

Penolakan Klausula Perpanjangan Kontrak Kerjasama Bangun Guna dan Serah

Jermia Edwaard Manoe

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Korespondensi penulis: edwardjermia@gmail.com

Miftakhul Huda

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Abstract. *Each contract is allowed to include a clause regarding contract extension, when the contract ends. The clause in the contract is that even though both parties have reached an agreement, the extension of the contract is not an obligation or achievement in the contract, for this reason if the construction and handover cooperation contract has ended and the service recipient hands over management to the government as the service user, refusing a request to extend the contract cannot be said to be a breach of promise or default. However, even though refusing to extend the construction and handover cooperation contract is the right of the service user, there needs to be a review if the contract period which is supposed to be long-term only stipulates a period of 7 (seven) years if it results in the contractor or pemodal as the service recipient being harmed.*

Keywords: *cooperation contract, use and transfer, contract extension clause.*

Abstrak. Setiap kontrak boleh mencantumkan klausul mengenai perpanjangan kontrak, pada saat kontrak berakhir. Klausul dalam kontrak adalah meskipun kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan, namun perpanjangan kontrak bukan merupakan suatu kewajiban atau prestasi dalam kontrak, oleh karena itu jika kontrak kerjasama pembangunan dan serah terima telah berakhir dan penerima jasa menyerahkan pengelolannya. Bagi pemerintah selaku pengguna jasa, menolak permintaan perpanjangan kontrak tidak dapat dikatakan wanprestasi atau wanprestasi. Namun, meskipun menolak perpanjangan kontrak kerja sama pembangunan dan serah terima merupakan hak pengguna jasa, namun perlu adanya peninjauan kembali jika jangka waktu kontrak yang seharusnya jangka panjang hanya menetapkan jangka waktu 7 (tujuh) tahun jika mengakibatkan kontraktor atau pemodal sebagai penerima jasa dirugikan.

Kata Kunci: kontrak kerjasama, penggunaan dan pengalihan, klausul perpanjangan kontrak.

LATAR BELAKANG

Pemerintah dalam upaya menjadi maju tingkat kesejahteraan khalayak umum banyak, kehidupan bangsa menjadi cerdas, sebagaimana dititipkan dalam Mukadimah UUD 1945, membutuhkan suatu barang milik biaya hal yang dibangun sarana/prasarana yaitu segala sesuatu guna menopang untuk tahap hal yang dibangun. Kebutuhan akan biaya hal yang dibangun tersebut bisa ditempuh oleh pemerintah melewati cara di antaranya kerjasama dengan perubahaan bkan milik rintah. Kerjasama dengan perusahaan bkan milik rintah yang memiliki kecukupan barang milik menopang, sehingga ikutsertanya perusahaan bkan milik rintah bisa menopang pemerintah dalam mengimplementasikan rencana-rencana hal yang dibangun secara nasional. Lain dari itu, bagi perusahaan tersebut bisa membuat suatu ciptaan peluang bisnis dan

usaha yang berketelahan pada hal yang dibangun secara nasional yang adil dan seimbang bagi semua rakyat di Indonesia.¹

Kerjasama antara pemerintah dengan perusahaan bkan milik rintah dibuat dalam wujud perjanjian yang para pihaknya antara pemerintah dengan perusahaan bkan milik rintah. Jika Persetujuan tertulis pada umumnya yaitu suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepadaseorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk menjalankan sesuatu hal,² Persetujuan tertulis kerjasama antara pemerintah dengan perusahaan bkan milik rintah, berbeda dengan Persetujuan tertulis yang hanya mengikutsertakan pihak bkan milik rintah atau Persetujuan tertulis antara orang pribadi. Pemerintah merupakan sebuah subyek hukum umum yang wajib menyerahkan pertanggungjawaban berjenis kebijakan yang diangkatnya untuk khalayak umum. Pemerintah juga mengikutsertakan barang milik yang dirasa besar, baik berujud modal ataupun barang milik negara yang lain (benda, tanah). Jadi meskipun Persetujuan tertulis yang dibuat oleh pemerintah dan bkan milik rintah dalam hal hal yang dibangun sarana guna menopang perputaran hal terkait ekonomi ini memiliki sifat privat didalamnya juga terkandung keperluan umum.³

Kerjasama dibuat dalam wujud Persetujuan tertulis menurut Subekti bahwa “Persetujuan tertulis adalah lebih sempit daripada persetujuan karena diarahkan kepada Persetujuan tertulis persetujuan atau Persetujuan tertulis tertulis”,⁴ sebagai pembeda jika kata sepakat belum dibuat secara tertulis, belum bisa dikatakan telah dibuat Persetujuan tertulis, berikutnya Subekti mengemukakan asas konsensual, maksudnya bahwa persetujuan dianggap telah lahir secara kedua belah pihak mencapai kata sepakat atau konsensus, tidak perlu wajib dibuat dalam wujud formal (tertulis).⁵

Persetujuan tertulis kerjasama antara pemerintah dengan perusahaan bkan milik rintah dikenal dengan *Build Operate Transfer* (BOT), sebagai wujud Persetujuan tertulis kebijakan yang disediakan oleh pemerintah dengan pihak bkan milik rintah merupakan peristiwa hukum oleh badan atau pejabat TUN yang membuat kebijakan umum sebagai objek Persetujuan tertulis. Badan-badan atau pejabat TUN dalam menjalankan ikatan Persetujuan tertulis dengan pihak bkan milik rintah selalu mengambil tindakan melewati dua jenis peranan, satu sisi

¹Helena Primadianti Sulistyaningrum, Karakteristik *Persetujuan tertulis Build Operate Transfer* (Bot) Sebagai wujud *Persetujuan tertulis* Innominate, *lex tata*, jurnal ilmiah ilmu hukum, RancanganStudi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum.

² Subekti, *Hukum Persetujuan*, Intermasa, Jakarta, 2011.

³ Lalu Hadi Adha, *Persetujuan tertulis BOT Sebagai Persetujuan tertulis Kebijakan (Beleidovereenkomst)*, [e-journal Undip. https://ejournal.undip.ac.id/lawreform](https://ejournal.undip.ac.id/lawreform)

⁴Ibid.

⁵Subekti, *Op. cit.*, h. 15.

mengambil tindakan selaku hukum umum (*public actor*) disisi lain mengambil tindakan selaku hukum keperdataan.

Terkait dengan Persetujuan tertulis BOT tidak lepas dari permasalahan terkait Persetujuan tertulis pada umumnya yaitu pembatalan secara sepihak atau karena adanya klausula perpanjangan Persetujuan tertulis, namun dalam pelaksanaannya ketika akan diperpanjang, ditolak dengan berjenis alasan, sebagaimana Persetujuan tertulis BOT antara Perusahaan Umum Perikanan Indonesia (PERUM Perindo) dengan PT Awindo International, untuk hal yang dibangun Pemanfaatan *Cold Storage* Dan ABF Milik Perum Prasarana Perikanan Samudra Cabang Jakarta Di Pelabuhan Perikanan Samudera Nizam Zachman Jakarta.

Persetujuan tertulis kerjasama Pemanfaatan *Cold Storage* Dan Abf Milik Perum Prasarana Perikanan Samudra Cabang Jakarta Di Pelabuhan Perikanan Samudera Nizam Zachman Jakarta dengan No. TU-148/PPPS/ SPRJ/KC.A/ VIII/ 2008 tertanggal 14 Agustus 2008. Persetujuan tertulis kerjasama hal yang dibangun tersebut senilai Rp. 4.358.318.182,- belum termasuk PPN yang meliputi Pengadaan Chilling room, Condensing unit *Cold Storage*, Condensing unit ABF, pemasangan unit Air Condition, senilai Rp. 2.622.600.000,-. Renovasi gedung sesuatu yang dibangun (pekerjaan dinding dan pintu, lantai, platform, kantor) pemasangan instalasi listrik, air dan telepon senilai Rp. 1.735.718.182,-.

Persetujuan tertulis diseakati untuk batas masa berlaku 7 (tujuh) tahun. Batasan masa tersebut sebenarnya PT Awindo International merasa keberatan dengan alasan dalam perhitungan bisnis terlalu pendek sehingga tidak sebanding dengan niat baik dan pengeluaran biaya penanaman modal yang telah PT Awindo International keluarkan, namun atas permintaan PERUM Perindo agar segera menandatangani karena ada jaminan pasti akan diberi kesempatan perpanjangan dengan masa paling sedikit sama, sebagaimana Pasal 16 ayat (2) disebutkan “bilamana (PT Awindo International) akan memperpanjang penggunaan ruang pendingin (*Cold Storage*), pembekuan (ABF) dan proseccing selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya Persetujuan ini, PT Awindo International wajib mengajukan secara tertulis permohonan ruang pendingin (*Cold Storage*), pembekuan (ABF) dan proseccing dengan mengikuti ketentuan tarif yang berlaku. Namun enam bulan sebelum berakhirnya Persetujuan tertulis kerjasama untuk untuk perpajangan kedua yakni tanggal 14 Pebruari 2016 hingga dengan 13 Pebruari 2023. Permohonan perpanjangan ditolak dengan alasan bahwa perolehan batas masa tersebut tidak bisa dijadikan alasan oleh PT Awindo International, karena sebelum persetujuan tertulis dibuat dan disepakati/ ditandatangani kedua belah pihak telah melakukan kajian dan pembahasan terkait isi dari persetujuan tertulis secara mendalam dan terperinci dalam kondisi sadar dan dalam kondisi kedua belah pihak tidak dibawah paksaan.

Hal yang dipermasalahkan terkait klausula perpanjangan persetujuan tertulis yang telah disepakati.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian persetujuan tertulis BOT ialah penelitian hukum (yuridis normatif). Pada penelitian hukum sumber hukum yang digunakan berupa bahan hukum primer sebagai abah hukum pokok berupa peraturan perundangan, dan bahan sekunder berupa konsep hukum, memanfaatkan pendekatan kasus putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, yakni Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana No:putusan 757/PDT/2017/PT.DKI, pemeriksaan tingkat banding.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Persetujuan tertulis Bangun, Guna Dan Serah/BOT

Persetujuan tertulis Istilah inggris "*contract*", Istilah perancis "*contrat*" dan Istilah belanda "*overeenkomst*" memiliki arti yang sama yaitu adanya ikatan hukum berdasarkan persetujuan yang lebih mengarahkan pada nuansa bisnis atau komersial dalam ikatan hukum yang dibentuk (Peter Mahmud, 2003). Persetujuan tertulis merupakan persetujuan yang dibuat secara tertulis, tidak cukup sepakat para pihak yang membuat persetujuan tertulis, melainkan wajib diwujudkan atau dibuktikan adanya suatu tulisan.

Persetujuan tertulis bangun, guna dan serah/BOT dijumpai dalam Kepmenkeu No:248/KMK.04/ 1995 tentang Perberlakuan Pajak Pendapatan bagi para pihak yang melakukan Kerjasama dalam wujud Persetujuan Bangun guna dan serah. Mendefinisikan bangun, guna dan serah sebagai model persetujuan tertulis kerjasama yang dibuat antara pemerintah sebagai empunya hak atas tanah dengan pebarang milik. Pemerintah membutuhkan barang milik dan menawarkan kepada pebarang milik untuk membiayai misalnya sesuatu yang dibangun gedung, selama masa persetujuan tertulis, bangun, guna dan menyerahkan kepemilikan sesuatu yang dibangun tersebut kepada empunya hak atas tanah setelah masa guna serah selesai."

Bangun guna dan serah, berasal dari istilah inggris build diartikan mendirikan, operate diartikan mendirikan bangunan/ menjalankan, transfer diartikan sebagai memindahkan, mengalihkan (Helena, 2019). Pada persetujuan tertulis ini terdapat unsur pemerintah dan perusahaan bkan milik rintah yang saling mengikatkan diri dalam suatu kerjasama. Unsur pemerintah sebagai pemakai jasa dan unsur perusahaan jasa sebagai penyedia jasa yang saling melakukan ikatan hukum. Persetujuan tertulis yang mengikutsertakan pemerintah secara

substansi bisa berbentuk Persetujuan tertulis pengadaan benda dan jasa dan Persetujuan tertulis bukan pengadaan pengadaan benda dan jasa. Hal yang membedakan terletak pada tujuan dibuatnya Persetujuan tertulis, jika Persetujuan tertulis pengadaan isi Persetujuan tertulis terkait pengadaan benda dan jasa, sedangkan Persetujuan tertulis bukan pengadaan tidak ada kaitannya dengan pengadaan, melainkan hal terkait dengan pelayanan umum. Lain dari itu ditinjau dari segi Persetujuan tertulis pengadaan, merupakan Persetujuan tertulis yang memunculkan beban pembayaran oleh pemerintah, sedangkan Persetujuan tertulis bukan pengadaan umumnya merupakan Persetujuan tertulis yang menghasilkan pemasukan. Persetujuan tertulis bukan pengadaan meliputi berjenis jenis jenis, dengan memanfaatkan asas kebebasan berkontrak pemerintah bisa mengikatkan diri ke dalam jenis Persetujuan tertulis apapun baik yang tergolong sebagai Persetujuan tertulis memiliki nama maupun Persetujuan tertulis yang tidak memiliki nama atau Persetujuan tertulis campuran. Persetujuan tertulis bangun guna dan serah termasuk jenis persetujuan tertulis bukan pengadaan, karena jenis persetujuan tertulis tersebut tidak memunculkan beban pembayaran oleh pemerintah. Persetujuan tertulis terikat adanya suatu ikatan antara para pihak, dengan ikatan tersebut tercipta suatu prestasi yakni hak dan kewajiban antara para pihak tersebut.

Definisi bangun guna dan serah/BOT di dalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Para pihak sebagai subyek persetujuan tertulis bangun guna dan serah;
2. Terdapat benda yang disepakati yakni lahan atau tanah dan sesuatu yang dibangun di atas lahan tanah tersebut;
3. Pemodal diserahkan hak untuk mengurus atau mengendalikan dengan model bagi keuntungan untung; dan
4. Saat akhir batas masa pemodal menyerahkan kembali tanah beserta sesuatu yang dibangun dan segala kemudahannya kepada empunya lahan tanah.

Meskipun persetujuan tertulis kerjasama bangun guna dan serah diperkenankan, namun wajib dilakukan sesuai dengan kriteria yang dibenarkan dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:²⁰

- a. Pemakai jasa membutuhkan sesuatu yang dibangun dan kemudahan bagi perbuatan menyelenggarakan pemerintahan guna keperluan pelayanan umum dalam upaya perbuatan menyelenggarakan tugas pokok dan fungsi; dan
- b. Benar-benar pemakai jasa mengalami kesulitan dana untuk penyediaan sesuatu yang dibangun dan kemudahan dimaksud.

Bangun guna dan serah ikatan hukumnya mengikutsertakan pemerintah selaku pemakai jasa dengan perusahaan bkan milik rintah. Persetujuan tersebut tentunya berbeda dengan persetujuan umumnya yang dibuat mengikutsertakan para pihak dari unsur bkan milik rintah atau antara orang pribadi. Adanya unsur pemerintah merupakan sebuah subyek hukum umum yang wajib mempertanggung-jawabkan berjenis kebijakan yang diangkatnya untuk khalayak umum. Pemerintah juga mengikutsertakan barang milik yang dirasa besar, baik berujud modal ataupun barang milik negara yang lain (benda, tanah). Jadi meskipun persetujuan tertulis yang dibuat oleh pemerintah dan bkan milik rintah dalam hal hal yang dibangun sarana guna menopang perputaran hal terkait ekonomi ini memiliki sifat privat didalamnya juga terkandung keperluan umum.

Adanya keperluan umum membatasi persetujuan tertulis yang dibuat oleh pemerintah dengan pihak bkan milik rintah, jikamana tidak mengikutsertakan pemerintah bisa dibuat kebebasan selama tidak bertentangan dengan perundangan, maka persetujuan tertulis yang mengikutsertakan pemerintah didalamnya tidak berlaku demikian. Persetujuan tertulis dibuat wajib dilalui oleh para pihak untuk mengadakan kerjasama yang wajib diketahui oleh umum untuk bisa dimintakan pertanggungjawaban pada masa yang akan datang, lain dari itu persetujuan tertulis yang dilaksanakan oleh pemerintah tentunya mengikutsertakan keuangan negara baik penerimaan maupun pengeluaran.

Di dalam setiap persetujuan tertulis tentunya terdapat subyek dan obyek yang disepakatinya. Subyek persetujuan tertulis bangun guna dan serah, bahwa subyek dalam hubungan hukum yaitu ikatan yang bisa dalam wujud ikatan memiliki sifat *privat* dan ikatan hukum memiliki sifat umum.⁶ Ikatan hukum mengikat antara Perum Perindo dengan PT Awindo International, kedua belah pihak saling mengikatkan diri dalam persetujuan tertulis kerjasama hal yang dibangun dan Pemanfaatan *Cold Storage* Dan ABF Milik Perum Prasarana Perikanan Samudra Cabang Jakarta Di Pelabuhan Perikanan Samudera Nizam Zachman Jakarta. Ikatan hukum privat terbentuk oleh para pihak berikatan dengan sesuatu benda dalam ruang lingkup keluarga dan harta barang milik, sebagai nuansa kerjasama merupakan interaksi dalam kehidupan khalayak umum, demi memenuhi kebutuhan pribadi, yang mempunyai arti terdapat para pihak yang mengikatkan diri dalam ikatan hukum kerjasama.⁷ Ikatan dalam umum terkait ikatan antara Negara/pemerintah dengan individu terikat ikatan yang memiliki sifat politis, sosial dan administrasi. Ikatan hukum dana persetujuan tertulis

⁶ Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, KencanaPrenada Media Group, Jakarta, 2009. h. 253-254..

⁷ Isnaeni, Moch, 2017, *Selintas Pintar Hukum Perikatan (Bagian Umum)*, Revka Petra Media, Surabaya., h. 4

bangun guna dan serah terjaln antara pemerintah sebagai pihjak pemakai jasa dengan perusahaan bkan milik rintah selaku penyedia jasa, sehingga terjadi suatu ikatan hukum umum dan ikatan hukum privat. (Lalu Hadi, 2018).

Pemerintah dalam hal ini Perum Perindo adalah BUMN yang mana semua atau sebagian barang milik nya dimiliki Negara berupa barang milik Negara yang dipisahkan dan tidak dibagi atas sero, yang mempunyai arti bahwa Perum merupakan perusahaan yang wujud hukumnya adalah badan usaha milik negara berupa Perusahaan Perseroan (Persero), berbentuk perseroan terbatas yang barang milik nya dibagi dalam sero yang semua atau sebagian seronya dimiliki oleh NRI yang tujuan utamanya mengejar untung, sebagaimana Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No:13 Tahun 1998 Tentang Perusahaan Umum (PERUM). Selaku pemakai jasa menyerahkan suatu kekuasaan kepada penerima jasa yakni perusahaan bkan milik rintah untuk menyelenggarakan urusan yakni mendirikan bangunan sarana dan kemudian selama masa masa tertentu mengendalikan sesuatu yang dibangun tersebut sebagai izin untuk mengurus sesuatu yang dibangun tersebut, dan perusahaan bkan milik rintah selaku penyedia jasa.¹⁰ Perusahaan bkan milik rintah sebagai penyedia jasa dan pemodal, menjalankan kewajiban mempersiapkan jasa dan barang milik guna mendirikan bangunan, dan pihak pemakai jasa selaku pemakai jasa memiliki kewajiban menyerahkan obyek kepada pemakai jasa, untuk mengurus sebagai konsesi hingga persetujuan tertulis berakhir. Selama pengelolaan oleh penerima jasa hingga berakhirnya masa yang disepakati, pemakai jasa selaku pemilik barang milik atau benda mendapatkan bagian untung sebesar kata sepakat dalam persetujuan. Pada persetujuan tertulis tersebut, pemerintah selaku subyek hukum umum, mengambil tindakan sebagai pemakai jasa menyerahkan hak kepada pemodal (bkan milik rintah) untuk mendirikan sesuatu yang dibangun beserta sarana dan kemudahannya di atas tanah yang menjadi benda (barang milik) milik Negara/ daerah, membuat persetujuan tertulis dengan pihak bkan milik rintah (pemodal) selaku subyek hukum privat.

Objek yang disepakati bahwa benda-benda yang bisa dijadikan obyek persetujuan hanyalah benda-benda yang bisa diperdagangkan, didalam Pasal 1333 KUH Pdt disebutkan “suatu persetujuan wajib memiliki sebagai pokok suatu benda yang paling sedikit ditentukan jenisnya” dan “tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah benda yang tidak tentu, asal jumlah itu terkemudian bisa ditentukan atau dihitung”. Ketentuan Pasal 1333 KUH Pdt mengatur mengenai obyek persetujuan sebagai “hal tertentu” sebagai syarat obyektif dari syarat sahnya persetujuan yakni benda yang telah ditentukan paling sedikit telah ditentukan jenisnya, termasuk juga benda yang baru bisa ditentukan atau dihitung kemudian, meskipun pada saat persetujuan dibuat belum ditentukan. Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1233 KUH Pdt, bahwa

obyek persetujuan suatu yang menyerahkan sesuatu, untuk melakukan tindakan sesuatu, atau untuk tidak melakukan tindakan sesuatu, maksudnya terdapat obyek yang bisa diserahkan, diperbuat dan tidak boleh diperbuat. Obyek dalam persetujuan tertulis bangun guna dan serah berupa benda atau benda, bisa berbentuk maupun tidak berbentuk. Persetujuan tertulis kerjasama antara Perum Perindo dengan PT Awindo International yakni hal yang dibangun dan Pemanfaatan *Cold Storage* Dan ABF Milik Perum Prasarana Perikanan Samudra Cabang Jakarta Di Pelabuhan Perikanan Samudera Nizam Zachman Jakarta dengan No. TU-148/PPS/SPRJ/KC.A/VIII/2008 tertanggal 14 Agustus 2008, dengan nilai persetujuan tertulis sebesar Rp. 4.358.318.182,-.

Benda berbentuk bisa berupa benda bergerak maupun tetap, bisa berupa tanah dan sesuatu yang dibangun beserta dengan segala kemudahannya, sedang subyeknya adalah pemilik atau pemegang hak atas tanah dan pemodal. Jika prestasi dalam persetujuan tertulis bangun guna dan serah prestasi yang dimaksud meliputi semua wujud prestasi yang disebutkan di dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Pdt yaitu melakukan tindakan sesuatu, tidak melakukan tindakan sesuatu dan menyerahkan sesuatu. Terkait dengan klausul “melakukan tindakan sesuatu” bisa disimpulkan bahwa dalam persetujuan tertulis bangun guna dan serah ada kewajiban pemodal untuk membuat atau mendirikan sesuatu yang dibangun komplet dengan sarana dan kemudahannya. Selama tahap hal yang dibangun itu juga, pemodal wajib mempersiapkan segala bahan, material dan juga prasarana agar bisa mendirikan sesuatu yang dibangun hingga selesai atau usiap digunakan. berikutnya terkait dengan prestasi “tidak melakukan tindakan sesuatu” bisa dikatakan bahwa dalam persetujuan tertulis bangun guna dan serah, adanya larangan yang diarahkan kepada pemodal dalam persetujuan tertulis bangun guna dan serah. Mengeni prestasi “menyerahkan sesuatu” bahwa dalam persetujuan tertulis bangun guna dan serah, adanya perolehan hak oleh empunya lahan tanah tersebut dan perolehan konsesi kepada pemodal untuk memanfaatkan sesuatu yang dibangun tersebut untuk masa tertentu yang telah disepakati.

Prestasi dari pemodal sebagaimana tersebut di atas pada intinya yaitu mendirikan bangunan, *mengendalikan, dan menyerahkan kembali sesuatu yang dibangun*. Pemodal memiliki kewajiban mendirikan bangunan atau mendirikan sesuatu yang dibangun komplet dengan sarana dan kemudahan yang dibutuhkan termasuk juga semua biayanya agar proyek sesuatu yang dibangun tersebut bisa dioperasikan. Lain dari itu pemodal juga memiliki hak mengendalikan sesuatu yang dibangun proyek yang telah dibangun dan selesai beserta dengan sarana dan semua kemudahannya untuk batas masa yang telah disepakati dengan pihak pemilik lahan tanah. berikutnya dalam persetujuan tertulis bangun guna dan serah, pemodal wajib

menyerahkan sesuatu yang dibangun beserta sarana dan kemudahannya kepada pemilik lahan/ tanah dalam kondisi yang tentunya masih laik guna dan pakai setelah batas masa pengoperasian sesuatu yang dibangun tersebut berakhir sesuai dengan yang telah disepakati.

Persetujuan tertulis kerjasama bangun guna dan serah yang dibuat oleh Perum Perindo dengan PT Awindo International mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya UU sebagaimana ditentukan Pasal 1338 ayat (1) KUH Pdt, yaitu semua persetujuan yang dibuat secara sah sebagaimana Pasal 1320 KUH Pdt, yaitu sepaat mereka yang membuat persetujuan, kecakapan mengambil tindakan dalam hukum, ada obyek yang disepakati dan tidak dilarang oleh UU, ketertiban umum dan kesusilaan mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya UU bagi pihak yang membuatnya.

Persetujuan tertulis bangun guna dan serah memiliki dua karakteristik antara lain; Pertama, sebagai sebuah persetujuan yang mengikat antara para pihak, dimana pihak yang satu menyerahkan hak menguasai tanah yang dimiliki untuk di atasnya didirikan suatu sesuatu yang dibangun yang memiliki sifat komersial oleh pihak kedua (pemodal), dan pihak kedua memiliki hak mengendalikan sesuatu yang dibangun komersial tersebut dengan menyerahkan fee tertentu kepada empunya tanah untuk batas masa tertentu, dan menyerahkannya kepada empunya tanah setelah batas masa tertentu tersebut habis (Siti Ummu 2018, h. 27). Persetujuan tertulis bangun, guna dan serah memiliki masa konsesi yaitu masa bagi pihak bukan milik riatah untuk mengendalikan proyek selama beberapa tahun (misalnya selama 20 tahun/pada persetujuan tertulis antara Perum Perindo dengan PT Awindo International masa persetujuan tertulis 7 (tujuh) tahun, selama masa tersebut bisa mengambil hasil atau imbalan jasa karena mendirikan bangunan proyek tersebut (Ima,2019, h. 28).

Klausula Perpanjangan Persetujuan tertulis Kerjasama

Persetujuan tertulis kerjasama hal yang dibangun dan pemanfaatan *Cold Storage* Dan ABF antara Perum Prasarana Perikanan Samudra Cabang Jakarta dengan PT Awindo International No. TU-148/PPPS/ SPRJ/KC.A/VIII/2008 tertanggal 14 Agustus 2008, dengan nilai Rp. 4.358.318.182,-, untuk baas masa 7 (tujuh) tahun dan sebagaimana ditentukan Pasal 16 ayat (2) “Bilamana PT Awindo International akan memperpanjang penggunaan ruang pendingin (*Cold Storage*), pembekuan (ABF) dan proseccing selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya Persetujuan ini, dengan mewajib mengajukan secara tertulis permohonan ruang pendingin (*Cold Storage*), pembekuan (ABF) dan proseccing dengan mengikuti ketentuan tarif yang berlaku.

Ketika PT Awindo International mengajukan perpanjangan sebelum batas 6 (enam) bulan berakhir, ternyata tidak ada tanggapan dan bahkan Perum Perindo menolak untuk

memperpanjang persetujuan tertulis, akhirnya PT Awindo International menggugat Perum Perindo dengan alasan bahwa batas masa persetujuan tertulis 7 (tujuh) tahun dalam perhitungan bisnis terlalu pendek sehingga tidak sebanding dengan niat baik dan pengeluaran biaya penanaman modal yang telah Penggugat keluarkan, namun Perum Prasarana Perikanan mengelak alasan tersebut dengan dalil bahwa dengan berakhirnya batas masa persetujuan tertulis kerjasama, maka sejak saat itu berakhir pula ikatan hukum. Merasa haknya dirugikan, maka PT Awindo International menggugat PERUM Perindo telah melakukan wanprestasi.

Gugatan wanprestasi diajukan oleh PT Awindo International, yang mempunyai arti terdapat ikatan hukum antara para pihak didasarkan perikatan yang lahir karena persetujuan sebagaimana Pasal 1313 KUH Pdt adalah suatu tindakan dengan mana seseorang atau lebih atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih³. M. Yahya Harahap merumuskan persetujuan atau *verbinten*,⁵ sebagai suatu ikatan hukum barang milik/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk memenuhi prestasi. Prestasi menurut Abdulkadir Muhammad “kewajiban yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan”.⁸

Perikatan akan memunculkan hak dan kewajiban, demikian pula dalam perikatan yang dibentuk oleh pemerintah seperti dalam Persetujuan tertulis bangun guna dan serah akan timbul hak dan kewajiban. Kewajiban pemerintah dalam persetujuan tertulis bangun guna dan serah seperti menyiapkan dan pengadaan lahan, mempersiapkan aturan- aturan yang berikatan dengan tahap teknis dan pelaksanaan persetujuan tertulis, aturan pajak, perijinan, dan tahap-proses administrasi yang lain, serta pengawasan dan perbuatan memelihara hingga pada jaminan keamanan selama tahap operasional saranayang telah dibangun bisa berjalan sesuai manfaat dan kegunaanya. Lahirnya hak dan kewajiban inilah yang pada akhirnya akan melahirkan juga hak gugat pihak yang satu pada pihak yang lain. Dalam situasi dimana ikatan persetujuan tertulistual tanggung gugat ini lahir manakala satu pihak, dalam hal ini sebagai debitor (*pemerintah*) melalaikan kewajibanya (*wanprestasi*).

Persetujuan tertulis bangun guna dan serah No. TU-148/PPPS/SPRJ/ KC.A/VIII/2008 tertanggal 14 Agustus 2008 untuk batas masa persetujuan tertulis selama 7 (tujuh) tahun dalam pelaksanaan persetujuan tertulis tidak terdapat suatu permasalahan sehingga ketika kontryak berakhir, maka ikatan hukum kedua belah pihak telah berakhir pula. Permasalahan timbul ketika pemodal yaitu PT Awindo International mendasarkan Pasal 16 ayat (2) disebutkan

⁸*Ibid.*,h. 17.

“bilamana (PT Awindo International) akan memperpanjang penggunaan ruang pendingin (*Cold Storage*), pembekuan (ABF) dan proseeing selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya Persetujuan”, ternyata ditolak oleh Perum Perindo. Penolakan tersebut memang beralasan, karena berakhirnya persetujuan tertulis, Perum Perindo memiliki hak untuk mengambil sikap memperpanjang atau mengakhiri persetujuan tertulis kerjasama. Namun sifat dari persetujuan tertulis bangun, guna dan serah masa bagi pihak bkan milik rintah untuk mengendalikan proyek selama beberapa tahun (misalnya selama 20 tahun)/pada persetujuan tertulis antara Perum Perindo dengan PT Awindo International masa persetujuan tertulis 7 (tujuh) tahun. Terkait mengenai masa persetujuan tertulis kerjasama tersebut perlu ditinjau ulang dengan menyerahkan perpanjangan jika memang batas masa tersebut PT Awindo International belum memperoleh konsesi sebagaimana yang diharapkan.

Terkait penyelesaian sengketa dalam persetujuan tertulis kerjasama bangun guna dan serah, tidak ada terdapat aturan yang jelas terkait dengan kekebalan. Dari ketentuan yang terdapat baik dalam Hukum Perdata maupun Hukum Administrasi tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa pemerintah tidak bisa digugat. Bahkan dalam UU No 25 Tahun 2007 tentang Penanaman modal jelas menyebutkan setiap persetujuan penanaman modal yang dilakukan antara pemerintah dengan pihak bkan milik rintah baik dalam wujud penanaman barang milik Nasional ataupun asing jika terjadisengketa atau sengketa dalam persetujuannya pemerintah bisa digugat. Jadi nampak terang bahwa pemerintah memiliki komitmen terhadap para Pemodal baik Pemodal dalam Negeri maupun Asing dalam hal menjalin persetujuan kerjasama dengan pemerintah, bilamana terjadi sengketa atau sengketa, pemerintah menyerahkan hak pada pihak yang merasa dirugikan untuk membereskannya melewati jalur litigasi maupun bukan litigasi tergantung kata sepakat para pihak. Jadi pemerintah pada dasarnya melepaskan hak kekebalanya. Maksudnya dengan demikian pemerintah bisa digugat.

KESIMPULAN

Persetujuan tertulis kerjasama bangun guna dan serah terdapat untuk umum yakni pemerintah sebagai unsur umum, meskipun demikian dalam persetujuan tertulis kerjasama tersebut yang digunakan sebagai dasar ikatan hukum adalah hukum perdata sebagaimana persetujuan tertulis umumnya. Di dalam persetujuan tertulis mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya UU selama dibuat memenuhi syarat sahnya persetujuan tertulis.

Terkait klausula perpanjangan persetujuan tertulis yang telah disepakati, merupakan hak dari pemerintah selaku pemakai jasa, tidak ada suatu kewajiban untuk terikat oleh klausula tersebut, jika pemerintah selaku pemakai jasa tidak memperpanjang persetujuan tertulis tidak

bisa digugat atas dasar wanprestasi, karena bukan merupakan suatu kewajiban dalam persetujuan tertulis kerjasama.

DAFTAR PUSTAKA

- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Persetujuan*, Alumni, Bandung, 2005.
- Isnaeni, Moch, 2017, *Selintas Pintar Hukum Perikatan (Bagian Umum)*, Revka Petra Media, Surabaya, 2017
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Subekti, *Hukum Persetujuan*, Intermedia, Jakarta, 2011.
- Lalu Hadi Adha, *Persetujuan tertulis BOT Sebagai Persetujuan tertulis Kebijakan (Beleidovereenkomst)*, [e-journal Undip. https://ejournal.undip.ac.id/lawreform](https://ejournal.undip.ac.id/lawreform)
- Helena Primadianti Sulistyningrum, *Karakteristik Persetujuan tertulis Build Operate Transfer (Bot) Sebagai wujud Persetujuan tertulis Innominate, lex tata*, jurnal ilmiah ilmu hukum, Rancangan Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum.