009.

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan,* Cetakan Ketiga, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1992.

Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT), Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah, (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik*), Cetakan Pertama, Keni Media, Bandung, 2013.

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Keempat, Prenada Media Group, Jakarta, 2014.

A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.

Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT (Build Operate Transfer)*, Genta Press, Yogyakarta, 2008.

G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris,* Erlangga, Jakarta, 1992.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Cetakan ketiga, Refika Aditama, Bandung, 2011.

_____, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung, 2013.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.

_____, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia,* Arkola, Surabaya, 2003.

I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan,* Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

J. Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

_____, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, Cetakan ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

_____, *Sejarah Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009.

_____, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1990.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan Kesembilan, Kencana, Jakarta, 2014.

R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2003.

Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Jakarta, 2003.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cetakan Kedua, UII Press, Yogyakarta, 2014.

Salim H.S., *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Grafindo Persada, Jakarta, 2015.

_____, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Editor: HabibAdjie, Mandar Maju, Bandung, 2011.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan Ketiga Puluh Tiga, Intermassa, Jakarta, 2011.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, 2012.
_____, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996.

Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia,* Buku Pertama, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Than Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Buku I*, Ichtiar Baru, Jakarta, 2000.

B. Tesis, Jurnal dan Karya Ilmiah

Andjar Pachta Wirana, *Penelitian Tentang Aspek-Aspek Hukum Perjanjian Built Operate Transfer* (BOT), BPHN, Jakarta, 1994.

Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000.

Felix O. Soebagjo, *Pengkajian tentang Aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer,* BPHN, Jakarta, 1997.

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

Iwan E. Joesoef, *Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) Sebagai Kontrak Bisnis Berdimensi Publik Antara Pemerintah Dengan Investor (Swasta) Dalam Proyek Infrastruktur,* FH UI, Jakarta, 2006.

Lalu Hadi Adha, *Kontrak Build Operate Transfer Sebagai Perjanjian Kebijakan Pemerintah Dengan Swasta,* Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 11 No. 3, September 2011.

Maria S.W. Sumardjono, *Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, Dan Implementasinya, Jurnal Mimbar Hukum,* Edisi Khusus, FH UGM, Yogyakarta, September 2007.

M. Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Jurnal Suhuf Vol. 26, No. 1, Fakultas Syariah, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Mei 2014.

Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center For Documentation And Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003.

Ridwan Soleh, *Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem Build Operate And Transfer (BOT) di Kabupaten Pekalongan*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.

Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah*, Jurnal Ekonomi Islam, Vol. II, No. 1, Pusat Studi Islam, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Juli 2008.

Ridwan Khairandy, *Mekanisme Penulisan Dokumen Hukum Dan Akta Perjanjian Kerjasama Perusahaan Dengan Pihak Lain,* disampaikan dalam Workshop Legal Drafting Perusahaan, tanggal 21 Februari 2007.

Siti Ummu Adillah, *Konstruksi Hukum Perjanjian Build Operate Transfers (BOT) Sebagai Alternatif Pembiayaan Proyek,* Jurnal Hukum, Vol. XIV, No. 1, April 2004.

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, Jakarta, 2004.

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

Zainal Asikin, *Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Dan Swasta Dalam Penyediaan Infrastruktur Publik,* Mimbar Hukum, Vol. 25, Februari 2013.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23).

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547).

LAMPIRAN

AKTA PERJANJIAN NOMOR 02 TAHUN 2002

kta No. : 02

nggal : 9 September 2002



JANJIAN - KERJASAMA
ANTARA
EMTAH KOTA YOGYAKARTA
DENGAN
PT.PERTIWITA KARYA
TENTANG
NGUNAN DAN PENGELOLAAN
NAL PENUMPANG TIPE A
ANDAN KOTA YOGYAKARTA



KANTOR

TRI AGUS HERYONO, SH.

NOTARIS

DAN

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

DI

SLEMAN

KANTOR : JL. NOGOROJO NO. 3, GOWOK
CATURTUNGGAL, DEPOK, SLEMAN
TELP. 586145, 510578 (FAX. 510578)
YOGYAKARTA

NOTARIS
HERYONO, SH.
MAN

---------- Nomor : 2 . ----------

--------- P E R J A N J I A N - K E R J A S A M A ----------
---------- ANTARA ----------
---------- PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA ----------
---------- DENGAN ----------
---------- PERSEROAN TERBATAS (PT) PERWITA KARYA ----------
---------- TENTANG ----------
-- PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN TERMINAL PENUMPANG TIPE A --
---------- DI GIWANGAN KOTA YOGYAKARTA ----------

Pada hari ini, Senin tanggal sembilan September duaribu dua (09-09-2002). ----------

Menghadap kepada saya, TRI AGUS HERYONO, SARJANA HUKUM, --- Notaris di Sleman, dengan dihadiri para saksi yang saya, -- notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta -- ini : ----------

1. Tuan HAJI HERRY ZUDIANTO, SARJANA EKONOMI, AKUNTAN, ---- Walikota Yogyakarta, bertempat tinggal di Jalan Solo --- nomor 22, RT 004, RW 001, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan-Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas dari dan oleh karena itu sah mewakili Pemerintah Kota -- Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta; ----------
Berdasarkan SURAT KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI -------- Nomor : 131.34-370 Tahun 2001, tertanggal duabelas ----- September duaribu satu (12-09-2001), fotocopynya ------- dilekatkan pada minutanya akta ini, ----------
dan berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 22 Tahun--- 1999 tentang Pemerintahan Daerah. ----------
------- Untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA --------

2. Tuan PRANANTO HIDAYAT dalam Kartu Tanda Penduduk-------- Tertulis PRANANTO HIDAYAT, Wiraswasta, Warga Negara ---- Indonesia bertempat tinggal di Jalan Pangeran Diponegoro nomor 52 B, RT 002, RW 001, Kelurahan Gowongan,--------- Kecamatan Jetis, Kotamadya Yogyakarta, Daerah Istimewa-Yogyakarta.----------
Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai -- Direktur Utama dari dan selaku demikian berwenang ------ melakukan perbuatan hukum yang berikut dibawah ini untuk

KANTOR NOTARIS
RI AGUS HERYONO. SH.
SLEMAN

dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. PERWITA KARY
yang berkedudukan di Yogyakarta, sesuai ketentuan
pasal 10 ayat 1 dari Anggaran Dasarnya yang telah
diumumkan dalan Tambahan Berita Negara Republik --
Indonesia tertanggal 25 Nopember 1986, dibawah nom
1445, tambahan nomor : 94, dan telah mendapat ----
persetujuan dari Dewan Komisaris, seperti ternyata
SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA yang dibuat dibawah ta
tertanggal tujuh September tahun duaribu dua ------
07-09-2002).----------
Yang aslinya bermeterai cukup telah diperlihatkan p
saya, Notaris, dan foto copynya dilekatkan pada----
minutanya akta ini, ----------
-------- Untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA ----

Para penghadap telah dikenal oleh saya, notaris.------
Para penghadap dalam kedudukannya tersebut di atas seb
nya memberitahukan dan menerangkan dalam akta ini hal-
sebagai berikut : ----------

1. Bahwa berdasar Undang-Undang nomor 22 Tahun 1999 te
Pemerintahan Daerah. ----------
2. Bahwa Terminal bus yang berlokasi di Umbulharjo saa
sudah kurang memadai lagi untuk menampung kendaraan
penumpang apalagi pada saat-saat tertentu lokasi --
tersebut sangat padat, sehingga kurang menunjang --
kelancaran arus lalu-lintas di jalan-raya. --------
3. Bahwa Pemerintah Kota Yogyakarta, telah menyediakan
tanah untuk Terminal Penumpang Tipe A yang berlokasi
Kelurahan Giwangan kecamatan Umbulharjo berdasarkan
Keputusan Menteri Perhubungan Nomor SK.4/AJ.101/DRJ
Tanggal tiga Januari seribu sembilanratus sembilanp
enam (03-01-1996) tentang Penentuan Lokasi Terminal
A di Kotamadya Dati II Yogyakarta Propinsi Daerah---
Istimewa Yogyakarta.----------
4. Bahwa menyadari keterbatasan keuangan Pemerintah Ko
Yogyakarta sehingga pelaksanaan Pembangunan dan-----
Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A tersebut perl
dilaksanakan melalui kerjasama dengan pihak swasta--
(investor) sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 6 T
1992 tentang Penyertaan Modal Pemerintah Kotamadya-
Daerah Tingkat II Yogyakarta pada Pihak Ketiga.----

5. Bahwa berdasar Surat Menteri Dalam Negeri dan Otonomi -- Daerah Nomor : 573/423/OTDA, tanggal duapuluh April ---- duaribu (20-04-2000), Perihal Penyertaan Modal Daerah -- dan Asset Produktif. ----------

6. Bahwa berdasar Keputusan DPRD Kota Yogyakarta Nomor : -- 32/K/DPRD/2000 pada tanggal lima Desember duaribu ------ (05-12-2000), tentang Persetujuan DPRD Kota Yogyakarta - Terhadap Pembangunan Terminal Penumpang Tipe A di ------ Giwangan yang dilaksanakan pembangunan dan pembiayaannya dengan Sistem Kerjasama dengan Pihak Ketiga (Investor).-

7. Bahwa berdasar Keputusan DPRD Nomor 37/K/DPRD/2002, ---- tanggal delapan Juni duaribu dua (08-06-2002) tentang - Persetujuan Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan ------ Terminal Penumpang Tipe A, antara Pemerintah Kota ------ Yogyakarta dengan PT PERWITA KARYA Yogyakarta. ---------

8. Bahwa berdasar Surat dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Yogyakarta Nomor : 172/823, tanggal empat September duaribu dua (04-09-2002), tentang Pemberitahuan kepada - Pemerintah Kota Yogyakarta untuk segera melanjutkan ---- proses pembangunan Terminal di Giwangan. ----------

9. Bahwa berdasar Nota Kesepakatan (MOU) antara Pemerintah- Kota Yogyakarta dengan Perseroan Terbatas P.T. PERWITA - KARYA, tertanggal tujuhbelas Juni duaribu dua---------- (17-06-2002). ----------

- Berhubung dengan hal-hal tersebut di atas maka PIHAK ---- PERTAMA dan PIHAK KEDUA dalam kedudukannya tersebut diatas- telah setuju dan semufakat untuk mengadakan kerjasama ----- melaksanakan Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A yang berlokasi di Kelurahan Giwangan, Kecamatan ---- Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, -- untuk dijadikan Terminal Penumpang Tipe A, dengan --------- ketentuan-ketentuan dan perjanjian-perjanjian sebagai ----- berikut : ----------

---------- HAKSUD DAN TUJUAN ----------

---------- Pasal 1. ----------

Haksud dan tujuan diadakannya perjanjian kerjasama antara-- para pihak tersebut di atas adalah untuk mewujudkan-------- pembangunan dan pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A di--- Giwangan, Umbulharjo, Yogyakarta.----------

KA
AG

...OR NOTARIS
...S HERYONO, S...
L E M A-N

---------- RUANG LINGKUP PERJANJIAN ----------

---------- Pasal 2. ----------

Ruang lingkup perjanjian kerjasama ini adalah Pembang dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A yang dibangun dikelola secara terpadu dan dilengkapi dengan berbagai- fasilitas utama serta pendukung lainnya yang selanjutny disebut Terminal Penumpang Tipe A, berlokasi di Kelural Giwangan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta.-------

---------- BENTUK KERJASAMA ----------

---------- Pasal 3. ----------

(1) PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dalam Pembangunan---- Terminal Penumpang Tipe A bersekapat untuk membangu dan mengelola dengan sistem Build Operate Transfer (BOT).----------

(2) PIHAK PERTAMA memberikan izin kepada PIHAK KEDUA u melaksanakan Pembangunan dan Pengelolaan Terminal- Penumpang Tipe A di atas lahan milik PIHAK PERTAMA sesuai sertipikat nomor Hak Pengelolaan (HPL)----- Nomor 1/2000 Kota Yogyakarta seluas 58.850 M2.----

(3) PIHAK KEDUA bersedia dan sanggup untuk melaksanaka pembangunan sebagaimana tersebut ayat (2) Pasal in sesuai dengan gambar-gambar sebagaimana tersebut d Lampiran I serta Spesifikasi tekhnis sebagaimana-- tersebut dalam Lampiran II Perjanjian ini, yang ak ditindak lanjuti dengan Rencana Kerja dan syarat-s (RKS).----------

(4) PIHAK KEDUA atas persetujuan PIHAK PERTAMA dimasa akan datang dapat melakukan pengembangan atau tamb bangunan diluar yang tersebut dalam Lampiran I dan Perjanjian ini.----------

(5) Segala biaya pembangunan tersebut dalam ayat (3) d ayat (4) Pasal ini ditanggung dan dilaksanakan---- sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.----------

---------- NILAI INVESTASI ----------

---------- Pasal 4. ----------

(1) Investasi modal PIHAK PERTAMA adalah seluruh nila tanah sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (2) serta bangunan yang sudah ada berupa pagar keliling dan saluran drainase yang telah dibangun PIHAK PERTAM

(2) Investasi modal PIHAK KEDUA adalah seluruh nilai-

KANTOR NOTARIS
DJOS HERYONO, SH.
JAKARTA

bangunan utama dan pendukung lainnya serta bangunan----
infrastruktur yang difungsikan sebagai terminal,-------
perbelanjaan, bangunan kantor dan fasilitas umum-------
lainnya.----------

---------- Pasal 5. ----------

Total investasi modal pembangunan dan pengelolaan Terminal-Penumpang Type A dinilai sebesar Rp.119.386.912.917,00 ---- (seratus sembilanbelas milyar tigaratus sembilanpuluh enam-juta sembilanratus duabelas ribu sembilanratus tujuhbelas - rupiah), dengan perbandingan investasi modal dari PIHAK --- PERTAMA dinilai sebesar Rp.29.392.455.917,00 (duapuluh ---- sembilan milyar tigaratus sembilanpuluh dua juta empatratus limapuluh lima ribu sembilanratus tujuhbelas rupiah) dan -- investasi modal PIHAK KEDUA dinilai sebesar ---------- Rp.90.004.457.000,00 (sembilanpuluh milyar empat juta ----- empatratus limapuluh tujuh ribu rupiah). ----------

---------- HAK DAN KEWAJIBAN ----------

---------- Pasal 6. ----------

PIHAK PERTAMA mempunyai hak sebagai berikut :----------

1. Menerima kontribusi dari PIHAK KEDUA yang diatur-------- sebagaimana tersebut dalam Lampiran III Perjanjian ini.-
2. Menerima kontribusi dari PIHAK KEDUA untuk pertama------ kalinya dilaksanakan selambat-lambatnya bulan ke-13----- (tiga belas) terhitung sejak dimulainya masa operasional pengelolaan, dan penyetoran konstribusi selanjutnya----- dilaksanakan selambat-lambatnya pada bulan ke-13-------- (tigabelas) setiap tahun berikutnya.----------
3. Menunjuk pejabat yang mewakili PIHAK PERTAMA, secara---- berkelanjutan untuk mengikuti dan mengawasi pelaksanaan-Perjanjian ini.----------

---------- Pasal 7. ----------

PIHAK PERTAMA mempunyai kewajiban sebagai berikut :--------

1. Mensosialisasikan kepada masyarakat tentang rencana---- Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A.-
2. Memberikan segala perijinan yang diperlukan sehubungan-dengan Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang-- Tipe A serta hal hal yang berhubungan dengan---------- peruntukannya, sesuai dengan kewenangannya sebagaimana-diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku-dan seluruh biaya yang timbul menjadi tanggung jawab---

ANTOR NOTARIS
GUS HERYONO, SH.
SLEMAN

PIHAK KEDUA.----------

Memberikan hak kepada PIHAK KEDUA untuk mengajukan--- permohonan guna mendapatkan sertipikat Hak Guna Bangu di atas tanah hak Pengelolaan (HPL) PIHAK PERTAMA sel 30 (tigapuluh) tahun tidak dapat dipecah atau dialihk kepada pihak lain, yang akan digunakan sebagai lokasi Terminal Penumpang Tipe A kepada dan atas nama PIHAK- KEDUA atas biaya PIHAK KEDUA.----------

4. Menyerahkan bukti sertipikat HPL dan surat persetujua pemberian Hak Guna Bangunan selambat-lambatnya 7 (tuj hari setelah ditandatangani surat perjanjian ini. ----

5. Mengkoordinasikan Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A tersebut kepada seluruh Instansi yang terkait.----------

6. Memberikan data, informasi, rekomendasi, persetujuan d /atau mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan oleh PIHAK KEDUA untuk kelancaran pekerjaan tersebut.------

7. membantu PIHAK KEDUA dalam pembangunan dan pengelolaan terminal khususnya dalam aspek-aspek keamanan--------- lingkungan, politik, sosial, ekonomi dan budaya.------

8. Membangun dan memperbaiki fasilitas-fasilitas--------- infrastruktur lingkungan yang menuju lokasi terminal,- khususnya sarana jalan, saluran, penerangan jalan dan- alat pemberi isyarat lalu lintas (apill) sesuai dengan kemampuan PIHAK PERTAMA sebagaimana tersebut pada ---- lampiran IV perjanjian ini.----------

9. Memberikan perlindungan hukum atas gangguan atau------ tuntutan dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai- hak terlebih dahulu atau turut berhak atas lokasi----- pembangunan dan pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A.

10. Memberikan segala bentuk perijinan yang menjadi wewen PIHAK PERTAMA yang diperlukan oleh PIHAK KEDUA dalam-- rangka mengoperasionalkan Terminal Penumpang Type A--- Giwangan atas biaya PIHAK KEDUA.----------

---------- Pasal 8. ----------

PIHAK KEDUA mempunyai hak sebagai berikut :----------

1. Menawarkan dan menyewakan area komersial kepada konsu sebagaimana tersebut pada lampiran V Perjanjian ini.--

2. Mengelola manajemen dan keuangan Terminal Penumpang T A, pusat perbelanjaan dan seluruh bangunan fasilitas--

penunjang dan menerima seluruh pendapatan operasional-
selama masa pengelolaan.----------

3. Mengembangkan fasilitas-fasilitas tambahan untuk-------
meningkatkan fungsi, pelayanan masyarakat, maupun untuk
meningkatkan pendapatan pusat perbelanjaan dengan------
persetujuan tertulis PIHAK PERTAMA.----------

4. Memperoleh perlindungan hukum atas gangguan atau-------
tuntutan dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai--
hak terlebih dahulu atau turut berhak atas lokasi------
pembangunan dan pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A.--

5. Mendapatkan sertipikat HGB di atas HPL, atas nama PIHAK
KEDUA.----------

6. Memperoleh klaim pembayaran asuransi atas seluruh-------
bangunan Terminal Penumpang Tipe A selama masa----------
pembangunan dan selama masa pengelolaan.----------

---------- Pasal 9. ----------

PIHAK KEDUA mempunyai kewajiban sebagai berikut :----------

1. Membuat Desain Perencanaan dan Detail Engineering Design

2. Mengurus seluruh perijinan yang diperlukan sesuai dengan
peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan biaya-
PIHAK KEDUA.----------

3. Menyediakan dana, peralatan, perlengkapan, bahan dan----
tenaga sesuai kebutuhan dan keahliannya untuk----------
melaksanakan Pembangunan dan Pengelolaan Terminal-------
Penumpang Tipe A secara fisik dan fungsi sampai dengan--
selesainya jangka Waktu Perjanjian ini.----------

4. Memberikan kontribusi kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana--
tersebut dalam Lampiran III Perjanjian ini untuk pertama
kalinya dilaksanakan selambat-lambatnya bulan ke-13-----
(tiga belas) terhitung sejak dimulainya masa operasional
pengelolaan, dan penyetoran konstribusi selanjutnya-----
dilaksanakan selambat-lambatnya pada bulan ke-13 (tiga--
belas) setiap tahun berikutnya.----------

5. Membuat perencanaan arsitektur, utilitas, struktur,-----
mekanikal dan elektrikal.----------

6. Menanggung segala kerugian finansial yang timbul akiba
pembangunan dan pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A.-

7. Melaksanakan tugas dengan segala kemampuan, keahlian da
pengalaman yang dimilikinya, sehingga pelaksanaan------
pekerjaan sesuai dengan pedoman persyaratan dan--------

KANTOR NOTARIS
GUS HERYONO, SH.
SLEMAN

ketentuan-ketentuan yang berlaku, dan harus----------
memperhatikan petunjuk dari PIHAK PERTAMA.----------

8. Melaksanakan semua tugas dan pekerjaan, termasuk------
ketepatan waktu penyelesaian pekerjaan.----------

9. Menyediakan personil tetap yang memiliki----------
keahlian/kecakapan dan pengalaman profesional yang----
memadai untuk melaksanakan jasa-jasa yang dimaksud dal
Perjanjian ini hingga selesainya pelaksanaan pekerjaa

10. Memberikan prioritas kepada warga masyarakat setempat
untuk bekerja, baik dalam pelaksanaan pembangunan ----
maupun pengelolaan terminal tipe A Giwangan, dengan --
memperhatikan kebutuhan dan keahliannya serta memenuh
persyaratan yang dibutuhkan.----------

11. Bekerjasama dengan PIHAK PERTAMA atau tim pengawas yan
ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA.----------

12. Melaksanakan perbaikan atas pekerjaan pembangunan yang
diminta oleh PIHAK PERTAMA atau oleh tim pengawas yang
ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA sebagaimana disebut pada--
pasal 6 butir 3.----------

13. Mengajukan permohonan perubahan status Hak Guna ------
Bangunan diatas Hak Pengelolaan atas nama PIHAK KEDUA-
menjadi Hak Pengelolaan atas nama PIHAK PERTAMA tanpa-
syarat apapun dan atas biaya PIHAK KEDUA selambat-----
lambatnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya jangka---
waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut dalam pas
7 butir 3 Perjanjian ini.----------

14. Mengasuransikan seluruh bangunan Terminal Penumpang--
tipe A selama masa pembangunan dan selama masa--------
pengelolaan dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh----
PIHAK KEDUA.----------

15. Menggunakan klaim pembayaran asuransi sebagaimana-----
tersebut pada Pasal 8 butir 6 untuk perbaikan bangunan
yang rusak yang disebabkan timbulnya klaim tersebut.---

16. Terhitung sejak diatas HPL milik PIHAK PERTAMA diberik
HGB atas nama PIHAK KEDUA, maka segala beban dan------
kewajiban yang menyertainya menjadi tanggung jawab PIH
KEDUA, dan pada saat ini untuk nantinya dengan akta----
saya, notaris, tertanggal hari ini, dibawah nomor : 3,
PIHAK KEDUA sekaligus memberikan kuasa kepada PIHAK---
PERTAMA untuk melakukan segala perbuatan hukum yang---

berhubungan dengan sertipikat HGB tersebut untuk--------
kepentingan PIHAK PERTAMA; kuasa tersebut akan----------
dipergunakan oleh PIHAK PERTAMA apabila terjadi---------
pemutusan hubungan kerja-sama.----------

---------- WAKTU PELAKSANAAN PEMBANGUNAN ----------

---------- Pasal 10. ----------

(1) Pelaksanaan pekerjaan Pembangunan Terminal Penumpang---
Tipe A ini secara nyata sudah harus dilaksanakan paling
lambat 14 (empatbelas) hari setelah ditandatanganinya--
perjanjian ini oleh kedua belah pihak.----------

(2) Penyelesaian pekerjaan Pembangunan Terminal Penumpang--
Tipe A paling lambat 24 (duapuluh empat) bulan kalender
sejak ditandatanganinya perjanjian ini oleh kedua belah
pihak.----------

(3) Apabila jangka waktu pelaksanaan pembangunan gedung----
utama terminal dan fasilitas penunjang Terminal--------
Penumpang Tipe A hampir habis sedangkan pembangunan----
tersebut belum selesai, maka paling lambat 15 (lima----
belas) hari sebelum habis jangka waktu sebagaimana-----
tersebut ayat (2) Pasal ini, PIHAK KEDUA dapat--------
mengajukan permohonan pengunduran waktu untuk bangunan-
Hotel, Stasiun Pompa Bensin Umum (SPBU) dan Pusat-----
Perbelanjaan dari jangka waktu yang disepakati bersama
kepada PIHAK PERTAMA dengan disertai alasan yang dapat-
dipertanggung jawabkan dan dapat diterima oleh PIHAK---
PERTAMA. ----------

(4) PIHAK KEDUA tidak diperbolehkan melimpahkan seluruh----
pelaksanaan pembangunan Terminal Penumpang Tipe A------
kepada pihak lain tanpa ijin tertulis dari PIHAK-------
PERTAMA.----------

---------- PERPANJANGAN WAKTU PEMBANGUNAN ----------

---------- Pasal 11. ----------

Perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan pembangunan daput-
diberikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dengan-----
alasan-alasan yang kuat dan dapat dipertanggung jawabkan---
maka PIHAK KEDUA tidak dikenakan sanksi denda.----------

---------- PINJAMAN KEPADA BANK ----------

---------- Pasal 12. ----------

(1) Apabila PIHAK KEDUA bermaksud menjaminkan sertipikat---
Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Tanah---

KANTOR NOTARIS
AGUS HERYONO, SH.
SLEMAN

Terminal Penumpang Tipe A pada Bank, harus mendapatka persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.----------

(2) Persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (Pasal ini diberikan apabila Bank calon pemberi kredit telah mendapatkan persetujuan PIHAK PERTAMA.----------

---------- KETETAPAN TARIF RETRIBUSI ----------

---------- Pasal 13. ----------

Dalam menentukan macam dan besarnya tarif retribusi, PIHA KEDUA tunduk pada ketentuan sesuai dengan Peraturan Daera Kota Yogyakarta yang berlaku.----------

---------- PENYAMPAIAN LAPORAN ----------

---------- Pasal 14. ----------

PIHAK KEDUA dalam melaksanakan pembangunan Terminal------ Penumpang Tipe A wajib memberikan laporan hasil pekerjaan secara berkala kepada PIHAK PERTAMA sesuai dengan peratur perundang-undangan yang berlaku.----------

---------- PENGELOLAAN TERMINAL ----------

---------- Pasal 15. ----------

Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A dilakukan dengan--- ketentuan sebagai berikut :----------

1. Kelancaran jalannya operasional Pengelolaan Terminal-- Penumpang Tipe A menjadi tanggung jawab kedua belah--- pihak dengan rincian sebagaimana tersebut pada lampira VI perjanjian ini.----------

2. Seluruh areal komersial bangunan Terminal Penumpang Ti A yang telah dibungun akan dimanfaatkan atau dikelola- oleh PIHAK KEDUA, sedangkan areal lainnya yang-------- berhubungan dengan pelayanan masyarakat akan---------- dimanfaatkan dan atau ditentukan peruntukannya oleh-- PIHAK PERTAMA adalah sebagaimana tersebut dalam lampi VII Perjanjian ini.----------

3. Penjualan kios yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA dengan memberikan prioritas kepada pemilik kios yang ada saa ini di Terminal Penumpang Umbulharjo (Terminal lama) penduduk yang tanahnya dibebaskan untuk pembangunan-- Terminal Penumpang Tipe A Giwangan ini.----------

4. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersama-sama mengatur d menentukan personil dalam pengelolaan terminal dengan keputusan bersama.----------

5. Apabila terjadi kelebihan pendapatan dari target-----

pendapatan seluruh Retribusi Terminal yang telah--------
ditetapkan oleh PIHAK KEDUA seperti pada Lampiran III---
maka kelebihan tersebut akan dibagi antara PIHAK PERTAMA
dan PIHAK KEDUA dengan secara bertingkat sebagai berikut
- Kelebihan 20% pertama, dengan perbandingan = 50 : 50--
- Kelebihan 20% kedua, dengan perbandingan = 60 : 40--
- Kelebihan 20% ketiga, dengan perbandingan = 70 : 30--
- Kelebihan 20% keempat dan selanjutnya = 80 : 20--

---------- STATUS KARYAWAN ----------

---------- Pasal 16. ----------

(1). PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA menempatkan----------
karyawan/pegawai dalam pengelolaan Terminal Penumpang--
Tipe A sesuai tugas pokok dan fungsinya yang akan------
diatur kemudian oleh kedua belah pihak.----------

(2) Selama menjalankan tugas pengelolaan, segala biaya gaji
tunjangan dan lain-lainnya yang menjadi hak----------
karyawan/pegawai sebagaimana tesebut pada ayat (1)-----
Pasal ini, menjadi beban PIHAK KEDUA, kecuali gaji-----
Pegawai Negeri Sipil yang ditempatkan oleh PIHAK-------
PERTAMA dalam struktur organisasi Terminal Penumpang---
Tipe A.----------

(3) Setelah jangka waktu perjanjian kerjasama ini berakhir,
maka status karyawan pada ayat (1) Pasal ini menjadi---
tanggung jawab masing-masing pihak.----------

---------- PELAKSANAAN PERJANJIAN ----------

---------- Pasal 17. ----------

Bahwa masing-masing pihak mengikatkan diri dan wajib untuk
melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama
ini dengan penuh itikad baik, kejujuran, penuh tanggung----
jawab dan saling membantu di dalam segala pelaksanaanya,---
serta sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakan----
yang dapat merugikan pihak lainnya.----------

---------- S A N K S I ----------

---------- Pasal 18. ----------

(1) Dalam pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh PIHAK-
KEDUA ternyata tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan
yang terdapat dalam Perjanjian ini serta tidak mematuh
petunjuk-petunjuk dari PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA
akan diberikan peringatan tertulis oleh PIHAK PERTAMA.

(2) Apabila ternyata PIHAK KEDUA dalam melaksanakan-------

KANTOR NOTARIS
TRI AGUS HERYONO, SH.
SLEMAN

pekerjaan menyimpang dari ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang berlaku maka PIHAK KEDUA harus.----------

a. Melengkapi alat-alat kerja yang masih kurang-------dan/atau menggantikan alat-alat kerja yang tidak---lagi dapat dipergunakan dengan baik.----------

b. Mengganti bahan-bahan yang digunakan agar lebih---memenuhi persyaratan.----------

c. Memperbaiki hasil pekerjaan yang tidak/kurang baik-dan tidak/kurang sesuai dengan persyaratan.--------

d. Membongkar hasil pekerjaan yang tidak/kurang-------memenuhi persyaratan, selanjutnya melaksanakan-----kembali pekerjaan tersebut sebagaimana mestinya.---

(3) Apabila PIHAK KEDUA dalam pelaksanaan pekerjaan-------melakukan kesalahan/kelulaian yang mengakibatkan tidak dapat mengoperasionalkan hasil pekerjaan tepat pada---jadual yang ditetapkan, maka PIHAK KEDUA dikenakan-----denda sebesar 1 per seribu dari seluruh nilai investasi yang ditanamkan oleh PIHAK KEDUA atas setiap hari-----keterlambatan dengan batas maksimal sebesar 5% dari---seluruh nilai investasi ditanamkan oleh PIHAK KEDUA.--

(4) Apabila PIHAK KEDUA terlambat memberikan kontribusi---kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana dimaksud pasal 8 butir 4, maka akan dikenakan denda sebesar suku bunga SBI---satu bulan yang berlaku pada saat itu ditambah 7% per-tahun dari besarnya kontribusi yang harus disetorkan--sebagaimana tersebut pada lampiran III perjanjian ini.

(5) Dalam masa pembangunan apabila PIHAK KEDUA setelah----diperingatkan 3 (tiga) kali secara tertulis dengan---selang waktu 7 (tujuh) hari kerja dan tidak----------mengindahkan peringatan tersebut, maka PIHAK PERTAMA-dapat memutuskan perjanjian ini secara sepihak dalam hal sebagai berikut :----------

1. Dalam jangka 60 (enampuluh) hari setelah perjanjian ini ditandatangani PIHAK KEDUA tidak memulai-------pelaksanaan pembangunan.----------

2. PIHAK KEDUA menyerahkan seluruh pembangunan termin Tipe A kepada PIHAK KETIGA tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.----------

3. PIHAK KEDUA tidak mentaati teguran/peringatan atau perintah dari PIHAK PERTAMA sebagaimana dimaksud--

dalam ayat (1) dan (2) Pasal ini.----------

4. PIHAK KEDUA tidak mampu melanjutkan pembangunan,---- atau surat izin usaha dicabut atau tidak berlaku---- lagi atau dinyatakan pailit oleh pengadilan.--------

(6) Apabila terjadi pemutusan perjanjian ini secara sepihak sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) maka PIHAK PERTAMA:

1. Mengesampingkan berlakunya ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata terhadap segala sesuatu yang bertalian------ dengan pemutusan perjanjian menurut Pasal tersebut,- sehingga pemutusan perjanjian cukup dilakukan PIHAK- PERTAMA dengan memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA.----------

2. Bersama-sama PIHAK KEDUA menunjuk Tim Independen---- untuk mengadakan perhitungan berdasar nilai pasar--- atau ekonomis dari bangunan yang telah dikerjakan--- oleh PIHAK KEDUA dan atas biaya kedua belah pihak.-- Apabila perhitungan yang dilakukan oleh Tim--------- Independen lebih besar dari pada beban hutang PIHAK- KEDUA pada PIHAK KETIGA, maka kelebihan tersebut---- menjadi hak PIHAK KEDUA. Apabila perhitungan yang--- dilakukan oleh Tim Independen lebih kecil dari beban hutang PIHAK KEDUA kepada PIHAK KETIGA maka--------- kekurangannya menjadi kewajiban PIHAK KEDUA untuk--- melunasinya.----------

(7) Apabila PIHAK PERTAMA tidak bisa memenuhi kewajiban---- sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA akan memberikan ganti rugi atas segala--- biaya yang telah dikeluarkan PIHAK KEDUA.----------

---------- FORCE MAJEURE ----------

---------- Pasal 19. ----------

(1) Hal-hal yang secara langsung mempengaruhi pekerjaan---- dari pengelolaan yang terjadi di luar kekuasaan/------- kemampuan PIHAK KEDUA, disebut secara "FORCE MAJEURE".-

(2) Force Majeure sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) di atas adalah pemogokan umum, gempa bumi, banjir,-------- sabotase, huru-hara, kerusuhan dan keadaan darurat yang secara resmi dikeluarkan oleh pemerintah yang PIHAK---- KEDUA tidak mampu untuk mencegah dan mengambil tindakan pencegahannya serta tindakan pemerintah dalam bidang--- politik dan ekonomi moneter yang mempengaruhi keadaan--

ekonomi pada umumnya.----------

(3) Bila terjadi Force Majeure, PIHAK KEDUA harus-------
memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA-
paling lambat dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sete
terjadi Force Majeure.----------

(4) PIHAK KEDUA tidak dikenakan denda apabila terdapat--
keterlambatan pekerjaan akibat Force Majeure.-------

---------- JANGKA WAKTU PERJANJIAN ----------

---------- Pasal 20. ----------

(1) Perjanjian kerjasama ini dimulai pada saat ---------
ditandatanganinya akta ini dan akan diselenggarakan
untuk waktu 30 (tigapuluh) tahun lamanya, yaitu dimu
pada tanggal sembilan September duaribu dua --------
(09-09-2002), ----------
oleh karenanya akan berhenti atau berakhir pada tang
sembilan September duaribu tigapuluh dua (09-09-203

(2) Dengan berakhirnya masa perjanjian ini, maka PIHAK--
KEDUA dapat diberikan prioritas untuk memperpanjang
pengelolaan, dengan ketentuan dan syarat-syarat yan
akan diatur kemudian.----------

---------- PENYERAHAN BANGUNAN ----------

---------- Pasal 21. ----------

(1) Selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum jangka wa
Perjanjian Kerja Sama ini berakhir, PIHAK PERTAMA d
PIHAK KEDUA secara bersama-sama membentuk suatu Tim
yang bertugas untuk mempersiapkan segala sesuatu ya
diperlukan dalam rangka penyerahan pengelolaan Term
Penumpang Tipe A dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERT
dan hal-hal lain yang berhubungan dengan berakhirny
Perjanjian Kerja Sama ini.----------

(2) Seluruh bangunan serta perijinan yang melekat diatu
yang dikelola oleh PIHAK KEDUA tersebut seperuhnya
diserahkan dan menjadi milik PIHAK PERTAMA setelah-
berakhirnya jangka waktu perjanjian kerjasama ini d
keadaan baik dan berfungsi sebagaimana mestinya.---

(3) Untuk menjamin bahwa seluruh bangunan yang diserah
kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan baik dan berfung
sebagaimana mestinya, didasarkan pada hasil penilai
yang dilakukan oleh tim independen yang ditunjuk
kedua belah pihak atas biaya kedua belah pihak.----

(4) Apabila hasil penilaian sebagaimana dimaksud ayat (2)-- pasal ini ternyata keadaan bangunan memerlukan--------- perbaikan maka PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas------ segala biaya perbaikan tersebut.----------

(5) Segala akibat hukum yang timbul setelah perjanjian----- Kerjasama ini berakhir yang diakibatkan oleh---------- pelaksanaan pembangunan dan pengelolaan Terminal------- Penumpang Tipe A dalam masa Perjanjian Kerjasama------- menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.----------

(6) PIHAK KEDUA menjamin bahwa tanah dan seluruh bangunan-- terminal Penumpang Tipe A yang diserahkan kepada PIHAK-- PERTAMA, bebas dari tuntutan pihak ketiga, baik-------- tuntutan kepemilikan, tuntutan jaminan atau beban------ lainnya.----------

---------- PENYELESAIAN PERSELISIHAN ----------

---------- Pasal 22. ----------

(1) Apabila timbul perselisihan dalam melaksanakan isi----- perjanjian kerjasama ini di luar ketentuan-ketentuan--- yang tersebut pada Pasal 18, maka terlebih dahulu akan-- diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.----------

(2) Apabila tidak tercapai kata sepakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk mengajukan ke Pengadilan dengan memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri------- Yogyakarta.----------

----------L A I N - L A I N ----------

---------- Pasal 23. ----------

Hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian Kerjasama ini--- akan dilakukan penyempurnaan/perbaikan dan ditetapkan di--- kemudian hari oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dan akan-- dituangkan dalam Adendum dari Perjanjian Kerjasama ini.----

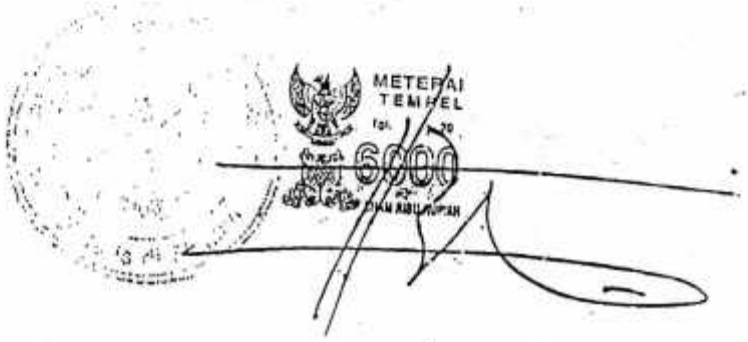
---------- DEMIKIAN AKTA INI ----------

Dibuat dan diselesaikan di Sleman pada hari dan tanggal --- tersebut di atas pada bahagian awal akta ini, dengan ------ dihadiri oleh : ----------

1. Tuan PRIYONO, SARJANA HUKUM, CANDIDAT NOTARIS, Pegawai - Negeri Sipil, dan ----------
2. Tuan RUDIANTO, Pegawai PT. PERWITA KARYA. ----------

dan bertempat tinggal di Yogyakarta, sebagai para saksi. --

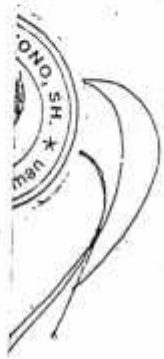
Akta ini setelah saya, notaris bacakan kepada para ----- No :
penghadap, para saksi, maka segera para penghadap, para tgl :
saksi dan saya, notaris menandatangani akta ini. -----
Dibuat dengan tanpa perubahan. -----
Minutanya akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.
Diberikan sebagai S A L I N A N. -----



LAMPIRAN

AKTA PERUBAHAN NOMOR 37 TAHUN 2004

nda para : 37
nghadap, pa : 26 Juni 2004
a ini .....
.....
ngan saksi-saksi
.....



A PERUBAHAN
PERJANJIAN KERJASAMA
ANTARA
PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA
DENGAN
PT. PERWITA KARYA (PERSERO)
TENTANG
PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN
TERMINAL PENUMPANG TIPE A
DI
KABUPATEN KOTA YOGYAKARTA



KANTOR
TRI AGUS HERYONO, SH.

NOTARIS

DAN

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

DI

SLEMAN

KANTOR : Jl. NOGOROJO NO. 3, GOWOK,
CATURTUNGGAL, DEPOK, SLEMAN
TELP. (0274) 485145, 488578 (Fax. 488578)
YOGYAKARTA

OTARIS
YONO. SH.
AN

---------- NOMOR : 37. ----------

----------AKTA PERUBAHAN----------

----------PERJANJIAN KERJASAMA----------

----------ANTARA----------

----------PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA----------

----------DENGAN----------

----------PERSEROAN TERBATAS PT. PERWITA KARYA----------

----------TENTANG----------

PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN TERMINAL PENUMPANG TIPE A

----------DI----------

----------GIWANGAN KOTA YOGYAKARTA----------

Pada hari ini, Sabtu, tanggal duapeluh enam Juni duaribu empat (26-06-2004).---------

Menghadap kepada saya, TRI AGUS HERYONO, SARJANA HUKUM, notaris di Sleman, dengan dihadiri para saksi yang saya, notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini. ----------

1. Tuan HAJI HERRY ZUDIANTO, SARJANA EKONOMI, AKUNTAN, Walikota Yogyakarta, bertempat tinggal di Jalan Golo Nomor 22, RT 004, --------- RW 001, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.----------

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas dari dan oleh karena itu sah mewakili Pemerintah Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta;----------

Berdasarkan SURAT KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI --------

Nomor : 131.34-370 Tahun 2001, tertanggal duabelas September duaribu satu ---- (12-09-2001), fotocopynya dilekatkan pada minutanya akta ini, dan berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah.-------

---------- *Untuk Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA*----------

2. Tuan PRANANTO HIDAYAT dalam Kartu Tanda Penduduk Tertulis PRANANTO HIDAYAT, Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Diponegoro nomor 52 B, RT 002, RW 001, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.------

NOTARIS
RYONO. SH
AN

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai DIREKTUR UTAMA dari dan selaku demikian berwenang melakukan perbuatan hukum yang berikut dibawah ini untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. PERWITA KARYA yang berkedudukan di Yogyakarta, sesuai ketentuan dari pasal 10 ayat 1 dari Anggaran Dasarnya yang telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tertanggal duapuluh lima Nopember seribu sembilanratus delapanpuluh enam (25-11-1986), dibawah nomor 1445, tambahan Nomor : 94, dan telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, seperti ternyata dari SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA yang dibuat dibawah tangan tertanggal tujuh September tahun duaribu dua (07-09-2002).----------

Yang aslinya bermeterai cukup telah diperlihatkan pada saya, Notaris, dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.----------

---------- Untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA ----------

Para penghadap telah dikenal oleh saya, notaris.----------

Para penghadap dalam kedudukannya tersebut diatas sebelumnya memberitahukan dan menerangkan dalam akta ini hal-hal sebagai berikut :----------

- Bahwa kedua belah pihak telah membuat akta PERJANJIAN KERJASAMA tertanggal sembilan September tahun duaribu dua (09-09-2002)- Nomor : 2 dibuat dihadapan saya, Notaris.----------
- Bahwa kedua belah pihak telah setuju dan semufakat untuk merubah Pasal-pasal dalam Perjanjian Kerjasama tersebut diatas berikut dengan lampiran-lampirannya yang selanjutnya berbunyi sebagai berikut :----------

Pasal 4 ayat 2 dirubah menjadi Pasal 4 ayat 2 yang baru berbunyi sebagai berikut :----------

----------NILAI INVESTASI----------

----------Pasal 4.----------

(2) Investasi modal PIHAK KEDUA adalah seluruh nilai bangunan utama dan pendukung lainnya serta bangunan infrastruktur yang difungsikan sebagai terminal, perbelanjaan, bangunan kantor dan fasilitas penunjang lainnya.----------

Pasal 6 dirubah menjadi Pasal 6 yang baru berbunyi sebagai berikut :----------

----------HAK DAN KEWAJIBAN----------

OTARIS
YONO. S
A H

----------Pasal 6.----------

PIHAK PERTAMA mempunyai hak sebagai berikut :----------

1. Menarik Retribusi sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang---------
berlaku dengan prosedur sebagaimana tersebut pada lampiran III A perjanjian ini yang selanjutnya hasil Retribusi akan diperhitungkan sebagai kompensasi pembayaran kepada PIHAK KEDUA;----------
2. Menerima kontribusi dari PIHAK KEDUA yang diatur sebagaimana tersebut dalam Lampiran III dalam Perjanjian ini; ----------
3. Menerima kontribusi dari PIHAK KEDUA untuk pertama kalinya dilaksanakan selambat-lambatnya bulan ke-13 (tiga belas) terhitung sejak dimulainya masa------
operasional pengelolaan, dan penyetoran kontribusi selanjutnya dilaksanakan------
selambat-lambatnya pada bulan ke-13 (tigabelas) setiap tahun berikutnya;---------
4. Menunjuk pejabat yang mewakili PIHAK PERTAMA, secara berkelanjutan untuk mengikuti dan mengawasi pelaksanaan Perjanjian ini.----------

Pasal 7 ditambah ayat baru menjadi Pasal 7 ayat 11 berbunyi sebagai berikut :

----------Pasal 7.----------

11. Memberikan hasil dan atau kelebihan target pendapatan Retribusi setelah diadakan perhitungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (1) dan Lampiran III pada Perjanjian ini kepada PIHAK KEDUA.----------

Pasal 8 ditambah ketentuan ayat 7 yang berbunyi sebagai berikut :----------

----------Pasal 8.----------

7. Menerima pengembalian hasil dan atau kelebihan target pendapatan retribusi dari PIHAK PERTAMA setelah diadakan perhitungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (11) Perjanjian ini.----------

Pasal 9 ayat 12 dirubah menjadi Pasal 9 ayat 12 baru yang berbunyi sebagai berikut :----------

----------Pasal 9.----------

12. Melaksanakan perbaikan atas pekerjaan pembangunan yang diminta oleh PIHAK PERTAMA atau oleh tim pengawas yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA sebagaimana disebut pada Pasal 6 butir 4;----------

LNDTARIS
ERYONO, SH
MAN

Pasal 15 ayat 2,3,4,5 dirubah dan ditambah 3 ayat baru yang berbunyi sebagai berikut :

PENGELOLAAN TERMINAL

Pasal 15.

2. Seluruh areal komersial bangunan Terminal Penumpang Tipe A yang telah dibangun akan dimanfaatkan atau dikelola oleh PIHAK KEDUA, dan atau dapat dikerjasamakan atau dikelola PIHAK KETIGA atau pihak lainnya, sedangkan areal lainnya yang berhubungan dengan pelayanan masyarakat akan akan dimanfaatkan dan atau ditentukan peruntukkannya oleh PIHAK PERTAMA adalah sebagaimana tersebut dalam Lampiran VII Perjanjian ini;
3. Apabila PIHAK KEDUA akan mengadakan kerjasama atau menyerahkan pengelolaan kepada PIHAK KETIGA atau pihak lainnya, maka PIHAK KEDUA terlebih dahulu diwajibkan memberitahukan kepada Pihak PERTAMA dengan ketentuan tidak melanggar ketentuan yang diatur didalam Perjanjian ini ;
4. Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada pasal 15 ayat 3 Perjanjian ini ,wajib dilangkapi dengan dokumen yang akan dikerjasamakan.
5. Penjualan kios yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA dengan memberikan prioritas kepada pemilik kios yang ada saat ini di terminal penumpang Umbulharjo (Terminal lama) dan penduduk yang tanahnya dibebaskan untuk pembangunan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan ini.
6. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersama-sama mengatur dan menentukan personil dalam pengelolaan terminal dengan keputusan bersama.
7. Pelaksanaan penarikan/pemungutan Retribusi Terminal Penumpang Tipe A dilakukan bersama-sama oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA;
8. Apabila terjadi kelebihan pendapatan dari target pendapatan seluruh Retribusi Terminal yang telah ditetapkan oleh PIHAK KEDUA sebagaimana pada pada Lampiran III Perjanjian ini maka kelebihan tersebut akan dibagi antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan secara bertingkat sebagai berikut :
   - Kelebihan 20 % pertama, dengan perbandingan = 50 : 50
   - Kelebihan 20 % kedua, dengan perbandingan = 60 : 40
   - Kelebihan 20 % ketiga, dengan perbandingan = 70 : 30

KANTOR NOTARIS
GUS HERYONO, SH

- Kelebihan 20 % keempat dan selanjutnya = 80 : 20

Pasal 19 ayat 1 dirubah menjadi Pasal 19 ayat 1 yang baru berbunyi sebagai berikut :

-FORCE MAJEURE-

-Pasal 19.

1. Hal-hal yang secara langsung mempengaruhi pekerjaan dan pengelolaan yang terjadi di luar kekuasaan/kemampuan PIHAK KEDUA., disebut sebagai "FORCE MAJEURE.

Pasal 21 ayat 2 dirubah menjadi Pasal 21 ayat 2 yang baru berbunyi sebagai berikut :

-PENYERAHAN BANGUNAN-

-Pasal 21.

2. Seluruh bangunan yang dikelola PIHAK KEDUA tersebut sepenuhnya akan diserahkan dan menjadi milik PIHAK PERTAMA setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian kerjasama ini dalam keadaan baik dan berfungsi sebagaimana mestinya.

Pasal 23 dirubah menjadi Pasal 23 ayat 1 dan ayat 2 berbunyi sebagai berikut :

-LAIN-LAIN-

-Pasal 23.

1. Segala perubahan/Addendum dan seluruh Lampiran pada perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan mengikat dari perjanjian ini.
2. Hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian Kerjasama ini dan apabila terjadi Perubahan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku akan dilakukan penyempurnaan/perbaikan dan ditetapkan di kemudian hari oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, dan akan dituangkan dalam Addendum dari Perjanjian Kerjasama ini.

Mengenai akta perubahan ini berikut akibat hukumnya maka para pihak telah sepakat memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta.

- Kecuali pasal-pasal dan ketentuan-ketentuan tersebut yang mengalami perubahan maka ketentuan-ketentuan lain sebagaimana yang tercantum dalam akta

NOTARIS
ERYONO, SH
MAN

PERJANJIAN KERJASAMA tertanggal sembilan September tahun duaribu dua --- (09-09-2002) Nomor : 2 dibuat dihadapan saya, Notaris, masih tetap berlaku dan merupakan satu kesatuan dengan akta perubahan ini.----------

---------- DEMIKIAN AKTA INI ----------

Dibuat dan diselesaikan di Sleman, pada hari dan tanggal tersebut pada bahagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh : ----------

1. Tuan **SUPRIYONO** dan;----------
2. Tuan **NUGROHO AGUNG YUDHO DEWANTO**----------

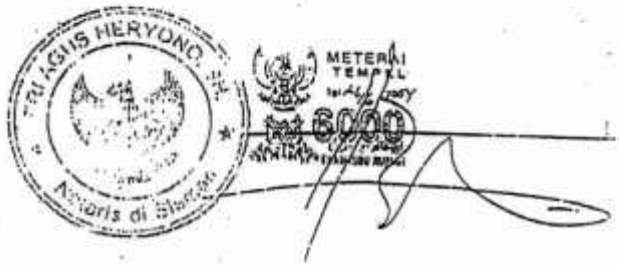
Kedua-duanya pegawai kantor Notaris, dan bertempat tinggal di Yogyakarta, sebagai para saksi. ----------

Akta ini setelah saya, Notaris, bacakan kepada para penghadap, dan para saksi, maka segera para penghadap, saksi, dan saya Notaris, menandatangani akta ini. ----------

Dibuat dengan tanpa perobahan.----------

Minutanya akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.----------

Diberikan sebagai S A L I N A N.----------



Lampiran III
Surat Perjanjian Kerja Sama Akta No : 02 Tanggal 9 September 2002
Pasal 6 Ayat 1

KONTRIBUSI PENERIMAAN TETAP YANG DITERIMA PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA DARI PENGELOLAAN TERMINAL PENUMPANG A GIWANGAN DAN HASIL DARI KELEBIHAN TARGET PENDAPATAN (TETAP)

TAHUN	PENERIMAAN TETAP PEMKOT PER TAHUN	TARGET PENDAPATAN RETRIBUSI TERMINAL YANG DITERIMA PT. PERWITA KARYA (PER TAHUN)
1	75,000,000.00	1,629,000,000.00
2	75,000,000.00	1,629,000,000.00
3	75,000,000.00	1,629,000,000.00
4	75,000,000.00	1,629,000,000.00
5	75,000,000.00	1,629,000,000.00
6	100,000,000.00	2,125,176,000.00
7	100,000,000.00	2,125,176,000.00
8	100,000,000.00	2,125,176,000.00
9	100,000,000.00	2,125,176,000.00
10	100,000,000.00	2,125,176,000.00
11	150,000,000.00	2,689,986,000.00
12	150,000,000.00	2,689,986,000.00
13	150,000,000.00	2,689,986,000.00
14	150,000,000.00	2,689,986,000.00
15	150,000,000.00	2,689,986,000.00
16	200,000,000.00	3,332,791,800.00
17	200,000,000.00	3,332,791,800.00
18	200,000,000.00	3,332,791,800.00
19	200,000,000.00	3,332,791,800.00
20	200,000,000.00	3,332,791,800.00
21	275,000,000.00	4,062,089,940.00
22	275,000,000.00	4,062,089,940.00
23	275,000,000.00	4,062,089,940.00
24	275,000,000.00	4,062,089,940.00
25	350,000,000.00	4,686,845,700.00
26	350,000,000.00	4,686,845,700.00
27	350,000,000.00	4,686,845,700.00

PIHAK PERTAMA,
Pemerintah Kota Yogyakarta

(H. Herry Zudianto, Ak, MBA)
Walikota

PIHAK KEDUA
PT. Perwita Karya-Yogyakarta

Prasetyo Hidayat
Direktur Utama

Lampiran III A : Surat Perjanjian Kerjasama Akta No. 2 tanggal 9 September 2002
Pasal 6

I. PENYUSUNAN TARGET RETRIBUSI

1. Pemerintah Kota Yogyakarta dalam membuat anggaran target pendapatan retribusi terminal harus melebihi dari anggaran target pendapatan yang ditetapkan dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan antara Pemerintah Kota Yogyakarta dengan PT. Perwita Karya Yogyakarta.
2. Penetapan anggaran target pendapatan retribusi terminal setiap tahunnya diharapkan melebihi realisasi pendapatan retribusi terminal tahun sebelumnya.
3. Penetapan anggaran target pendapatan ditentukan bersama-sama antara Pemerintah Kota Yogyakarta dan PT. Perwita Karya.
4. Penentuan anggaran target pendapatan retribusi terminal harus memperhatikan potensi riil dan perubahan/kenaikan tarip retribusi.

II. PROSEDUR PEMUNGUTAN RETRIBUSI

1. Pemungutan retribusi Terminal Tipe A Giwangan Yogyakarta dilaksanakan oleh Petugas UPTD Terminal Pemerintah Kota Yogyakarta
2. PT. Perwita Karya membantu dalam pelaksanaan operasional pemungutan retribusi terminal Tipe A Giwangan, Yogyakarta.

III. PROSEDUR PENYETORAN RETRIBUSI

1. Penerimaan hasil penarikan retribusi terminal harian ditetap sesuai dengan jenis retribusi dan ditandatangani bersama antara Kepala UPTD Terminal dengan General Manager Pengelola Terminal dari PT. Perwita Karya.
2. Penyetoran dilaksanakan oleh Petugas UPTD Terminal Pemerintah Kota Yogyakarta bersama-sama dengan petugas dari PT. Perwita Karya sesuai dengan mekanisme dan peraturan yang berlaku, dan disetorkan ke rekening Kas Daerah Pemerintah Kota Yogyakarta.
3. Bukti setor asli dikirim ke BPKD Kota Yogyakarta dan tembusan dikirimkan ke PT. Perwita Karya.

IV. PROSEDUR PENGEMBALIAN SETORAN RETRIBUSI

1. Pengembalian setoran retribusi dari Pemerintah Kota Yogyakarta kepada PT. Perwita Karya sebagai kompensasi pembangunan dan pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan, Yogyakarta sesuai dengan target yang dimuat dalam Perjanjian Kerjasama No 2 tanggal 9 September tahun 2002 di hadapan Notaris Tri Agus Heryono, SH. diatur sebagai berikut :

a. Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Yogyakarta mengajukan Surat Permintaan Pembayaran Beban Tetap kepada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Yogyakarta untuk pencairan pengembalian retribusi dari penerimaan retribusi terminal yang diterima selama 1 (satu) minggu, selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja akhir tanggal penerimaan mingguan tersebut.

b. Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Yogyakarta wajib menerbitkan SPM (Surat Perintah Membayar) BT (Beban Tetap) kepada Bank Pemegang Rekening Pemkot Yogyakarta untuk dibayarkan kepada PT. Perwita Karya selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah diterimanya dokumen SPP (Surat Permintaan Pembayaran) BT (Beban Tetap) dan pendukungnya dari Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Yogyakarta diterima secara lengkap oleh BPKD (Badan Pengelolaan Keuangan Daerah)

2. Apabila realisasi pendapatan retribusi terminal telah melebihi dari anggaran target pendapatan retribusi terminal yang telah ditetapkan oleh PT. Perwita Karya sesuai dengan pasal 6 Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A, Giwangan, (Akta No. 2 tanggal 09-09-2002) maka pembagian kelebihan target retribusi terminal akan dilakukan sebagai berikut :

a. Pengembalian setoran kelebihan target retribusi terminal akan dibayarkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta kepada PT. Perwita Karya, sesuai dengan mekanisme lampiran Tiga butir IV. !, dengan batasan pembayaran setinggi-tingginya sesuai dengan alokasi Anggaran retribusi terminal yang telah ditetapkan bersama antara Pemerintah Kota Yogyakarta dengan PT. Perwita Karya, sesuai dengan mekanisme penetapan anggaran retribusi terminal pada lampiran III.

b. Apabila realisasi penerimaan retribusi terminal ternyata masih melebihi alokasi Anggaran penerimaan retribusi terminal yang telah ditetapkan untuk tahun tersebut, maka pembayaran kelebihan kompensasi retribusi terminal dari Pemerintah Kota Yogyakarta kepada PT. Perwita Karya akan dibayar dengan dana perubahan APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) tahun anggaran yang bersangkutan melalui mekanisme Anggaran Belanja Tambahan atau pada APBD (Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah) tahun anggaran berikutnya.

c. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui dana Anggaran Belanja Tambahan atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah tahun anggaran berikutnya, maka pembayaran dari Pemerintah Kota Yogyakarta kepada PT. Perwita Karya akan dilakukan selambat-lambatnya 30 (tiga pulph) hari setelah Anggaran Belanja Tambahan. Atau Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah ditetapkan.

V. PROSEDUR PEMBAYARAN KONTRIBUSI PENERIMAAN TETAP DARI PT. PERWITA KARYA

Kontribusi disetorkan langsung ke Kas Daerah atas nama Rekening Pemkot dan copy bukti setor dikirimkan ke Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kota Yogyakarta dan tembusan dikirimkan ke Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta.

PIHAK PERTAMA,
Pemerintah Kota Yogyakarta

(H. Herry Zudianto, SE, Akt)
Walikota

PIHAK KEDUA,
PT. Perwita Karya, Yogyakarta

(Frananto Hidayat)
Direktur Utama

No. 82 A/W/VI/2004
Telah D[illegible]
Sleman, 26-06-2004
Notaris di Sleman
TRI AGUS HERYONO, SH

LAMPIRAN

AKTA PEMBATALAN NOMOR 04 TAHUN 2009

Akta No : 04

Tanggal : 10 Maret 2009

PEMBATALAN

KANTOR

TRI AGUS HERYONO, SH.

NOTARIS

DAN

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

DI

SLEMAN

KANTOR : Jl. NOGOROJO NO. 3, GOWOK
CATURTUNGGAL, DEPOK, SLEMAN
TELP. (0274) 485145, 488578 (Fax. 488578)
YOGYAKARTA

---------- Nomor : 04. ----------

---------- P E M B A T A L A N ----------

Pada hari ini, Selasa, sepuluh Maret duaribu sembilan **(10-03-2009)** ----------

Pukul 13.25 Wib (Waktu Indonesia Bagian Barat) ----------

Menghadap kepada saya, **TRI AGUS HERYONO, SARJANA HUKUM**. ----------

Notaris di Sleman, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini. ----------

1. **Tuan HAJI HERRY ZUDIANTO, SARJANA EKONOMI, AKUNTAN**, Walikota Yogyakarta, berkedudukan di Jalan Kenari 56 Komplek Balaikota Timoho Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya tersebut diatas dari dan oleh karena itu sah mewakili Pemerintah Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----------

Demikian berdasarkan **KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI** Nomor : ----------

131.34-645 Tahun 2006, tertanggal sebelas Desember duaribu enam (11-12-2006), fotocopynya dilekatkan pada minutanya akta ini dan berdasarkan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. ----------

---------- PIHAK KESATU ----------

2. **Tuan PRANANTO HIDAYAT**, Wiraswasta, umur 59 tahun (Magelang, 08 Maret 1950) Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro nomor 52-B, RT 002, RW 001, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, ----------
   Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----------
   Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 34.7102.080359.0001. ----------

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai **Direktur Utama** dari dan selaku demikian berwenang melakukan perbuatan hukum yang berikut dibawah ini untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. PERWITA KARYA, yang berkedudukan di Yogyakarta. Sesuai ketentuan dari pasal 10 ayat 1 dari anggaran dasarnya, yang telah diumumkan dalam tambahan Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 25 Nopember 1986, dibawah nomor : 1445, tambahan Nomor 94, dan telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan Perubahan yang terakhir seperti ternyata dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PERWITA KARYA, tertanggal : 29 Juli 1998, dibawah Nomor : 20, yang dibuat dihadapan ESNAWAN, SARJANA HUKUM, Notaris di Yogyakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, tertanggal -----

12 Agustus 1999, dibawah nomor : C-14786-HT 01.04.TH.99, dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini. ----------

---------- **PIHAK KEDUA** ----------

Para penghadap telah saya, notaris, kenal. ----------

Para penghadap bersama-sama dengan akta ini telah setuju dan semufakat untuk membatalkan dan mematikan akta-(akta) yaitu : ----------

- **Perjanjian Kerjasama**, tertanggal sembilan September duaribu dua **(09-09-2002)** Nomor **02**, dan **Akta Perubahan** tertanggal duapuluh enam Juni duaribu empat **(26-06-2004)**, Nomor **37**, keduanya dibuat dihadapan saya, notaris. ----------

Sehubungan dengan akta pembatalan ini Para Pihak telah saling setuju dan semufakat untuk menyelesaikan tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban masing-masing pihak dengan perjanjian tersendiri dengan menunjuk Tim Independen untuk mengadakan perhitungan berdasarkan nilai pasar atau ekonomis dari bangunan yang telah dikerjakan oleh Pihak Kedua atas biaya Pihak Pertama dan Pihak Kedua, selanjutnya Para Pihak mengikatkan diri berjanji dan sanggup menerima hasil kerja dari Tim Independen yang merupakan keputusan final. ----------

Dan Pihak Kedua (Perseroan Terbatas PT. PERWITA KARYA) mengikatkan diri berjanji dan sanggup menyerahkan seluruh fisik bangunan berikut dengan sarana penunjang serta pengelolaannya yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima, selanjutnya Hak dan Kewajiban Para Pihak akan dituangkan dalam Akta Penyelesaian yang dibuat tersendiri sesuai dengan hasil kerja Tim Independen. -----

Mengenai segala akibat hukum yang timbul para pihak telah setuju dan semufakat memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta di Yogyakarta. ----------

---------- **DEMIKIAN AKTA INI** ----------

Dibuat dan diselesaikan di Yogyakarta, pada hari dan tanggal tersebut pada bahagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh : ----------

1. Tuan Doktorandus HARDONO, Pegawai Negeri Sipil, umur 56 tahun (Karanganyar, 24 Juli 1963) Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Warungboto UH.4/960, RT 033, RW 006, Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----------
   Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 34.7113.240753.0003. ----------
2. Tuan Doktorandus Karjeng Raden Tumenggung MOELJONO WIRYO, Sarjana Teknik, Master Sains, Pensiunan, umur 63 tahun (Klaten, 20 Mei 1946) Warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Saren Nomor 91, Tempel, RT 03, ----------

RW 01, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, ------
Daerah Istimewa Yogyakarta. ----------
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3404072005460001. ----------
Kedua-duanya sebagai para saksi. ----------
Akta ini setelah saya, notaris, bacakan kepada para penghadap, para saksi maka segera para penghadap, para saksi dan saya, notaris, menandatangani akta ini.----
Dibuat dengan satu tambahan, tanpa coretan dan tanpa gantian. ----------
Minutanya akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. ----------
Diberikan sebagai **S A L I N A N.** ----------

