

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan nasional harus diselenggarakan secara merata diseluruh Negara, bagi seluruh masyarakat, dan bukan ditunjukkan untuk kepentingan suatu golongan atau kelompok. Hasil pembangunan nasional harus benar-benar dirasakan oleh seluruh rakyat dalam bentuk peningkatan taraf hidup dan kualitas kehidupan manusia dan masyarakat. Dalam pembangunan nasional manusia merupakan titik sentral, yang berarti bahwa seluruh kegiatan pembangunan nasional harus diarahkan untuk meningkatkan harkat dan martabat bangsa. Suatu bangsa selalu menghendaki adanya keseimbangan, keserasian dan keselarasan hubungan antara manusia dengan Tuhannya, antara sesama manusia, antara manusia dengan masyarakat, antara manusia dengan lingkungannya, dengan cita-cita kebahagiaan hidup di dunia dan di akhirat.

Pembangunan nasional membutuhkan modal baik modal nasional maupun melalui penanaman modal asing. Modal adalah aset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang bukan uang yang dimiliki oleh penanam modal yang mempunyai nilai ekonomis. Modal dapat dibedakan menjadi 2 macam, modal asing dan modal dalam negeri. Modal asing adalah modal yang dimiliki oleh Negara asing, perseorangan warga negara asing, badan usaha asing, badan hukum asing, dan/atau badan hukum Indonesia yang sebagian atau seluruh modalnya dimiliki oleh pihak asing. Modal dalam negeri adalah modal yang dimiliki oleh negara Republik Indonesia, perseorangan warga negara Indonesia, atau badan usaha yang

berbentuk badan hukum atau tidak berbadan hukum. Pembangunan memerlukan bukan hanya manusia, tetapi juga memerlukan permodalan finansial. Modal bagi pembiayaan pembangunan nasional bersumber dari Anggaran pendapatan dan belanja negara sebagai wujud dari pengelolaan keuangan negara yang ditetapkan setiap tahun dengan undang-undang dan dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pembangunan nasional tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah pusat dengan dana yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Nasional saja, melainkan juga menjadi tanggung jawab pemerintah daerah. Menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (selanjutnya disebut sebagai UU Otda), daerah punya hak, wewenang, dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kelancaran pembangunan tergantung pada modal yang tersedia, namun tidak semua permodalan pembangunan dibiayai dari anggaran negara atau daerah, melainkan dapat pula dibiayai oleh swasta melalui proyek kerjasama. Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur, Penyediaan Infrastruktur ada yang dapat dilakukan melalui Perjanjian Kerjasama atau pemberian Izin Pengusahaan antara Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dengan Badan Usaha. Pada bagian Konsideran

dijelaskan bahwa mempercepat pembangunan Infrastruktur, dipandang perlu mengambil langkah-langkah yang komprehensif guna menciptakan iklim investasi untuk mendorong keikutsertaan badan usaha dalam penyediaan Infrastruktur berdasarkan prinsip usaha secara sehat.

Keikutsertaan badan usaha swasta dalam penyelenggaraan infrastruktur tersebut tidak lepas dari jasa konstruksi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya disingkat UU No. 18 Tahun 1999). Diundangkannya UU No. 18 Tahun 1999 dengan pertimbangan pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial, dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional.

Jasa konstruksi menurut pasal 1 angka 1 UU No. 18 Tahun 1999 adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Pekerjaan konstruksi menurut pasal 1 angka 2 UU No. 18 Tahun 1999 adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau Pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.

Hubungan hukum tersebut didasarkan atas kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana pasal 1 angka 5 UU No. 18 Tahun 1999. Kontrak konstruksi dibuat antara pengguna jasa konstruksi dengan penyedia jasa konstruksi. Pengguna jasa menurut pasal 1 angka 3 UU No. 18 Tahun 1999 adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi, sedangkan penyedia jasa menurut pasal 1 angka 4 UU No. 18 Tahun 1999 adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi. Kontrak jasa konstruksi inilah yang dijadikan obyek perjanjian kerja bersama antara pemerintah selaku pengguna jasa konstruksi dengan penyedia jasa konstruksi yang terdiri dari gabungan beberapa perusahaan yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian kerjasama operasional.

Pembangunan infrastruktur yang seharusnya diselenggarakan oleh pemerintah melalui anggaran daerah, tetapi dilimpahkan kepada badan hukum swasta untuk pembiayaan didasarkan atas perjanjian yang lebih dikenal dengan *build operate transfer* (BOT) atau bangun, kelola, serah (BKS). Kerja sama ini menjadi alternatif solusi kerja sama yang saling menguntungkan, dilakukan dalam jangka waktu yang lama bahkan nyaris dalam jangka waktu satu generasi sehingga perlu dikaji lebih mendalam keuntungan dan kerugian yang akan muncul dikemudian hari. Juga berkaca dari permasalahan-permasalahan yang timbul di daerah lain yang menggunakan sistem kerja sama ini.

Penelusuran tentang kerja sama ini dapat dilihat dari proses awal dilakukannya kerja sama hingga pada tahap pelaksanaan. Dengan melihat perjanjian terutama yang berkaitan dengan hak dan kewajiban perlu dikaji apakah terlaksana dengan semestinya yaitu sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Prinsip BOT tidak lepas dari ketiadaan biaya dari pemerintah, sehingga pertimbangan pokok bagi pembangunan proyek infrastruktur dengan pola BOT didasarkan atas kepentingan Pemerintah Daerah, seperti: <sup>1</sup>

1. Tidak membebani neraca pembayaran pemerintah (*offbalance-sheet financing*);
2. Mengurangi jumlah pinjaman Pemerintah maupun sektor publik lainnya;
3. Merupakan tambahan sumber pembiayaan bagi proyek-proyek yang diprioritaskan (*additional finance sources for priority projects*);
4. Tambahan fasilitas baru;
5. Mengalihkan resiko bagi konstruksi, pembiayaan dan pengoperasian kepada sector swasta;
6. Mengoptimalkan kemungkinan pemanfaatan perusahaan maupun teknologi asing;
7. Mendorong proses alih teknologi, khususnya bagi kepentingan negara-negara berkembang;
8. Diperolehnya fasilitas yang lengkap dan operasional setelah masa akhir konsesi.

---

<sup>1</sup> Nurul Hidayah, Modul Seminar Kerja Sama Operasi ( KSO ).

Dengan demikian bahwa ciri proyek BOT sektor publik memberikan hak kepada perusahaan swasta untuk mengembangkan dan mengoperasikan apa yang secara tradisional akan menjadi proyek sektor publik. Perusahaan swasta ini memperoleh pembiayaan untuk proyek tersebut, serta pengadaan desain dan konstruksi dan juga mengoperasikan fasilitas selama masa konsesi. Dengan demikian suatu perusahaan atau proyek harus memiliki atau memperoleh akses ke sumber daya yang cukup untuk memenuhi kewajiban ini. Pemegang saham perusahaan proyek sering disebut juga perusahaan konstruksi dan / atau perusahaan yang mempunyai pengalaman operasi. Penting untuk memasukkan pemegang saham dengan pengalaman dalam pengelolaan jenis yang sesuai proyek, seperti bekerja dengan mitra yang beragam dan multikultural dengan mengingat risiko tertentu khusus untuk aspek-aspek dari proyek BOT. Perusahaan proyek kemudian akan mengkoordinasikan pembangunan dan pengoperasian proyek sesuai dengan persyaratan perjanjian konsesi.

Sistem pembagian keuntungan bisa dalam bentuk bagi hasil atau bentuk lainnya. Kerja sama harus mengacu kepada peningkatan kesejahteraan masyarakat dan percepatan pertumbuhan perekonomian masyarakat.

BOT tersebut diawali dengan suatu proses tender, yaitu pengajuan penawaran yang dilakukan oleh kontraktor. Hubungan hukumnya didasarkan atas perjanjian kerjasama. Di dalam BOT terdapat pihak-pihak di antaranya pemerintah selaku pemilik proyek, dengan investor yang membangun aset dan mencatatnya sebagai aktiva KSO, investor mengelola aset sehingga menyusutkan aset tersebut, investor mengelola aset sehingga membayar bagi hasil dan

mencatatnya sebagai beban KSO, investor menyerahkan aset ke pemilik aset di akhir masa konsesi.

Pembangunan proyek milik pemerintah bekerjasama dengan pihak badan hukum swasta, yang berarti bahwa dalam pelaksanaan pembangunan tersebut melibatkan pihak swasta. Pihak swasta sebagai rekanan kerja tersebut terdiri dari beberapa perusahaan yang mengikatkan diri untuk membentuk kerja sama operasional dengan nama kemitraan dan mengajukan diri sebagai peserta lelang tender. Antara para pihak tersebut membuat kesepakatan dalam bentuk suatu akta yang dibuat di hadapan notaris.

Ketiga perusahaan tersebut sepakat membuat perjanjian kerjasama tersebut disepakati bahwa "Pihak Pertama bersama-sama dengan Pihak Kedua bermaksud untuk membentuk Kerja Sama Operasi (KSO) dengan nama kemitraan adalah: PT Waskita Karya (Persero), PT Rimba Ayu Kencana dan PT Marinda Utama Karya Subur".

Keikutsertaan modal (*sharing*) setiap perusahaan dalam Kerja Sama Operasi (KSO) ini adalah Pihak Pertama sebesar 30% (tiga puluh persen), Pihak Kedua sebesar 40% (empat puluh persen), dan Pihak Ketiga sebesar 30% (tiga puluh persen). Pihak Pertama, Pihak Kedua dan Pihak Ketiga akan mengambil bagian sesuai dengan modal (*sharing*) pada ayat 1 dalam hal pengeluaran, keuntungan dan kerugian dari Kerja Sama Operasi (KSO). Pembagian Modal (*sharing*) dalam Kerja Sama Operasi (KSO) tidak akan diubah, baik selama masa penawaran maupun sepanjang masa kontrak, kecuali dengan persetujuan tertulis

terlebih dahulu dari pengguna jasa dan persetujuan bersama secara tertulis dari masing-masing anggota KSO sebagaimana Pasal 3 Perjanjian Kerjasama.

Untuk menunjang kegiatan tersebut di atas, Pihak Ketiga ditunjuk sebagai perusahaan utama atau leading firm untuk Kerja Sama Operasi (KSO) dan mewakili serta bertindak untuk dan atas nama KSO dan menandatangani semua dokumen termasuk dokumen prakualifikasi, dokumen penawaran dan dokumen kontrak sebagaimana Pasal 5 Perjanjian Kerjasama.

Dalam perjanjian KSO tersebut terdapat kesepakatan antara pihak-pihak untuk mengikuti lelang tender pembangunan yang asetnya milik pemerintah diantara 3 perusahaan tersebut ditunjuk salah satu sebagai individu yang memikul tanggung jawab lebih besar. Berdasarkan uraian tersebut penulis berkeinginan untuk mengkaji lebih lanjut mengenai perjanjian KSO juga tanggung jawab yang terdapat dalam perjanjian KSO tersebut.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka permasalahan yang diangkat adalah:

1. Karakteristik dalam perjanjian kerjasama operasional antara PT Waskita Karya, PT Rimba Ayu Kencana dan PT Marinda Utama Karya Subur
2. Pihak yang bertanggung gugat dalam perjanjian kerjasama operasional antara PT Waskita Karya, PT Rimba Ayu Kencana dan PT Marinda Utama Karya Subur apabila terjadi wanprestasi

### **3. Tujuan Penelitian**

#### **3.1. Tujuan Akademis :**

Untuk melengkapi tugas dan memenuhi salah satu persyaratan akademis guna memperoleh gelar Masgister Hukum (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya.

#### **3.2. Tujuan Praktis :**

1. Untuk mengetahui apakah perjanjian kerjasama operasi, antara PT Waskita Karya, PT Rimba Ayu Kencana dan PT Marinda Utama Karya Subur telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 B.W.
2. Untuk mengetahui pihak-pihak yang bertanggung gugat di antara para pihak yang terlibat dalam KSO yang menjadi proyek pemerintah apabila terjadi wanprestasi.

### **4. Kerangka Teoritik**

Perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1313 B.W. adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Subekti mengartikan perjanjian adalah "suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".<sup>2</sup> Perjanjian sendiri

---

<sup>2</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004, h. 1.

diartikan sebagai “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.<sup>3</sup>

Perjanjian ada yang menyebutnya dengan kontrak. Kontrak identik dengan perjanjian hanya saja pada kontrak dibuat dalam bentuk tertulis. Perjanjian agar mempunyai kekuatan mengikat terhadap kedua belah pihak, maka harus dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.

Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 B.W. sebagai berikut:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang diperkenankan.

Pada kontrak mengenai syarat-syarat sahnya kontrak dapat digolongkan sebagai berikut :<sup>4</sup>

- (1) Syarat sah yang umum, yang terdiri dari :
  - (a) Syarat sah umum yang terdiri dari :
    - 1) Kesepakatan kehendak;
    - 2) Wenang berbuat;
    - 3) Perihal tertentu, dan
    - 4) Kausa yang legal
  - (b) Syarat sah umum di luar hal tersebut di atas terdiri dari :
    - (i) Syarat itikad baik;
    - (ii) Syarat sesuai dengan kebiasaan;
    - (iii) Syarat sesuai dengan kepatutan;
    - (iv) Syarat sesuai dengan kepentingan umum.
- (2) Syarat sah yang khusus, yang terdiri dari :
  - (a) Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu;

---

<sup>3</sup>*Ibid.*

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 33.

- (b) Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu;
- (c) Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu;
- (d) Syarat izin dari yang berwenang.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, mengandung makna bahwa “para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan”.<sup>5</sup> Jadi dikatakan terdapat kata sepakat bagi yang membuat perjanjian apabila ada kemauan yang bebas dalam arti perjanjian dibuat tanpa adanya paksaan, penipuan maupun kekhilafan. Sepakat dalam perjanjian tersebut tunduk pada asas konsensual, maksudnya sepakat kedua belah pihak telah melahirkan perjanjian. Syarat sepakat ini memiliki 4 (empat) teori sebagai berikut:

- 1) *Uitings theorie* (teori saat melahirkan kemauan). Menurut teori kemauan, perjanjian terjadi apabila atas penawaran telah dilahirkan kemauan menerimanya dari pihak lain. Kemauan ini dapat dikatakan telah dilahirkan.
- 2) *Verzend theorie* (teori saat mengirimkan surat penerimaan), pada teori ini perjanjian terjadi pada saat surat penerimaan dikirimkan kepada penawar.
- 3) *Ontvangs theorie* (teori saat penerimaan surat penerimaan), menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat menerima surat penerimaan sampai di alamat penawar.
- 4) *Vernemings theori* (teori saat mengetahui surat penerimaan). Menurut teori ini perjanjian baru terjadi apabila si penawar telah membuka dan membaca surat penerimaan itu.<sup>6</sup>

Sebagai suatu kesepakatan, maka tidak cukup hanya penawaran saja melainkan disertai dengan penerimaan (akseptasi). Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup

---

<sup>5</sup>Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (selanjutnya disingkat Riduan Syahrani 1), Alumni, Bandung, 1998. h. 214.

<sup>6</sup> *Ibid.*

sebuah perjanjian, pernyataan pihak yang satu cocok dengan pernyataan pihak lain.<sup>7</sup> Pada perjanjian pemborongan yang disepakati adalah pekerjaan dan biaya serta lamanya waktu pekerjaan.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya pihak-pihak yang membuat perjanjian telah cakap menurut Pasal 1329 B.W., adalah “cakap untuk membuat suatu perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Seseorang dinyatakan tidak cakap bertindak dalam hukum menurut Pasal 1330 angka 1 dan 2 B.W., yaitu: 1) orang-orang yang belum dewasa, 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan”. Dikatakan belum dewasa menurut Pasal 330 B.W., adalah “mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Pasal 47 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, adalah anak yang telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau sudah pernah melangsungkan perkawinan, dapat melakukan perbuatan hukum baik di dalam dan di luar pengadilan. Pada perjanjian pemborongan baik pemborong maupun mengguna jasa pemborongan sama-sama telah cakap bertindak dalam hukum baik mengenai usia maupun kewenangan bertindak dalam hukum.

Suatu hal tertentu maksudnya perjanjian yang dibuat tersebut harus ada obyek yang diperjanjikan sebagai suatu hal tertentu, maksudnya harus ada obyek yang diperjanjikan untuk diserahkan atau dibuat. Obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian menurut Pasal 1333 B.W., setidaknya harus tertentu, harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan

---

<sup>7</sup>Nieuwenhuis terjemahan Djasadin Saragin, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, 1985, h. 2.

dikemudian hari dapat ditentukan atau diperhitungkan. Menurut Pasal 1334 B.W., bahwa barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian. Menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa barang yang belum ada yang dijadikan obyek perjanjian tersebut dapat dalam pengertian mutlak (*absolute*) dan dapat dalam pengertian relative (*nisbi*).<sup>8</sup> Perikatan yang obyeknya tidak memenuhi Pasal 1333 adalah batal, namun berdasarkan Pasal 1334 bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek persetujuan kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas. Pada perjanjian pemborongan yang dijadikan obyek adalah pekerjaan yaitu pembangunan perumahan.

Perjanjian yang dibuat tersebut obyeknya haruslah diperkenankan, maksudnya tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan, hal ini berarti dalam perjanjian yang dibuat mungkin terjadi :

- 1) perjanjian tanpa sebab;
- 2) perjanjian dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, dan
- 3) perjanjian dengan suatu sebab yang diperkenankan.<sup>9</sup>

Ketentuan di atas merujuk pada pasal 1335 dan 1337 B.W.. Perkataan “sebab” terdapat beberapa interpretasi dari para sarjana, yang pada dasarnya adalah sebagai berikut:<sup>10</sup> Pasal 1335 B.W., menentukan bahwa suatu persetujuan tanpa

---

<sup>8</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Sumur Bandung, 1991, h. 22-23.

<sup>9</sup> Vollmar, *Inleiding tot de studie van het Nederlands Burerlijk Recht*, Terjemahan Adiwimarta, Gajahmada, Yogyakarta, 1962, h. 127.

<sup>10</sup> *Ibid.*

sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Pasal 1337 B.W., menentukan bahwa Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

- 1) Perkataan sebab sebagai salah satu syarat perjanjian adalah sebab dalam pengertian ilmu pengetahuan hukum yang berbeda dengan pengertian ilmu pengetahuan lainnya;
- 2) Perkataan sebab itu bukan pula motif (desakan jiwa yang mendorong seseorang melakukan perbuatan tertentu) karena motif adalah soal bathin yang tidak diperdulikan oleh hukum ;

Perkataan sebab secara *letterlijk* berasal dari perkataan *oorzaak* atau *causa* yang menurut riwayatnya bahwa yang dimaksud dengan perkataan itu dalam perjanjian adalah tujuan yakni apa apa yang dimaksudkan oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian. Perjanjian pemborongan yang obyeknya berupa pekerjaan pembangunan perumahan tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan.

Perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam B.W., yang merupakan perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III B.W., yang misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam dan lain sebagainya. Sedangkan perjanjian kerjasama adalah perjanjian yang pada prinsipnya dibedakan kedalam 3 pola, yaitu : 1. Joint Venture (Usaha Bersama);

2. Joint Operational (Kerjasama Operasional); dan 3. Single Operational (Operasional Sepihak),<sup>11</sup> yang tidak terdapat secara dalam B.W.

Joint Venture adalah merupakan bentuk kerjasama umum, dapat dilakukan pada hampir semua bidang usaha, dimana para pihak masing-masing menyerahkan modal untuk membentuk badan usaha yang mengelola usaha bersama. Contohnya, para pihak bersepakat untuk mendirikan pabrik garment. Untuk mendirikan usaha tersebut masing-masing pihak menyerahkan sejumlah modal yang telah disepakati bersama, lalu mendirikan suatu pabrik.<sup>12</sup>

Joint Operational adalah bentuk kerjasama khusus, dimana bidang usaha yang dilaksanakan merupakan bidang usaha yang :

- merupakan hak / kewenangan salah satu pihak
- bidang usaha itu sebelumnya sudah ada dan sudah beroperasi, dimana pihak investor memberikan dana untuk melanjutkan / mengembangkan usaha yang semula merupakan hak / wewenang pihak lain, dengan membentuk badan usaha baru sebagai pelaksana kegiatan usaha.

Single Operational merupakan bentuk kerjasama khusus dimana bidang usahanya berupa “bangunan komersial”. Salah satu pihak dalam kerjasama ini adalah pemilik yang menguasai tanah, sedangkan pihak lain – investor, diijinkan untuk membangun suatu bangunan komersial diatas tanah milik yang dikuasai pihak lain, dan diberi hak untuk mengoperasikan bangunan komersial tersebut untuk jangka waktu tertentu dengan pemberian fee tertentu selama jangka waktu operasional dan setelah jangka waktu operasional berakhir investor

---

<sup>11</sup> *id.shvoong.com* › Bisnis & Keuangan › Akuntansi Kerja Sama Operasi (KSO)

<sup>12</sup> *Ibid.*

wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di atasnya kepada pihak pemilik / yang menguasai tanah. Bentuk kerjasama ini lazimnya disebut : BOT (Build, Operate and Transfer).

Perjanjian kerjasama operasional memiliki persyaratan bahwa sebagai suatu leader sebagai pemegang hak dan kewajiban berhadapan dengan pihak lain. Beberapa pihak yang terikat dalam perjanjian kerjasama operasional tersebut sebelumnya telah memiliki bidang usaha dan sudah beroperasi, dimana pihak investor atau pihak-pihak tersebut memberikan dana untuk melanjutkan/mengembangkan usaha yang semula merupakan hak/wewenang pihak lain, dengan membentuk badan usaha baru sebagai pelaksana kegiatan usaha.

## 5. Metode Penelitian

### a. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum atau yuridis normatif.

### b. Pendekatan Masalah

Penelitian ini tergolong penelitian hukum dengan pendekatan secara *statute approach* dan *conceptual approach*.<sup>13</sup> *Statute approach*, yaitu penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, dikaitkan dengan permasalahan yang dibahas, sedangkan *conceptual approach* yaitu pendekatan konsep.

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi 1, Cetakan ke-6, Kencana, Jakarta, 2010, h. 93.

c. Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian berupa bahan hukum primer terdiri dari : B.W, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur dan peraturan lain yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

Bahan hukum sekunder : meliputi literatur,kamus hukum,jurnal-jurnal hokum dan yurisprudensi.

d. Langkah Penelitian

1. Langkah Pengumpulan Bahan Hukum

Sebagai penelitian yurisprudensi normative melalui studi pustaka.Langkah pengumpulan bahan hukum diawali inventarisasi bahan-bahan hukum yang terkait, kemudian dilakukan klarifikasi yakni memilah-milah bahanj hukum sesuai dengan rumusan masalah yang ada untuk mempermudah dalam membaca dan memahami bahan hukum tersebut disusun secara sistematisasi.

2. Langkah Analisa

Langkah analisa penelitian ini menggunakan metode deduksi,yakni berawal dari pemahaman yang bersifat umum yang diperoleh Dario peraturan perundang-undangan dan kemudian diterapkan pada masalah yang menghasilkan jawaban yang bersifat khusus untuk memperoleh jawaban yang benar dan tepat digunakan pula

penafsiran. Penafsiran ada 2 yaitu menggunakan penafsiran otentik dan sistematis.

Penafsiran otentik, yaitu penafsiran terhadap kata, istilah atau pengertian didalam peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan sebelumnya oleh pembuat undang-undang sendiri.

Penafsiran Sistematis (*systematische interpretatie*), yaitu penafsiran terhadap satu atau lebih peraturan perundang-undangan, dengan cara menyelidiki suatu sistem tertentu yang terdapat didalam suatu tata hukum, dalam rangka penemuan asas-asas hukum umum yang dapat diterapkan dalam suatu masalah hukum tertentu.

## **6. Sistematika Penulisan**

Penelitian ini terbagi dalam 4 bab, dan tiap bab terbagi lagi dalam sub bab.

Bab I, Pendahuluan, terdiri dari latar belakang masalah, pada bagian ini menjelaskan tentang latar belakang permasalahan yang diangkat, yaitu KSO.

Bab ini mengulas, mengemukakan tujuan dan manfaat penelitian serta type penelitian yuridis normatik.

Bab II., Karakteristik perjanjian kerjasama operasional antara PT Waskita Karya, PT Rimba Ayu Kencana Dan PT Marinda Utama Karya Subur. Bab ini terdiri dari 2 sub bab, sub bab 1 yaitu perjanjian dan perikatan berdasarkan BW. Bab ini mengemukakan pengertian, hakikat, keberadaan perjanjian kerjasama operasional menurut undang-undang No. 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi,

sebagai sebuah perikatan. Sub bab 2 yaitu Dasar Hubungan Kontraktual yang Terjadi dalam KSO. Akan mengemukakan tentang syarat-syarat perjanjian kerjasama operasional jasa konstruksi sebagaimana tertuang dalam bab IV undang-undang jasa konstruksi. Pada bab ini akan dibahas pula persyaratan dalam perjanjian kerjasama operasional antara PT Waskita karya, PT Rimba Ayu kencana dan PT Marinda Utama karya subur berdasarkan isi akta perjanjian dan dikaitkan dengan persyaratan yang ada dalam undang-undang jasa konstruksi.

Bab III., Prinsip Tanggung Gugat Menurut BW dalam sebuah kontrak KSO. Terdiri dari 2 sub bab, sub bab 1 yaitu Tanggung Gugat Secara Umum Dalam Perjanjian KSO. Bab ini mengemukakan para pihak yang terlibat dalam kerja sama operasional jasa konstruksi dengan segala konsekwensinya menurut B.W beserta undang-undang jasa konstruksi. Sub bab ke 2 yaitu pihak yang bertanggung gugat dalam KSO. Selanjutnya bab ini juga mengemukakan para pihak yang bertanggung gugat terkait dengan kontrak kerjasama operasional jasa konstruksi dengan adanya wanprestasi beserta akibatnya. Pada akhir bab ini dibahas permasalahan yang terkait dengan pihak yang bertanggung gugat dalam kerjasama operasional jasa konstruksi antara PT Waskita karya (persero), PT Rimba ayu kencana dan PT Marinda utama karya subur.

Bab IV; Penutup., bab ini terdiri dari simpulan dan saran. Simpulan adalah jawaban singkat atas rumusan masalah yang dikemukakan diatas, sedangkan saran mengemukakan rekomendasi atas alternative pemecahan masalah kedepan.