

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pemerintah pusat maupun pemerintah daerah saat ini terus melakukan pembangunan dan perbaikan infrastruktur untuk memfasilitasi masyarakat. Salahsatu kebutuhan infrastruktur masyarakat untuk melangsungkan kegiatan sehari-hari terutama dalam hal jual beli dan pemenuhan kebutuhan pokok sehari-hari yaitu dengan adanya pasar. Pasar adalah tempat dimana pembeli dan penjual bertemu dan berfungsi, barang atau jasa tersedia untuk dijual, dan terjadi perpindahan hak milik.¹ Pasar yang tengah direvitalisasi maupun direlokasi saat ini yaitu pasar tradisional, karena dapat kita rasakan bahwa keadaan pasar tradisional saat ini banyak yang tidak terurus dan tidak nyaman digunakan baik yang dirasakan pembeli maupun penjual. Salahsatu tujuan revitalisasi dan relokasi pasar tradisional tersebut adalah untuk menarik masyarakat agar berbelanja kebutuhan sehari-hari di pasar tradisional.

Bagi pemerintah daerah, pembiayaan revitalisasi dan relokasi infrastruktur pasar tradisional jika hanya mengandalkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), dirasakan semakin tidak memungkinkan, mengingat penyediaan dana APBD untuk melakukan revitalisasi dan relokasi pasar tradisional jumlahnya sangat terbatas. Jadi, mekanisme kerjasama dengan

¹ Jembersantri, *Pengertian dan Jenis Jenis Tentang Pasar Lengkap*, diunduh melalui: <<http://www.jembersantri.id/2014/07/pengertian-dan-jenis-jenis-tentang.html#ixzz4R7ttrDgI>> , pada tanggal 26/11/16 pukul 21.50 WIB.

pihak swasta menjadi sangat penting dan sering dimanfaatkan sebagai salahsatu solusi pembiayaan bagi pemerintah daerah dalam melakukan pembangunan infrastruktur publik. Mekanisme kerjasama tersebut disebut juga Perjanjian BOT.

BOT adalah singkatan dari *Build, Operate, and Transfer*, yang dalam bahasa Indonesia artinya Bangun Guna dan Serah (disingkat BGS). Jenis Perjanjian BOT ini tidak dikenal atau tidak ada namanya (*innominaat*) dalam KUH Perdata.² BOT merupakan bentuk kerjasama dimana salah satu pihak (umumnya pihak swasta sebagai investor) menyediakan layanan dengan membangun dan membiayai untuk mendirikan fasilitas baru, atau dapat juga dengan meningkatkan atau merehabilitasi fasilitas yang sudah ada untuk diubah menjadi fasilitas yang baru, kemudian mengelola fasilitas tersebut selama jangka waktu yang disepakati dan setelah akhir jangka waktu, fasilitas tersebut dialihkan kepada pemiliknya (umumnya pihak pemerintah).³

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴ Ketentuan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau biasa disingkat KUH Perdata menyatakan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”.

² Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan: Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) atas Tanah*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2016, hlm. 43.

³ *Ibid.*, hlm. 44.

⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 5.

Dalam pelaksanaannya, tidak sedikit muncul permasalahan hukum dikemudian hari yang pada akhirnya isi dari perjanjian tersebut tidak dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Permasalahan hukum dalam suatu perjanjian yang sering ditemukan salahsatunya adalah *wanprestasi*. *Wanprestasi* adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi prestasi atau kewajibannya sama sekali atau dapat dikatakan mencederai suatu perjanjian. Menurut kamus Hukum, *wanprestasi* berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁵

Dalam penelitian ini penulis akan membahas *wanprestasi* dari suatu Perjanjian Kerjasama Relokasi Pembangunan Pasar dan Sub Terminal Ciwidey Kabupaten Bandung dengan Nomor 511.2/Perj.01C-Huk/1998 tertanggal 15 Januari 1998. Pasar Ciwidey merupakan pasar rakyat yang dikelola oleh Pemerintah Kabupaten Bandung yaitu oleh Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian, dan Perdagangan (Diskoperindag) Kabupaten Bandung, berlokasi di Blok Pakemitan Desa Ciwidey Kecamatan Ciwidey Kabupaten Bandung. Sementara Sub Terminal Ciwidey dikelola oleh Dinas Perhubungan Kabupaten Bandung. Mengingat usia bangunan yang relatif tua dan tanah yang kurang begitu luas, Pasar Ciwidey dirasa perlu segera direvitalisasi dengan cara direlokasi ke tempat yang dianggap lebih memberi peluang yang cukup untuk dikembangkan. Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Pasal 363 ayat (1) dan ayat (2) juncto Pasal 366 ayat (1) membuka peluang dan kesempatan kepada pemerintah daerah untuk menjalin

⁵ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012, hlm. 578.

kerjasama dengan pihak lainnya, baik dengan pemerintah daerah lain atau dengan pihak swasta (investor).⁶

Sehubungan dengan hal tersebut, Pemerintah Kabupaten Bandung melaksanakan revitalisasi dan relokasi Pasar dan Sub Terminal Ciwidey bekerjasama dengan pihak ketiga selaku investor yaitu PT Primatama Cipta Sarana. Pasca pelaksanaan pembangunan, pada tanggal 5 Juni 2002 pedagang Pasar Ciwidey seluruhnya telah direlokasi ke Pasar Baru yang berlokasi di Blok Cibeureum Desa Ciwidey, Kecamatan Ciwidey. Berdasarkan salahsatu isi perjanjian, PT Primatama Cipta Sarana harus melaksanakan penyerahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT Primatama Cipta Sarana menjadi Hak Pakai atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung dan pengelolaannya setelah perjanjian berakhir. Namun, karena beberapa permasalahan maka serah terima belum dilaksanakan.

Seiring dengan berjalannya waktu, permasalahan demi permasalahan bermunculan, sehingga terjadilah konflik diantara Pemerintah Kabupaten Bandung dengan PT Primatama Cipta Sarana. PT Primatama Cipta Sarana menuntut sejumlah uang ganti rugi atas *wanprestasi* yang dituduhkannya kepada Pemerintah Kabupaten Bandung. Pada akhirnya tanggal 30 November 2009 PT Primatama Cipta Sarana mengajukan gugatan *wanprestasi* terhadap Pemerintah Kabupaten Bandung di Pengadilan Negeri Bale Bandung dan diperoleh Putusan Nomor 155/Pdt.G/2009/PN.bb tanggal 3 Agustus 2010 yang menyatakan mengabulkan gugatan PT Primatama Cipta Sarana untuk sebagian.

⁶ Irawan Soerodjo, *Op. Cit.*, hlm. 126-127.

Sebagai upaya atas kondisi tersebut, Pemerintah Kabupaten Bandung mengajukan banding dan diperoleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 22/PDT/2011/Pt.Bdg tanggal 30 Mei 2011 yang bersifat menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung.

Setelah itu, Pemerintah Kabupaten Bandung melakukan upaya hukum lanjutan dengan mengajukan kasasi ke tingkat Mahkamah Agung dan pada tanggal 10 Juli 2014 diperoleh Putusan Nomor 650 K/Pdt/2012 yang menyatakan mengabulkan Permohonan Kasasi Pemerintah Kabupaten Bandung dan membatalkan Putusan sebelumnya yang saat ini telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Dengan ini Pemerintah Kabupaten Bandung dinyatakan menang dan tidak terbukti melakukan *wanprestasi* sebagaimana yang disebutkan oleh PT Primatama Cipta Sarana. Namun, dalam pelaksanaannya PT Primatama Cipta Sarana tetap tidak mau melaksanakan serah terima pengelolaan Pasar dan Sub Terminal Ciwidey sebagaimana dalam perjanjian karena tetap merasa belum mendapatkan haknya sebagaimana dalam perjanjian, sehingga dapat dikatakan kedua belah pihak menafsirkan hal yang berbeda atas putusan kasasi tersebut.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian atas terjadinya *wanprestasi* pada pelaksanaan perjanjian tersebut dengan memilih judul skripsi yaitu: “Tinjauan Yuridis *Wanprestasi* pada Perjanjian Kerjasama Relokasi Pembangunan Pasar dan Sub Terminal Ciwidey Kabupaten Bandung”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk Perjanjian Kerjasama Relokasi Pembangunan Pasar dan Sub Terminal Ciwidey yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung dengan PT Primatama Cipta Sarana?
2. Bagaimana bentuk *wanprestasi* yang terjadi pada Perjanjian Kerjasama Relokasi Pembangunan Pasar dan Sub Terminal Ciwidey antara Pemerintah Kabupaten Bandung dengan PT Primatama Cipta Sarana?
3. Bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung dengan PT Primatama Cipta Sarana terkait Perjanjian Kerjasama Relokasi Pembangunan Pasar dan Sub Terminal Ciwidey?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, tujuan penelitian yang hendak dicapai oleh penulis ialah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk Perjanjian Kerjasama Relokasi Pembangunan Pasar dan Sub Terminal Ciwidey yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung dengan PT Primatama Cipta Sarana.
2. Untuk mengetahui bentuk *wanprestasi* yang terjadi pada Perjanjian Kerjasama Relokasi Pembangunan Pasar dan Sub Terminal Ciwidey antara Pemerintah Kabupaten Bandung dengan PT Primatama Cipta Sarana.

3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung dengan PT Primatama Cipta Sarana terkait Perjanjian Kerjasama Relokasi Pembangunan Pasar dan Sub Terminal Ciwidey.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang hendak dicapai penulis atas penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama yang berhubungan dengan *wanprestasi* dalam pelaksanaan suatu perjanjian.

2. Kegunaan Praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan pengetahuan bagi para praktisi maupun pembaca secara umum mengenai perjanjian, *wanprestasi*, dan upaya penyelesaiannya, sehingga nantinya penelitian ini bisa menjadi acuan terkait pembahasan mengenai *wanprestasi* dalam pelaksanaan suatu perjanjian.

E. Kerangka Pemikiran

Menurut Van Kan, hukum adalah keseluruhan peraturan hidup yang bersifat memaksa untuk melindungi kepentingan manusia di dalam masyarakat. Dari definisi ini dapat dijelaskan bahwa hukum itu tidak hanya terdiri dari satu atau beberapa peraturan hidup atau norma saja, melainkan terdiri dari banyak peraturan hidup yang merupakan suatu sistem. Dan karena merupakan

peraturan hidup, maka melaksanakan atau menaati norma/peraturan hidup tersebut merupakan kewajiban/keharusan (*das sollen*) bagi semua anggota masyarakat tanpa kecuali.⁷ Van Kan berpendapat bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap manusia supaya kepentingan-kepentingan itu tidak dapat diganggu. Disini jelaslah bahwa hukum bertugas untuk menjamin kepastian hukum di dalam masyarakat dan juga menjaga serta mencegah agar setiap orang tidak menjadi hakim sendiri.⁸

Hukum adalah peraturan yang memaksa, akan tetapi tidak untuk memaksakan sesuatu pada seseorang melainkan untuk melindungi kepentingan-kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat. Perlu dilindunginya kepentingan-kepentingan manusia (hidup, milik, kebebasan dan lain-lain) disebabkan karena kepentingan tersebut kerap kali diancam atau dilanggar oleh pihak lain sehingga hukum perlu mengamankannya dan bila perlu dengan paksa.⁹ Aliran normatif-dogmatik yang menganggap bahwa pada dasarnya hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum. Salah satu penganut aliran ini adalah John Austin dan Van Kan, yang bersumber dari pemikiran positivitis yang lebih melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom atau hukum dalam bentuk peraturan tertulis. Artinya, karena hukum itu otonom sehingga tujuan hukum semata-mata untuk kepastian hukum dalam melegalkan kepastian hak dan kewajiban seseorang.¹⁰

⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 27.

⁸ *Ibid.*, hlm. 59.

⁹ *Ibid.*, hlm. 28.

¹⁰ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hlm. 82.

Adanya suatu perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Para pihak menginginkan adanya batasan yang mengatur hak dan kewajiban tersebut demi adanya kepastian hukum. Tuntutan kehidupan yang semakin kompleks dan modern memaksa setiap individu dalam masyarakat mau tidak mau, suka atau tidak suka menginginkan adanya kepastian, terutama kepastian hukum, sehingga setiap individu dapat menentukan hak dan kewajibannya dengan jelas dan terstruktur”.¹¹ Kepastian hukum tersebut dalam masyarakat dibutuhkan demi tegaknya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keberadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana kekacauan sosial.¹²

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu.¹³ Perjanjian merupakan salah satu pranata hukum dalam sistem hukum Indonesia. Pranata hukum ini berfungsi sebagai alat pengikat hubungan hukum satu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya dalam melakukan berbagai perbuatan hukum. Perjanjian diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁴

¹¹ Moh. Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, LP3S, Jakarta, 2006, hlm. 63.

¹² M. Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika Jakarta, 2006, hlm. 76.

¹³ R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 15.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 1.

Dalam Hukum Perjanjian terdapat banyak sekali pendapat para ahli yang menjelaskan pengertian dari perjanjian dan hal-hal yang terdapat dalam perjanjian. Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk menaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.¹⁵ Menurut salim, perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, yaitu subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.¹⁶ Dalam Pasal 1313 KUH Perdata dirumuskan istilah Persetujuan untuk Perjanjian, adapun dalam Pasal tersebut menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Suatu perjanjian tentunya harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

Setelah isi perjanjian disepakati para pihak, maka perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi para pihak atau disebut juga asas *pacta sunt servanda* sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan

¹⁵ Sudarsono, *Op. Cit.*, hlm. 363.

¹⁶ Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 27

bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Perjanjian terjadi pada para pihak yang sepakat untuk saling mengikatkan diri mengenai saat-saat terjadi suatu perjanjian, beberapa sarjana mengemukakan beberapa teori lahirnya kesepakatan dalam suatu perjanjian, yaitu:

1. Teori Kehendak/hasrat (*Will Theory*) yang mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan. Teori hasrat ini menekankan kepada pentingnya “hasrat” (*will* atau *intend*) dari pihak yang memberikan janji. Ukuran dari eksistensi, kekuatan berlaku, dan substansi dari suatu kontrak diukur dari hasrat tersebut. Menurut teori ini yang terpenting dalam suatu kontrak terjadi hasrat untuk bersepakat.¹⁷
2. Teori Kepercayaan (*Vertrowen Theory*) merupakan teori yang sekarang dianut, dan juga oleh Yurispudensi, yang mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan. Kata sepakat terjadi ada pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya.¹⁸
3. Teori Ucapan (*Uttings Theory*), menurut teori ini persetujuan terjadi pada saat orang yang menerima penawaran telah menyiapkan surat jawaban bahwa ia menyetujui penawaran tersebut.¹⁹

¹⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 5.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999, hlm. 58.

4. Teori Pengiriman (*Verzend Theory*), menurut beberapa sarjana, terjadinya persetujuan adalah saat dikirimnya surat jawaban. Diterangkan selanjutnya bahwa dengan dikirimkannya surat tersebut si pengirim kehilangan kekuasaan atas surat tersebut dan lagi pula saat pengiriman dapat ditentukan secara tepat.²⁰
5. Teori Pengetahuan (*Verneming Theory*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima. Teori ini dapat dikawinkan dengan *ontvangs theory* yang menyatakan bahwa dalam keadaan biasa perjanjian harus dianggap terjadi pada saat surat penerimaan sampai pada alamat penawaran. Tetapi dalam keadaan luar biasa kepada si penawar diberikan kesempatan untuk membuktikan bahwa dapat mengetahui isi surat penerimaan pada saat surat itu sampai di alamatnya, melainkan baru beberapa hari kemudian atau beberapa bulan kemudian, misalnya, karena berpergian atau sakit keras.²¹
6. Teori Penerimaan (*Ontvangs Theory*) menurut teori ini persetujuan terjadi pada saat diterimanya surat jawaban penerimaan penawaran oleh orang yang menawarkan.²²
7. Teori Pernyataan (*Verklarings Theories*), menurut teori ini masyarakat menghendaki bahwa kita dapat berpegang kepada apa yang dinyatakan. Jika A misalnya menawarkan sesuatu barang kepada B dan diterima oleh B, maka antara A dan B telah terjadi persetujuan tanpa menghiraukan

²⁰ *Ibid.*, hlm. 59.

²¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 216.

²² R. Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 59.

apakah yang dinyatakan oleh A dan B itu sesuai dengan kehendaknya masing-masing pihak atau tidak.²³

Merujuk pada Pasal 1319 KUH Perdata, perjanjian digolongkan dalam 2 (dua) bagian, yaitu perjanjian bernama (*benoemde, nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemde, innominaat*). Yang dimaksud perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah dikenal dalam KUH Perdata. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah jenis perjanjian yang timbul dan berkembang dalam kehidupan masyarakat.²⁴ Salah satu perjanjian tidak bernama yang merupakan jenis perjanjian dalam perjanjian kerjasama relokasi Pasar dan Sub Terminal Ciwidey yang akan penulis bahas adalah perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT) atau dalam bahasa Indonesia artinya Bangun Guna Serah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara disebutkan bahwa:

“Bangun Guna Serah (BGS) adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunannya dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.”

Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Pasal 363 ayat (1) dan ayat (2) juncto Pasal 366 ayat (1) membuka peluang dan kesempatan kepada pemerintah daerah untuk menjalin kerjasama

²³ *Ibid.*, hlm. 58.

²⁴ Irawan Soerodjo, *Op. Cit.*, hlm. 35-36.

dengan pihak lainnya, baik dengan pemerintah daerah lain atau dengan pihak swasta (investor).²⁵ Selengkapnya Pasal 363 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah disebutkan bahwa:

- (1) Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat, Daerah dapat mengadakan kerja sama yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik serta saling menguntungkan.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Daerah dengan:
 - a. Daerah lain,
 - b. Pihak Ketiga; dan/atau
 - c. Lembaga atau pemerintah daerah di luar negeri dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya dalam Pasal 366 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah disebutkan secara tegas bahwa:

- (1) Kerja sama Daerah dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 363 ayat (2) huruf b meliputi:
 - 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;
 - d. Kerja sama lainnya yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kerja sama Daerah dengan pihak ketiga dituangkan dalam kontrak kerja sama yang paling sedikit mengatur:
 - a. Hak dan kewajiban para pihak;
 - b. Jangka waktu kerja sama;
 - c. Penyelesaian perselisihan; dan
 - d. Sanksi bagi pihak yang tidak memenuhi perjanjian.
- (3) Kerja sama Daerah dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didahului dengan studi kelayakan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan kerja sama.

Melalui perjanjian BOT ini, pemerintah sebagai pemegang hak atas tanah dapat mempercayakan pembangunan infrastruktur kepada investor (swasta)

²⁵ *Ibid.*, hlm. 126-127.

dengan biaya dari investor. Dalam perjanjian tersebut dapat dicantumkan syarat dan ketentuan bahwa investor diberi hak untuk mengelola bangunan guna mengambil keuntungan selama jangka waktu yang telah diperjanjikan. Selanjutnya investor menyerahkan kembali atas bangunan beserta sarana dan fasilitasnya kepada pemilik tanah/lahan. Pemilik lahan/tanah tidak hanya memperoleh kembali tanahnya, tetapi lengkap dengan bangunan dan fasilitasnya.²⁶

Perjanjian yang ideal adalah apabila para pihak memenuhi prestasinya, yang akan menjadi permasalahan apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan, tidak terpenuhinya prestasi disebut juga *wanprestasi*. Ada berbagai pendapat dari para ahli yang memberikan pengertian mengenai wanprestasi. Menurut Subekti, seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.²⁷ Dalam hal bentuk prestasi dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan *wanprestasi*, yaitu pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi yang berupa berbuat sesuatu atau memberikan sesuatu, menurut pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan *wanprestasi* apabila dengan lewatnya batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian.

²⁶ Irawan Soerodjo, *Op. Cit.*, hlm. 130.

²⁷ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 147.

Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan debitur melakukan *wanprestasi*, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat peringatan tersebut disebut dengan sommasi. Sommasi ialah suatu teguran untuk memenuhi suatu kewajiban.²⁸ Dalam pasal 1238 KUH Perdata disebutkan bahwa:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Mengenai penggantian biaya, rugi, dan bunga baru bisa dilakukan apabila debitur telah dinyatakan *wanprestasi* sebagaimana dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Dalam hal perikatan tidak dipenuhi, pihak yang dirugikan dapat memilih pihak lain untuk memenuhi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain

²⁸ Elise T. Sulistini dan Rudy T. Erwin, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*, Cet-2, Bina Aksara, Jakarta, 1987, hlm. 37.

untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”

F. Langkah-Langkah Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, langkah penelitian merupakan unsur yang sangat penting oleh karena itu langkah-langkah penelitiannya sebagai berikut.

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan pada penulisan ini berupa pendekatan *yuridis normatif* dengan spesifikasi yang bersifat *deskriptif analitis*. Pendekatan *yuridis normatif* yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.²⁹ Spesifikasi yang bersifat *deskriptif analitis*, mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan objek penelitian.³⁰

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data *kualitatif*, yaitu dalam kegiatan ini, peneliti tidak menggunakan angka dalam dalam mengumpulkan data dan memberikan penafsiran terhadap hasilnya.³¹ Jenis data *kualitatif* juga merupakan pencatatan data mengenai semua hasil yang

²⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 105.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 105-106.

³¹ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Pustaka Setia, 2009, hlm. 100.

didapat dari wawancara dan pengamatan yang sistematis, lengkap, dan akurat.³²

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan yaitu data sekunder, yaitu mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya³³ yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³⁴ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara, putusan hakim, dan surat-surat resmi yang terkait.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer.³⁵ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya buku-buku, jurnal-jurnal hukum, karya tulis ilmiah, dan hasil wawancara dengan para responden.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus,

³² Burhan Ashofa, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm. 61.

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm. 12.

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 141.

³⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 2001, hlm. 29.

ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.³⁶ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya kamus hukum, ensiklopedi, majalah, media massa, dan artikel internet.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan ialah sebagai berikut.

- a. Studi kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumentasi resmi, publikasi, dan hasil penelitian.³⁷
- b. Penelitian lapangan (*field research*), yaitu data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden yang ditentukan secara *purposive sampling* (ditentukan oleh peneliti berdasarkan emauannya) dan/atau random sampling (ditentukan oleh peneliti secara acak).³⁸ Penelitian ini dilakukan dengan menentukan:
 - 1) Lokasi Penelitian
 - a) Pemerintahan Kabupaten Bandung, Soreang KM. 17, Kabupaten Bandung;
 - b) PT Primatama Cipta Sarana, Jalan Parakan Indah Raya No. 7 Soekarno Hatta, Bandung.

³⁶ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 106.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 107.

³⁸ *Ibid.*

2) Wawancara

- a) Para responden di Pemerintah Kabupaten Bandung meliputi Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag), Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Bandung.
- b) Kuasa Hukum PT Primatama Cipta Sarana

5. Analisis Data

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.³⁹



³⁹ *Ibid.*