

KEADILAN DALAM PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH (BUILD, OPERATE AND TRANSFERRED CONTRACT/BOT)

Oleh : Mercy M. Setlight¹

ABSTRACT

There is a principle of law in Peppres. 54 of 2010 and the principles of common law in public law and private law are issues that are critical to consider in the BOT contract is a principle of justice in the agreement. But in reality, this principle has not been regulated in Peppres Number 54 Year 2010 and other regulations related to the BOT Agreement. Justice in the BOT Agreement is a condition in which both parties are in a balanced position or proportional. BOT Agreement as an agreement that in the realm of public and private law is directly involved only the government and private treaty, but basically involves also people in its implementation so that the BOT contract is an agreement that gives justice to the parties and to the people.

A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara berkembang yang melakukan pembangunan dengan tujuan mewujudkan masyarakat adil dan makmur sebagaimana tujuan Negara Indonesia yang termaktub dalam alenia keempat Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Sebagai negara berkembang, kepadatan penduduk terus bertambah dan menuntut penambahan sarana dan prasarana untuk kepentingan umum (infrastruktur).

Untuk melakukan pengadaan infrastruktur itu dibutuhkan dana yang sangat besar, yang akan terasa berat apabila hanya dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Daerah (APBN dan APBD). Melihat keterbatasan pemerintah melalui APBN maupun APBD dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastruktur ini, maka dituntut adanya model-model baru pembiayaan proyek pembangunan. Dalam pengadaan infrastruktur di daerah, tak jarang sebagai alternatif pendanaan, pemerintah melibatkan pihak swasta (nasional-asing) dalam proyek-proyeknya.

Salah satu cara pembiayaan proyek dapat dilakukan dengan mengajak pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah dengan sistem BOT (*Build Operate and Transfer*) atau Perjanjian Bangun Guna Serah (selanjutnya disingkat Perjanjian BOT). Pembiayaan proyek dengan Perjanjian BOT mencakup studi kelayakan, pengadaan barang, pembiayaan, sampai dengan pengoperasian. Di sini pelaksana proyek mendapat hak konsesi untuk jangka waktu tertentu guna mengambil manfaat

¹ Dosen Pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado

ekonominya dan pada akhirnya mengembalikan semua aset tersebut pada pemerintah pada saat berakhirnya masa konsesi. Kerjasama jenis Perjanjian 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.²

Ada beberapa aturan hukum yang mengatur atau terkait dengan perjanjian BOT di Indonesia saat ini, yakni sebagai berikut;

1. UUD NRI 1945

UUD NRI 1945 merupakan konstitusi di negara Indonesia. Sebagai konstitusi, dia hanya berisikan aturan-aturan pokok atau dasar. Saat ini, belum ada aturan khusus tentang BOT, namun ada suatu garis dasar yang harus dipedomani dalam membuat BOT yakni pada alinea keempat dinyatakan bahwa salah satu tujuan dibentuknya pemerintahan adalah untuk memajukan kesejahteraan umum.³ Lebih lanjut, pada Pasal 33 ayat (3) dikatakan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Pengertian bumi dalam hal ini tentunya juga lapisan permukaan tanah yang biasanya digunakan sebagai tempat mendirikan bangunan, termasuk bangunan perjanjian BOT. Bangunan itu melekat pada bumi dan sekaligus juga menentukan adanya kegunaan bumi tersebut, sehingga bangunan tersebut haruslah dimaksudkan untuk mewujudkan “sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, sebagai sebuah perjanjian yang melibatkan negara sebagai salah satu pihak, maka perjanjian BOT seharusnya dimaksudkan untuk kemakmuran bagi rakyat. Hal ini dapat terjadi jika perjanjian tersebut dapat melahirkan bangunan milik negara yang dapat mewujudkan tujuan kemakmuran bagi rakyat.

2. UU RI No. 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Di dalam Pasal 2 ayat (3) UU RI No. 5 Tahun 1960, ditegaskan;

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

Dengan demikian, UUPA menegaskan kembali keharusan adanya tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran bagi rakyat untuk setiap

²Ridwan Khairandi. 2007. *Mekanisme Penulisan Dokumen Hukum & Akta Perjanjian Kerjasama Perusahaan dengan Pihak Lain*, disampaikan dalam Workshop Legal Drafting Perusahaan, tanggal 21 Februari 2007.

³Lihat alinea IV UUD 1945 yang sudah diamandemen untuk keempat kali.

kekayaan yang dikuasai oleh negara. Dalam konsiderans UU RI No. 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara ditegaskan bahwa:

Pengelolaan keuangan negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 perlu dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Kalimat ini mengharuskan adanya tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran bagi rakyat dalam hal pengelolaan keuangan negara termasuk di dalam hal ini perjanjian BOT karena perjanjian ini terkait dengan pengelolaan barang milik negara.⁴ Pengelolaan barang milik negara termasuk kedalam pengelolaan keuangan negara, sehingga perjanjian BOT terkait dengan hal pengelolaan keuangan negara. Dengan demikian secara tidak langsung dikatakan bahwa perjanjian BOT dibentuk dan dilaksanakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*) yang disingkat dengan KUHPerdata, BOT merupakan suatu perjanjian dan tunduk pada ketentuan-ketentuan yang mengatur sahnyanya suatu perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan :

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (PP No. 6 Tahun 2006) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 38 Tahun 2008 (PP No. 38 Tahun 2008) Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 6 tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.⁵
2. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
3. Keputusan Presiden RI Nomor 39 Tahun 1991 tentang Keputusan Presiden Tentang Koordinasi Pengelolaan Pinjaman Komersial Luar Negeri.
4. Keputusan Presiden RI Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kerjasama Pemerintah Dan Badan Usaha Swasta Dalam Pembangunan dan atau Pengelolaan Infrastruktur
5. Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagaimana telah

⁴Lihat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 6 tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia.

⁵Peraturan pemerintah ini dijabarkan dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer*) (Kepmenkeu No. 248/KMK.04/1995), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pindahan Barang Milik Negara beserta lampiran V.

beberapa kali diubah akhirnya diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010.

6. Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.

Pengaturan yang berkaitan dengan kontrak konstruksi dengan tipe Perjanjian BOT baru terbit pada tahun 2006, yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tanggal 14 Maret 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (telah diubah dengan PP No. 38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah). Dalam peraturan pemerintah tersebut telah diatur tentang definisi maupun mekanisme pelaksanaan dari Perjanjian BOT khusus untuk barang milik negara/daerah.

Perjanjian BOT merupakan bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian BOT dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah jangka waktu perjanjian berakhir.⁶ Dengan demikian, perjanjian BOT 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 BOT, kemudian dilakukan pengalihan proyek kepada pemerintah selaku pemilik proyek.⁷ Perjanjian BOT selain melibatkan banyak pihak, juga mengandung banyak aspek. Perjanjian BOT tidak bisa hanya dipandang dalam aspek hukum perjanjian atau hukum keperdataan saja, akan tetapi juga harus dipandang dari aspek hukum pertanahan, hukum pemerintahan daerah, hukum investasi, hukum keuangan negara, hukum lingkungan, hukum adat bahkan bahkan hukum pidana. Oleh karena itu pembahasan mengenai perjanjian BOT merupakan suatu pembahasan yang memerlukan suatu pemikiran yang komprehensif, tanpa hal ini maka perjanjian BOT akan sulit untuk memberikan manfaat bagi masyarakat. Perjanjian BOT dilaksanakan dalam jangka waktu yang sangat lama sehingga dalam prosesnya dapat menimbulkan berbagai risiko.

Pelaksanaan Perjanjian BOT pun membutuhkan adanya prinsip-prinsip hukum yang akan mendukung terciptanya perjanjian BOT yang bertanggung jawab dan bermanfaat. Dari beberapa peraturan yang menjadi dasar hukum pelaksanaan BOT yang telah dijelaskan sebelumnya pada bab ini, pengaturan

⁶Ima Oktorina. 2010. *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*. Universitas Diponegoro : Semarang. Hlm. 12.

⁷*Ibid*. Hlm. 1.

tentang prinsip-prinsip hukum yang mendasari penyelenggaraan pemerintahan dan kontrak antara pemerintah dan pihak swasta hanya dapat ditemukan dalam Peppres No. 54 Tahun 2010 tentang Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah yaitu prinsip efisiensi, efektifitas, persaingan sehat, keterbukaan, transparansi, tidak diskriminasi, dan akuntabilitas.

Dalam Peppres No. 13 Tahun 2010 pun sebagai dasar kerja sama pemerintah dan swasta dalam pengadaan infra struktur tidak ditemukan adanya prinsip hukum yang secara tegas disebutkan. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan perjanjian BOT, selain prinsip hukum yang dimuat dalam Peppres No. 54 Tahun 2010, prinsip hukum yang dijadikan acuan adalah prinsip hukum umum dalam hukum pemerintahan dan hukum perjanjian dalam buku III KUHPerdara antara lain prinsip kebebasan berkontrak, prinsip iktikad baik, prinsip *pacta sunt servanda*, prinsip proporsionalitas, prinsip transparansi dan prinsip *contractus actus*. Mencermati prinsip hukum dalam Peppres No. 54 Tahun 2010 dan prinsip hukum umum dalam hukum publik dan hukum privat masalah yang sangat penting untuk diperhatikan dalam perjanjian BOT adalah prinsip keadilan dalam perjanjian. Namun dalam kenyataannya, prinsip ini sama sekali belum diatur dalam Peppres No. 54 Tahun 2010 begitu pula dalam peraturan lain yang terkait dengan Perjanjian BOT.

B. PEMBAHASAN

Pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses tawar-menawar di antara para pihak.⁸ Melalui tawar-menawar para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan). Melalui kontrak, perbedaan tersebut diakomodir dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak. Dalam kontrak, perihal tentang kepastian dan keadilan justru akan tercapai apabila perbedaan yang ada di antara para pihak terakomodir melalui mekanisme hubungan kontraktual yang bekerja secara proporsional.⁹

Pembahasan tentang hubungan kontraktual para pihak pada hakikatnya tidak dapat dilepaskan dalam hubungannya dengan masalah keadilan. Menurut Apeldoorn dalam Bertens¹⁰ sehubungan dengan hakikat keadilan dalam kontrak, beberapa sarjana mengajukan pemikirannya tentang keadilan yang berbasis kontrak, antara lain Jhon Locke, Rosseau, Immanuel Kant, serta John Rawls. Para pemikir tersebut menyadari bahwa tanpa kontrak serta

⁸ Munir Fuady. 1990, *Kontrak Pemborongan*, Citra Aditya Bakti, Bandung. Halaman 212

⁹ Ibid.

¹⁰ Bertens, K., 2000, *Pengantar Etika Bisnis*, Kanisius, Yogyakarta.

hak dan kewajiban yang ditimbulkannya, maka masyarakat bisnis tidak dapat berjalan. Oleh karena itu tanpa adanya kontrak, orang tidak akan bersedia terikat dan bergantung pada pernyataan pihak lain. Kontrak memberikan sebuah cara dalam menjamin, bahwa masing-masing individu akan memenuhi janjinya, dan selanjutnya hal ini memungkinkan terjadinya transaksi di antara mereka.¹¹ Rawls mencoba menawarkan suatu bentuk penyelesaian yang terkait dengan problematika keadilan dengan membangun teori keadilan berbasis kontrak. Menurut teori keadilan yang memadai harus dibentuk dengan pendekatan kontrak, di mana asas-asas keadilan yang dipilih bersama benar-benar merupakan hasil kesepakatan bersama dari semua person yang bebas, rasional, dan sederajat. Hanya melalui pendekatan kontrak sebuah teori keadilan mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara adil bagi semua orang. Oleh karenanya dengan tegas Rawls menyatakan, suatu konsep keadilan yang baik haruslah bersifat kontraktual, konsekuensinya setiap konsep keadilan yang tidak berbasis kontraktual harus dikesampingkan demi kepentingan keadilan itu sendiri.¹²

Dalam konteks ini Rawls¹³ menyebut “*justice as fairness*” yang ditandai adanya prinsip rasionalitas, kebebasan dan kesamaan. Oleh karena itu diperlukan prinsip-prinsip keadilan yang lebih mengutamakan asas hak daripada asas manfaat. Menarik untuk digaris bawahi bawah konsep kesamaan menurut Rawls harus dipahami sebagai “kesetaraan kedudukan yang berimplikasi pada keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak”, bukan dalam arti “kesamaan hasil” yang dapat diperoleh semua orang. Tentunya pandangan ini semakin membuka mata mereka yang senantiasa menuntut hasil yang sama tanpa memandang proses (prosedur) dari awal hingga akhir. Bagi Rawls kesamaan hasil bukanlah alasan untuk membenarkan sebuah prosedur. Keadilan sebagai *fairness* atau sebagai *pure procedure justice* tidak menuntut setiap orang yang terlibat dan menempuh prosedur yang sama juga harus mendapat hasil yang sama. Sebaliknya, hasil prosedur yang *fair* itu harus diterima sebagai adil, juga apabila setiap orang tidak mendapat hasil yang sama. Dengan demikian konsep keadilan yang lahir dari suatu prosedur yang diterima oleh semua pihak juga harus diterima sebagai konsep yang pantas berlaku untuk umum. Oleh karena itu harus dipahami bahwa keadilan tidak selalu berarti semua orang harus selalu mendapatkan sesuatu dalam jumlah yang sama, tanpa memperhatikan perbedaan-perbedaan yang secara objektif ada pada setiap individu.

Terkait dengan kompleksitas hubungan kontraktual dalam dunia bisnis, khususnya terkait dengan keadilan dalam kontrak, maka berdasarkan pikiran-

¹¹ Ibid.

¹² Ibid. Halaman 32

¹³ Notohamidjojo, O., 1971, *Masalah: Keadilan*, Tirta Amerta, Semarang.

pikiran tersebut di atas kita tidak boleh terpaku pada perbedaan keadilan klasik. Artinya analisis keadilan dalam kontrak harus memadukan konsep kesamaan hak dalam pertukaran (prestasi-kontra prestasi) sebagaimana dipahami dalam konteks keadilan kumulatif maupun konsep keadilan distributif sebagai landasan hubungan kontraktual. Hubungan kontraktual yang dilakukan oleh para kontraktan dalam Perjanjian BOT telah memiliki kedudukan yang proporsional. Namun dalam praktek, hubungan kontraktual dalam Perjanjian BOT yaitu pihak pemerintah sebagai Pejabat Pembuat Komitmen memiliki kedudukan yang lebih dominan dibanding dengan pihak pelaksana proyek. Kondisi yang tidak berimbang ini tampak pada adanya tindakan penghentian dan pemutusan kontrak secara sepihak oleh pihak Pejabat Pembuat Komitmen. Tindakan penghentian dan pemutusan kontrak secara sepihak tersebut, dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan kerugian bagi pihak pemerintah. Tindakan pemerintah yang merugikan dalam hubungan kontraktual dapat menimbulkan tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan. Para kontraktan dalam melakukan hubungan kontraktual dalam perjanjian BOT pada hakikatnya didasarkan pada suatu tujuan tertentu. Tujuan yang diharapkan dalam Perjanjian BOT berkaitan dengan prestasi yang dilakukan dengan tersedianya bangunan bagi pemilik proyek (pemerintah) terpenuhinya kontra prestasi yang sebagai keseimbangan terhadap prestasi dimaksud. Keseimbangan yang diharapkan baik berupa kepentingan sendiri maupun kepentingan terkait dari pihak lawan.¹⁴

Adanya keseimbangan dalam Perjanjian BOT akan ditandai dengan adanya kepuasan yang secara sadar dicapai oleh para kontrakkan. Keseimbangan ini sebagai *happiness* (kepuasan batin). Terselenggaranya prestasi dan adanya kontra prestasi dalam Perjanjian BOT akan berakhir pada penutupan kontrak karena tujuan akhir telah tercapai dan secara umum tercipta kepuasan. Berhasilnya suatu hubungan kontraktual yang didasari pada keseimbangan yang dicapai, merupakan wujud terciptanya keadilan dalam Perjanjian BOT.¹⁵ Keseimbangan dalam hubungan kontraktual oleh para kontrakkan dalam Perjanjian BOT di dasarkan pada prinsip keadilan dan didasarkan pula pada pertimbangan yuridis bahwa pelaksanaan Perjanjian BOT memiliki tujuan umum agar terlaksananya penyelenggaraan pemerintahan dengan baik dan tujuan khusus pada terselenggaranya hubungan kontraktual yang menimbulkan kepuasan batin oleh para pihak. Dalam hal ini, hubungan kontraktual dalam Perjanjian BOT akan menghasilkan berbagai bentuk barang dan jasa untuk menunjang pemerintah dalam pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan, tentunya hubungan kontraktual

¹⁴ LannyKusumawati , 2000, *Hukum Kontrak (Versi Common Law)*, Laros, Sidoarjo.

¹⁵ Ibid.

dimaksud harus didasari pada semangat gotong royong dan rasa kekeluargaan yang didasarkan pada Pancasila.¹⁶

Tujuan yang diharapkan dalam Perjanjian BOT adalah dengan tersedianya fasilitas yang dibangun oleh pelaksana proyek, didasarkan pada kesadaran pada kontraktan bahwa keberhasilan Perjanjian BOT akan memiliki dampak bagi kepentingan masyarakat secara umum. Tentunya landasan ini akan melahirkan hubungan kontraktual yang didasarkan pada kehendak yang sama untuk kepentingan umum. Saling ketergantungan antara Pemerintah dan pihak swasta merupakan daya ikat Perjanjian BOT sekaligus sebagai pelindung bagi para kontraktan.¹⁷

Perbuatan yang merupakan kehendak bebas para pihak yang dinyatakan dalam bentuk penawaran-penawaran merupakan perilaku individu yang memiliki akibat hukum, maka perbuatan hukum yang dimunculkan berupa pernyataan kehendak dan kewenangan bertindak. Perbuatan hukum dimaksud tentunya harus bersumber dari keadaan jiwa seseorang yang memiliki kesempurnaan dalam hal cakap dan berwenang secara hukum. Ketidaksempurnaan ini akan berakibat tidak tercapainya keseimbangan yang berkeadilan dalam kontrak pengadaan barang dan jasa, karena akan menimbulkan perbuatan-perbuatan menyimpang seperti penipuan atau penyalahgunaan keadaan. Penipuan atau penyalahgunaan keadaan ini akan memungkinkan para pihak mencari keuntungan sendiri dengan mengabaikan kepentingan umum.¹⁸

Terkait dengan isi perjanjian, maka hal ini telah ditentukan baik secara tegas maupun diam-diam apa yang disepakati. Isi perjanjian ini didasarkan pada prinsip kebebasan berkontrak di mana para pihak bebas untuk menentukan sendiri isi suatu perjanjian. Isi perjanjian ini berkenaan dengan apa yang menjadi sasaran pencapaian perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak melalui perbuatan hukum tersebut. Dalam Perjanjian BOT, hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan dirumuskan dalam isi perjanjian. Kebebasan yang dimiliki oleh para pihak harus didasarkan pada perbuatan hukum yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, karena hal ini akan mengakibatkan timbulnya keadaan yang tidak seimbang.¹⁹ Sementara yang terkait dengan aspek pelaksanaan perjanjian, sudah selayaknya suatu kontrak harus dipenuhi oleh para pihak dengan iktikad baik. Faktor-faktor pelengkap lainnya yaitu kepatutan dan kelayakan. Dalam Perjanjian BOT, iktikad baik harus diprioritaskan dalam

¹⁶ Ibid.

¹⁷ RidwanKhairandy, 2003, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Grasindo, Jakarta.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Munir Fuady. 1990. *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*. PT Citra Aditya Bhakti: Bandung. Halaman 63

pelaksanaan Perjanjian, dengan memperhitungkan perubahan keadaan yang berpengaruh terhadap pemenuhan prestasi yang diperjanjikan.²⁰

Dalam hal ini, seringkali terjadi tindakan penghentian atau pemutusan perjanjian sebagai akibat terjadinya perubahan keadaan. Namun apabila hal ini didasarkan pada iktikad baik dari para pihak dengan memperhitungkan kepatutan dan kelayakan, maka peristiwa perubahan keadaan ini akan diselesaikan secara baik. Para kontraktan dalam melakukan hubungan kontraktual dalam Perjanjian BOT pada hakikatnya didasarkan pada suatu tujuan tertentu. Tujuan yang diharapkan dalam Perjanjian BOT berkaitan dengan prestasi yang dilakukan dengan tersedianya bangunan bagi pemilim proyek (pemerintah) terpenuhinya kontra prestasi yang sebagai keseimbangan terhadap prestasi dimaksud. Keseimbangan yang diharapkan baik berupa kepentingan sendiri maupun kepentingan terkait dari pihak lawan²¹ Adanya keseimbangan dalam Perjanjian BOT akan ditandai dengan adanya kepuasan yang secara sadar dicapai oleh para kontraktan. Keseimbangan ini sebagai *happiness* (kepuasan batin). Terselenggaranya prestasi dan adanya kontra prestasi dalam Perjanjian BOT akan berakhir pada penutupan kontrak karena tujuan akhir telah tercapai dan secara umum tercipta kepuasan. Berhasilnya suatu hubungan kontraktual yang didasari pada keseimbangan yang dicapai, merupakan wujud terciptanya keadilan dalam Perjanjian BOT.²²

Keseimbangan dalam hubungan kontraktual oleh para kontraktan dalam Perjanjian BOT akan melahirkan prinsip keadilan, didasarkan pada pertimbangan yuridis bahwa pelaksanaan Perjanjian BOT memiliki tujuan umum agar terlaksananya penyelenggaraan pemerintahan dengan baik dan tujuan khusus pada terselenggaranya hubungan kontraktual yang menimbulkan kepuasan batin oleh para pihak. Dalam hal ini, hasil dari hubungan kontraktual dalam Perjanjian BOT akan menghasilkan berbagai bentuk barang dan jasa untuk menunjang pemerintah dalam pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan, tentunya hubungan kontraktual dimaksud harus didasari pada semangat gotong royong dan rasa kekeluargaan yang didasarkan pada Pancasila.²³ Tujuan yang diharapkan dalam Perjanjian BOT adalah dengan tersedianya fasilitas yang dibangun oleh pelaksana proyek, didasarkan pada kesadaran pada kontraktan bahwa keberhasilan Perjanjian BOT akan memiliki dampak bagi kepentingan masyarakat secara umum. Tentunya landasan ini akan melahirkan hubungan kontraktual yang didasarkan pada kehendak yang sama untuk kepentingan umum. Saling

²⁰ Ibid.

²¹ LannyKusumawati , 2000, *Hukum Kontrak (Versi Common Law)*, Laros, Sidoarjo.

²² Ibid.

²³ Ibid.

ketergantungan antara Pemerintah dan pihak swasta merupakan daya ikat Perjanjian BOT sekaligus sebagai pelindung bagi para kontraktan.²⁴

C. PENUTUP

Keadilan dalam Perjanjian BOT adalah suatu kondisi di mana kedua belah pihak berada dalam kedudukan yang seimbang atau proporsional. Perjanjian BOT sebagai perjanjian yang berada dalam ranah hukum publik dan privat secara langsung hanya melibatkan pemerintah dan swasta namun secara hakiki perjanjian tersebut melibatkan pula rakyat dalam pelaksanaannya sehingga perjanjian BOT merupakan perjanjian yang memberikan keadilan kepada para pihak dan kepada rakyat.

DAFTAR PUSTAKA

- Bertens, K., 2000, *Pengantar Etika Bisnis*, Kanisius, Yogyakarta.
- Ima Oktorina. 2010. *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*. Universitas Diponegoro : Semarang
- LannyKusumawati , 2000, *Hukum Kontrak (Versi Common Law)*, Laros, Sidoarjo.
- Munir Fuady. 1990, *Kontrak Pemborongan*, Citra Adiya Bakti, Bandung
- _____.2001. *Hukum Kontrak*. PT Citra Aditya Bhakti:Bandung
- Notohamidjojo, O., 1971, *Masalah: Keadilan*, Tirta Amerta, Semarang.
- Ridwan Khairandi. 2007. *Mekanisme Penulisan Dokumen Hukum & Akta Perjanjian Kerjasama Perusahaan dengan Pihak Lain*, disampaikan dalam Workshop Legal Drafting Perusahaan, tanggal 21 Februari 2007.
- _____, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Grasindo, Jakarta.

²⁴ RidwanKhairandy, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Grasindo, Jakarta.