

Lesha_Hardiyanti_Jurnal_FIX_3. pdf *by ..*

Submission date: 25-Jan-2024 05:15PM (UTC+0530)

Submission ID: 2278124357

File name: Lesha_Hardiyanti_Jurnal_FIX_3.pdf (300.52K)

Word count: 7169

Character count: 47668

Tanggung Jawab Investor Akibat Wanprestasi Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) Revitalisasi Pasar

Lesha Hardiyanti, Taupiqurrahman

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, Jakarta, Indonesia
2010611053@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstrak

Pemerintah bekerja sama dengan pihak investor untuk mengatasi kesulitan permodalan yang dialami pemerintah dalam revitalisasi pasar yang bertujuan untuk meningkatkan pendapatan daerah dengan perjanjian BOT. Namun wanprestasi dalam perjanjian BOT masih ada berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak terlibat. Contoh nyata dapat ditemui pada kejadian yang terjadi di Bekasi, yaitu di Pasar Induk Cibitung. Analisis hukum terhadap tanggung jawab investor yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dan menciptakan keadilan serta kepastian. Penelitian ini menerapkan penelitian hukum normatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder, melibatkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup Peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, KUHPerdata, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum. Menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif dengan pendekatan perundang – undangan dan pendekatan konseptual. Kemudian menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Melibatkan pengumpulan serta penggabungan sumber data, dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini yaitu bahwa dalam perjanjian BOT, kedudukan investor mencakup pembiayaan proyek, pembangunan dan konstruksi, pengoperasian dan pemeliharaan, transfer kepemilikan, dan manajemen risiko. Tanggung jawab investor akibat wanprestasi Perjanjian BOT revitalisasi pasar mencakup penggantian biaya, kerugian, dan bunga kepada Pemerintah Daerah. Dalam kasus ini, PT. Cipako harus bertanggung jawab atas wanprestasinya terhadap Pemerintah Kabupaten Bekasi. Pemberian kompensasi tersebut menjadi langkah krusial untuk memulihkan kerugian dan menjaga keberlanjutan pasar. Pemenuhan kewajiban ini penting sebagai wujud tanggung jawab korporatif dan menjaga kepercayaan stakeholders terhadap investasi serta kesejahteraan para pedagang.

Kata Kunci : Wanprestasi, BOT, Revitalisasi

Abstract

The government is working with investors to overcome capital difficulties experienced by the government in market revitalization which aims to increase regional income with BOT agreements. However, default in a BOT agreement still has the potential to cause losses for the parties involved. A real example can be found in the incident that occurred in Bekasi, namely at the Cibitung Main Market. Legal analysis of investor responsibilities which aims to resolve these problems and create justice and certainty. This research applies normative legal research. The data used in this research comes from secondary data, including primary, secondary and tertiary legal materials. Primary legal materials include regulations such as Law Number 7 of 2014, Government Regulation Number 27 of 2014, Minister of Home Affairs Regulation Number 19 of 2016, Civil Code, Big Indonesian Dictionary and Law Dictionary. Using qualitative descriptive analysis techniques with a regulatory approach and a contextual approach. Then use qualitative descriptive analysis. Involves collecting and combining data sources, using qualitative descriptive analysis techniques. The results of this research are that in a BOT agreement, the investor's position includes project financing, development and construction, operation and maintenance, transfer of ownership, and risk management. investor responsibility due to non-performance of the market revitalization BOT Agreement which includes reimbursement of costs, losses and interest to the Regional Government. In this case, PT. Cipako must be held responsible for its breach of contract against the Bekasi Regency Government. Providing compensation is a crucial step to recover losses and prevent market drought. Fulfilling this obligation is important as a form of corporate responsibility and maintaining stakeholder trust in investments and the welfare of traders.

Keywords : Default, BOT, Revitalization

1. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana yang dinyatakan dalam UUD 1945 Pasal 1 ayat (3). Hal itu memberikan pengertian dengan tegas bahwa segala tindakan pemerintahan dan kehidupan berbangsa dan bernegara berlandaskan asas hukum. Atas dasar itu juga dapat dimaknai bahwa Indonesia diakui sebagai negara yang menjunjung tinggi yuridiksi demi melindungi keadilan dan kebenaran. Artinya setiap kekuasaan tidak lepas dari tanggung jawab.¹

Pemerintah mengencarkan revitalisasi pasar karena terjadi peningkatan minat pedagang untuk berpartisipasi di pasar tradisional, yang juga mempengaruhi permintaan terhadap ruang. Namun pemerintah daerah kesulitan mengatasi permasalahan permodalan ini, Kemudian mengatasinya melalui kerjasama dengan pihak swasta (investor). Kerjasama ini dinamakan perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT). Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak dapat disangkal, kecuali atas dasar hukum atau karena kekhilafan, ketidakmampuan, penipuan, paksaan, ketidaktahuan, atau hambatan-hambatan lain yang diakui undang-undang. Maka dari itu, kedua belah pihak terikat pada perjanjian ini dan siapa pun yang melanggarnya harus bertanggung jawab.

Dilihat dari beberapa situasi dalam pengimplementasiannya di lapangan, beberapa hambatan muncul dalam jalannya proses revitalisasi pasar, salah satunya adalah kasus wanprestasi oleh investor dalam perjanjian BOT untuk revitalisasi pasar yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Contoh nyata dapat ditemui pada kejadian yang terjadi di Bekasi, yaitu di Pasar Induk Cibitung, dimana proses revitalisasi dilakukan melalui skema BOT dengan nilai proyek senilai 200 miliar yang berhasil diraih oleh PT. Citra Prasasti Konsorindo (Cipako) melalui proses pelelangan.²

Berdasarkan kontrak, revitalisasi Pasar Induk Cibitung seharusnya dimulai pada September 2021 dan diharapkan selesai pada Agustus 2023. Setelah pembangunan, pengembang memiliki hak untuk mengelola pasar selama 30 tahun sebelum dikembalikan kepada pemerintah daerah.³ Namun, dalam pelaksanaannya, Dinas Perdagangan Kabupaten Bekasi menemukan indikasi wanprestasi terkait pembangunan pasar tersebut, terutama terkait kondisi pembangunan yang terhenti.⁴

¹ Novita Maria Ticoalu, Cornelis Dj. Massie, and Josepus J. Pinori, "Analisis Yuridis Terhadap Transparansi Pemerintah Dalam Penyelesaian Kasus Hak Asasi Manusia (Ham) Di Indonesia," *Lex Administratum* 11, no. 04 (2023).

² Pradita Kurniawan Syah, "Konflik Pembangunan Pasar Cibitung Berimbas ke Pedagang," *Antara News Megapolitan*, 2023, <https://megapolitan.antarane.ws.com/amp/berita/248187/konflik-pembangunan-pasar-cibitung-berimbas-ke-pedagang>.

³ Pradita Kurniawan Syah, "Pemkab Bekasi Fasilitas Pembentukan Forum Komunikasi Lindungi Pedagang di PIC," *Antara News*, 2023, <https://megapolitan.antarane.ws.com/amp/berita/233244/pemkab-bekasi-fasilitas-pembentukan-forum-komunikasi-lindungi-pedagang-di-pic>.

⁴ Tommi Andryandy, "Pembangunan Pasar Induk Cibitung Kabupaten Bekasi Terbengkalai." *Koran Pikiran Rakyat*, 2023, <https://koran.pikiran-rakyat.com/jawa-barat/pr-3036269134/pembangunan-pasar-induk-cibitung-kabupaten-bekasi-terbengkalai>.

Keterlambatan ini menimbulkan ketidaknyamanan bagi para pedagang yang harus berjualan di tempat yang tidak semestinya, sehingga menimbulkan kendala dalam pendistribusian bahan pokok karena terbatasnya akses parkir. Akibatnya, pasar semakin berantakan dan sebagian pedagang kehilangan pelanggannya.⁵

Tidak hanya itu, keterbatasan lahan parkir juga berdampak pada pendapatan para pedagang karena banyak pelanggan yang enggan berbelanja di Pasar Induk Cibitung akibat kesulitan mendapatkan tempat parkir.⁶ Dalam kondisi ini, pedagang Pasar Cibitung menekan pengembang untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan, merasa kecewa karena meskipun sudah membayar untuk pembelian kios, pembangunan Pasar Cibitung tak kunjung selesai.⁷

Penulisan ini berkaitan dengan penelitian Maharani (2020). Temuan dari penelitian ini menunjukkan bahwa pihak yang mengalami kerugian memiliki hak untuk mengajukan tuntutan pemenuhan kewajiban harus sejalan sesuai dengan isi perjanjian yang telah disetujui.⁸ Keunggulan dari penelitian ini terletak pada penggunaan teknik wawancara dalam pengumpulan data. Meskipun demikian, kelemahan penelitian ini adalah kurangnya eksplorasi mendalam pada tinjauan teori.

Berkaitan juga dengan penelitian Azli, dkk (2023). Temuan dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa jika mitra BOT/BGS mengalami keterlambatan dalam melakukan pembayaran kontribusi tahunan selama 3 kali secara berurutan, pengelola barang berhak untuk mengakhiri perjanjian BOT/BGS secara tertulis tanpa perlu melibatkan proses pengadilan. Kelebihan penelitian ini yaitu pembahasan secara spesifik.⁹ Yang menjadi kelemahannya yaitu kurangnya solusi yang disarankan.

Demikian juga dengan penelitian Fajar dan Budi (2022). Hasil penelitian ini menunjukkan bagaimana pengaturan hukum mengenai BOT.¹⁰ Kelebihan dari penelitian ini yaitu cukup jelas dalam menyebutkan hak dan kewajiban investor serta pemerintah. Kekurangan dari

⁵ Pradita Kumiawan Syah, "Konflik Pembangunan Pasar Cibitung Berimbas ke Pedagang," *Antara News Megapolitan*, 2023, <https://megapolitan.antaranews.com/amp/berita/248187/konflik-pembangunan-pasar-cibitung-berimbas-ke-pedagang>.

⁶ Pradita Kumiawan Syah, "Pedagang Induk Cibitung Bekasi Keluhkan Kondisi Pasar," *Antara News Megapolitan*, 2023, <https://megapolitan.antaranews.com/berita/246792/pedagang-pasar-induk-cibitung-bekasi-keluhkan-kondisi-pasar>.

⁷ Pradita Kumiawan Syah, "Pedagang Pasar Induk Cibitung Desak Pengembang Kembalikan Uang Kios," <https://megapolitan.antaranews.com/berita/257313/pedagang-pasar-induk-cibitung-desak-pengembang-kembalikan-uang-kios>.

⁸ Maharani Pradih Mawarni, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Build, Operate, And Transfer (Bot) Pembangunan Pasar Baru Kuningan Terhadap Pengembalian Aset Milik Pemda Kabupaten Kuningan Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata", (Thesis: Universitas Pasundan), 2022.

⁹ Azli Akbar Albanna, Maria Kaban, and Abd Harris, "Analisis Yuridis Akta Perdamaian Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Barang Milik Negara (Perjanjian Antara Pusat Koperasi Tni Angkatan Darat Dengan Pt Luwiwan Megah Perkasa)", *Jurnal Normatif* 3, no. 2 (2023): 276–87, <https://doi.org/10.54123/jn.v3i2.313>.

¹⁰ Fajar Kusuma Pratama and Budi Santoso, "Kajian Yuridis Kerjasama Pemerintah Dan Swasta Model BOT (Build Operate Transfer) Sektor Infrastruktur Jalan Di Indonesia," *Notarius* 15, no. 2 (2022): 686–705, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36033>.

penelitian ini yaitu tidak memperjelas mengenai wanprestasi BOT dan upaya – upaya untuk menyelesaikannya.

Dengan latar belakang yang telah dijelaskan, diperlukan penilaian hukum terkait tanggung jawab investor. Oleh karena itu, analisis hukum terhadap tanggung jawab investor yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dan menciptakan keadilan serta kepastian. Penelitian ini dilakukan untuk menjawab 2 (dua) pokok permasalahan yaitu mengenai kedudukan investor dalam perjanjian BOT dan tanggung jawab investor akibat wanprestasi perjanjian BOT revitalisasi pasar.

2. METODE

Penulisan ini menerapkan penelitian hukum normatif. Dengan demikian, penelitian yang diterapkan adalah penelitian yang melibatkan eksplorasi bahan pustaka (Soekanto & Mamudji).¹¹ Selanjutnya, studi ini melibatkan Pendekatan Perundang-undangan dengan tinjauan menyeluruh terhadap seluruh Undang-Undang dan regulasi relevan pada isu hukum yang diteliti. Di samping itu, penelitian ini mengadopsi Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) dengan mengacu pada perspektif dan ajaran. yang telah berkembang dalam ilmu hukum.

Dalam penulisan ini, data yang digunakan bersumber dari data sekunder, melibatkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup regulasi seperti UU Nomor 7 Tahun 2014, PP Nomor 27 Tahun 2014 dan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016. Data yang digunakan juga mencakup referensi ke KUHPerduta. Bahan Hukum Sekunder terdiri dari buku ilmiah dan jurnal ilmiah di bidang hukum. Sedangkan, bahan hukum tersier mencakup Kamus Hukum dan KBBI.

Pengumpulan data ini menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, memungkinkan pemahaman dan penjelasan data melalui identifikasi pola, tema, dan karakteristik dari literatur yang dianalisis. Dengan menggunakan pendekatan ini, penelitian memberikan pemahaman mendalam tentang isu-isu hukum terkait pengelolaan barang milik negara atau daerah berdasarkan kerangka hukum yang relevan. Data dikumpulkan melalui teknik studi pustaka dan dokumen pustaka, menggabungkan sumber data, dan dievaluasi secara mendalam menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kedudukan Investor dalam Perjanjian BOT

Investasi merupakan suatu bentuk kegiatan yang dilakukan untuk memperoleh penghasilan, umumnya bersifat pasif. Secara garis besar investasi adalah mengalokasikan sebagian kekayaan seseorang untuk ditanamkan atau dipinjamkan sebagai modal kepada pihak lain,

¹¹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020).

dengan tujuan memperoleh keuntungan dari pengelolaan modal yang telah diserahkan tersebut. Selain itu, investasi juga dapat dilakukan melalui pembelian aset dengan harapan nilai aset tersebut semakin meningkat sehingga memberikan keuntungan yang lebih banyak di kemudian hari.¹²

Dijelaskan dalam PP Nomor 27 Tahun 2014, tepatnya pada Pasa 1, istilah BOT ini merujuk pada pemanfaatan tanah milik daerah atau negara oleh pihak yang lain. Pihak tersebut dapat memanfaatkan tanah tersebut dengan melakukan pendirian bangunan dan/atau prasarana berikut dengan fasilitasnya. Pemanfaatan tersebut dilaksanakan untuk periode waktu khusus yang disepakati oleh pemerintah dan investor. Kemudian ketika berakhirnya periode waktu tersebut, tanah termasuk bangunan, fasilitas, dan prasarana yang bersangkutan akan dikembalikan kepada pemilik awalnya.

Berdasarkan PP tersebut, salah satu alternatif pemanfaatan aset negara atau daerah adalah melalui skema BOT. Ketika pengguna menginginkan bangunan dan fasilitasnya, maka BOT ini dapat diterapkan. Pemerintah pusat maupun daerah dapat menjadi akses penghubung penyelenggaraanya tersebut untuk memenuhi kebutuhan pelayanan publik. Hal ini merupakan tanggung jawab dan fungsi pemerintah dalam menyikapi pendanaan melalui APBN atau APBD untuk penyediaan fasilitas dan bangunan yang disediakan untuk pelayanan publik.¹³

Berdasarkan Permenkeu Nomor 115/PMK.06.2020 Pasal 61 dan PP Nomor 28 Tahun 2020, terdapat ketentuan bahwa periode waktu untuk skema BOT (Build-Operate-Transfer) tidak dapat melebihi 30 tahun, yang dihitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian. Dalam pelaksanaan BOT, pihak yang mengoperasikannya wajib mendapatkan minimal 10% dari hasil BOT untuk digunakan oleh pengguna barang dalam menjalankan tugas dan fungsi pemerintahan secara langsung. Selanjutnya, operasi BOT akan berlanjut dengan kesesuaian periode waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian BOT tersebut.¹⁴

Melihat Pasal 219 ayat (1) Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 dinyatakan bahwa BOT diselenggarakan dengan mempertimbangkan kebutuhan dalam menggunakan barang yang membutuhkan pembangunan beserta fasilitasnya untuk pelaksanaan pemerintahan di tingkat daerah untuk memenuhi kebutuhan pelayanan masyarakat sejalan dengan pelaksanaan tugas

¹² Muldri Pudamo James Pasaribu, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Fintech Yang Tidak Terdaftar Di Otoritas Jasa Keuangan," *Jurnal Ilmiah Pengakuan Hukum* 8, no. 1 (2021): 48–58.

¹³ Muhammad Dzikirullah H. Noho, et.al, "Analisis Perbandingan Pengaturan Hukum *Build Operate Transfer* (BOT) di Indonesia dengan Negara - Negara ASEAN," *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 728 - 742.

¹⁴ *Op. Cit.*, Fajar Kusuma Pratama and Budi Santoso, "Kajian Yuridis Kerjasama Pemerintah Dan Swasta Model BOT (Build Operate Transfer) Sektor Infrastruktur Jalan Di Indonesia."

dan fungsi. Hal ini dilakukan karena tidak ada atau dana yang tidak mencukupi dari APBD Untuk menyediakan struktur dan sarana tersebut. Dalam perjanjian BOT, kedudukan investor sangat penting karena mereka memiliki peran utama dalam pembiayaan, pembangunan, dan pengoperasian suatu proyek. Perjanjian BOT adalah bentuk kerjasama antara pihak swasta (investor) dengan pemerintah atau BUMN.

Perjanjian BOT memiliki berbagai karakteristik. Karakteristik – karakteristiknya. Pertama, dilakukan antara individu atau pihak yang memiliki modal tetapi tidak memiliki tanah (investor), dan individu atau pihak lain yang memiliki tanah tetapi tidak memiliki modal. Kedua, investor dapat mendirikan dan mengoperasikan usahanya di atas tanah pihak kedua, mengoperasikan bisnisnya di atas lahan yang dimilikinya, serta struktur tersebut memiliki manfaat yang menghasilkan keuntungan bagi pihak kedua atau pemilik tanah melalui pembagian laba. Ketiga, setelah berakhirnya periode yang telah ditentukan dalam perjanjian, tanah yang menjadi fokus perjanjian dikembalikan kepada pemiliknya, sementara bangunan yang dibangun oleh investor diserahkan kepada pemilik tanah sebagai hibah.¹⁵

Dengan melihat karakteristik Perjanjian BOT, maka Penulisan ini menyimpulkan beberapa aspek kedudukan investor dalam perjanjian BOT. Dalam kasus yang telah diuraikan maka PT Cipako selaku investor mencakup tanggung jawab pembiayaan proyek, melibatkan penyediaan sumber daya finansial untuk perencanaan, pembangunan, dan operasionalisasi. investor memiliki opsi untuk mencari dana melalui pinjaman, modal sendiri, atau kombinasi keduanya. Hal ini menunjukkan peran krusial PT Cipako dalam mendukung kelancaran pembiayaan dan pelaksanaan proyek infrastruktur dalam kerangka BOT.

Selama proses pembangunan dan konstruksi, PT Cipako memiliki tanggung jawab utama untuk merencanakan dan melaksanakan proyek sesuai dengan spesifikasi yang telah disetujui. Di tahap ini, kerjasama erat dengan kontraktor konstruksi menjadi hal penting untuk memastikan proyek berjalan dengan lancar. PT Cipako harus memastikan bahwa proyek memenuhi standar kualitas yang ditetapkan, termasuk aspek teknis dan desain. Kolaborasi ini mencakup pengelolaan proyek secara keseluruhan, termasuk pemilihan material, jadwal kerja, dan kontrol biaya. Kesuksesan proyek konstruksi sangat bergantung pada koordinasi efektif antara PT Cipako dan kontraktor konstruksi.

Setelah penyelesaian fase pembangunan, PT Cipako bertanggung jawab untuk mengoperasikan dan merawat proyek selama periode kontrak BOT. Selama masa ini, fokus PT Cipako adalah mencapai laba yang telah ditetapkan dalam periode waktu yang telah ditentukan. Tanggung jawab ini mencakup operasional harian, pemeliharaan, dan pemenuhan parameter kontrak untuk memastikan kelangsungan proyek infrastruktur.

¹⁵ Dessy Sagita and Caesaria Ginting, “Kedudukan Hukum Pemerintah Dan Mitra Bgs Dalam Aktivitas Pemanfaatan Barang Milik Negara / Daerah Melalui Sistem Build , Operate and Transfer (Bot),” *Jurnal Notarius 2*, no. 2 (2023): 288–98.

Selanjutnya, ketika kontrak selesai, kepemilikan akan dipindahkan kepada pihak pemerintah atau entitas publik yang terkait. Transfer kepemilikan ini merupakan langkah akhir dalam perjanjian BOT, di mana proyek infrastruktur diserahkan kembali kepada otoritas publik setelah periode operasional yang telah ditetapkan. Manajemen risiko juga menjadi fokus utama PT Cipako, yang harus proaktif dalam mengelola risiko teknis, finansial, dan operasional yang terkait dengan proyek. Perjanjian BOT mencakup klausul yang menyangkut pembagian risiko antara PT Cipako dan pemerintah Kabupaten Bekasi, sebagai langkah mitigasi risiko. Keseluruhan, kedudukan PT Cipako dalam perjanjian BOT mencakup aspek finansial, teknis, dan operasional, dengan tujuan mencapai keberhasilan proyek serta memastikan keseimbangan keuntungan dan risiko antara pihak terlibat.

3.2 Tanggung Jawab Investor Akibat Wanprestasi Perjanjian *Build Operate Transfer (BOT)* Revitalisasi Pasar

Menurut definisi dalam Kamus Hukum, tanggung jawab merujuk pada kewajiban seseorang untuk memenuhi permintaan pihak lain, sesuai dengan Hamzah (2005). Lebih lanjut menurut Rahardjo (2000), hak dan kewajiban berkaitan berkaitan dengan tanggung jawab hukum. Persepsi hak adalah penjelasan tentang hak yang berkaitan dengan kewajiban.¹⁶

Teori Hans Kelsen tentang tanggung jawab hukum menjelaskan bahwa individu akan memikul tanggung jawab hukum sehubungan dengan suatu perbuatan atau subjek yang bersangkutan. Oleh karena itu, Soemardi (2007) menyatakan bahwa individu akan menanggung akibat sanksi atas tindakan yang melanggar aturan.¹⁷

Pada KUHPerduta Pasal 1313 dinyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan dirinya pada orang lain dengan memenuhi syarat-syarat sah yang diwajibkan untuk suatu kesepakatan atau perjanjian. Menurut Subekti (2009), disebutkan juga bahwa perjanjian adalah kejadian seseorang berkomitmen gerakan.¹⁸

Kesepakatan para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai tanggung jawab hukum, dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban untuk mentaati kewajiban dan haknya sebagaimana dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Adanya perjanjian bertujuan untuk memastikan setiap kewajiban dilaksanakan oleh para pihak berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.¹⁹

¹⁶ Marsheila Audrey Nuralisha and Siti Mahmudah, "Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 277-90, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2364>.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Joko Sriwidodo and Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan* (Yogyakarta: Kepel Press, 2021).

¹⁹ A. G. U. S. Prasetia Wiranto, "Tanggung Jawab Hukum atas Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Benda Tidak Bergerak (Studi Kasus Rumah Kost Di Perumahan Genuk)", (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang), 2021.

Pada KUHPerdota Pasal 1338 dinyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibentuk adalah sesuai dengan peraturan hukum yang menjadi aturan bagi para pihak yang terlibat. Kesepakatan itu tidak bisa dicabut terkecuali sesuai kesepakatan bersama atau sesuai dengan pertimbangan - pertimbangan yang diatur oleh hukum. Pelaksanaan kesepakatan wajib dilakukan dengan niat yang baik. Jenis perjanjian atau kontrak dapat diklasifikasikan ke menjadi perjanjian yang tertulis dan perjanjian yang lisan. Bentuk perjanjian tertulis merujuk pada kesepakatan tersebut dirumuskan dalam wujud tulisan oleh pihak-pihak yang terlibat, sementara perjanjian lisan adalah kesepakatan yang dibuat secara verbal tanpa menggunakan bentuk tulisan.²⁰ Perjanjian BOT sebagai perjanjian tertulis dan merupakan jenis perjanjian yang tidak mempunyai nama (*Innominate*).

Dengan adanya suatu perjanjian maka terbentuklah hak dan kewajiban, serta terjalinnya hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Pihak-pihak tersebut mempunyai tanggung jawab untuk menaati isi perjanjian yang telah disepakati. Fungsi perjanjian searah dengan peraturan perundang - undangan, namun hanya khusus bagi para pihak yang terlibat. Secara hukum, perjanjian dapat ditegakkan melalui jalur pengadilan, dan pelanggaran kontrak atau wanprestasi dapat dikenai sanksi hukum. Misalnya, jika tidak terpenuhinya tuntutan yang seharusnya, atau terjadi wanprestasi, transaksi hukum dapat dikenakan sanksi.²¹

Syarat – syarat sah perjanjian diatur dalam KUHPerdota Pasal 1320. Pada pasal tersebut dinyatakan bahwa suatu perjanjian dapat dianggap sah jika dipenuhinya empat syarat, yaitu adanya persetujuan dari semua pihak, kesanggupan membuat perjanjian, obyek perjanjian, dan adanya alasan yang sah (sebab yang halal). Kesepakatan yang benar disepakati oleh para pihak menunjukkan bahwa mereka harus setuju tentang pokok perjanjian. Kecakapan untuk membuat perjanjian berarti orang yang terlibat harus memiliki kemampuan hukum. Sebagai gambaran, Pasal 1330 KUHPerdota menyatakan bahwa orang perseorangan yang belum mencapai umur dewasa atau berada dalam perwalian dianggap tidak mempunyai kesanggupan untuk membuat perjanjian. Keabsahan hukum serta kelangsungan perjanjian BOT tergantung pada kepatuhan terhadap hukum yang berlaku di negara yang bersangkutan.²²

Hubungan hukum selalu memiliki dua komponen, yaitu kekuasaan/wewenang/hak, dan kewajiban sebagai lawannya. Dalam konteks ini, kekuasaan merujuk pada hak-hak yang diperoleh melalui hubungan hukum dengan orang perseorangan atau badan hukum lain yang

²⁰ Kenneth De Lara Lim, I Nyoman Putu Budiarta, and Ni Made Puspasutari Ujianti, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Waralaba (Franchise) Pempek Farina Di Kota Denpasar,” *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 60–65, <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2187.60-65>.

²¹ Yudi Robbot, Diana Putong, and Arthur Tuwaidan, “Kapita Selekta Hukum Ekonomi: Pengaturan Hukum Perjanjian”, *Innovative: Journal of Social Science Research* 3, No.2 (2023) : <https://doi.org/10.31004/innovative.v3i2.1986>.

²² Nurhamim, Destri Putriarni, An An Chandrawulan, and Purnama Trisnamasyah, “Perlindungan Hukum Bagi Investor Akibat Pemutusan Sepihak Perjanjian Bangun Guna Serah/Build Operate and Transfer,” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 4, no. 2 (2021): 315–31, <https://doi.org/10.23920/acta.v4i2.609>.

merupakan suatu kelompok yang diberi kuasa. Untuk memperoleh hak ini, suatu kewajiban harus dipenuhi. Kewajiban bukan hak, mencakup tindakan yang harus dilakukan. Aspek kedua ini berkaitan dan muncul sebagai konsekuensi dari adanya suatu hubungan. Ketika seseorang terlibat dalam suatu hubungan hukum, maka hak-hak yang dimilikinya pun menjadi kewajiban bagi individu yang terlibat dalam hubungan tersebut.²³

Dalam perjanjian kerjasama BOT juga terdapat ketentuan mengenai hak dan kewajiban investor: a. investor mempunyai hak pengelolaan tanah dari pemberi BOT; b. investor mempunyai hak untuk memanfaatkan tanah dan bangunan untuk tujuan komersial dalam batas waktu tertentu; c. investor harus menyediakan dana, material, peralatan dan jasa untuk pengembangan proyek; d. investor bertanggung jawab atas pembangunan prasarana, instalasi dan fasilitas pendukungnya, serta memelihara dan merawatnya dengan baik; e. investor bertanggung jawab atas semua perjanjian yang diperlukan selama pelaksanaan proyek; f. Investor mempunyai kewajiban untuk mengembalikan bangunan dan fasilitas pendukungnya kepada pemilik tanah ketika perjanjian berakhir; g. investor harus membayar biaya kepada pemilik tanah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.²⁴

Perjanjian perlu melibatkan persetujuan semua pihak yang terlibat sehingga menghasilkan hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh semua pihak berdasarkan asas itikad baik. Ini berarti para pihak dianggap setuju apabila kesepakatan tersebut tidak terjadi akibat adanya unsur paksaan (Pasal 1132), kekhilafan (Pasal 1321), atau penipuan (Pasal 1328) menurut KUHPerdota.²⁵

Kecakapan merupakan syarat subjektif bagi kedua belah pihak agar perjanjian dianggap sah. Untuk dapat mengadakan suatu perjanjian, seseorang harus mempunyai keterampilan hukum. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1330 Jo. 330 KUH Perdata, seseorang dianggap tidak cakap hukum apabila masih di bawah umur, berada dalam perwalian, atau perempuan yang sudah menikah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁶

Perjanjian harus mencantumkan objek berupa sesuatu yang jelas atau dapat ditentukan, baik jenisnya maupun jumlahnya. Suatu hal yang tertentu merujuk pada objek dan pencapaian yang harus dipenuhi. Hal ini diatur dalam KUHPerdota pasal 1332, 1333, dan 1334.²⁷

Causa, secara harfiah berarti sebab, namun dalam konteksnya merujuk pada tujuan yang diinginkan oleh kedua belah pihak. Sebab-sebab dianggap bertentangan dengan hukum apabila melanggar undang-undang, norma kesusilaan seperti adat istiadat, dan perjanjian

²³ Rini Sukmawati, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Investasi Dengan Sistem Build Operate And Transfer (Bot) (Studi Di Rumah Makan Pindang Uwo Sumur Putri Bandar Lampung)", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung), 2022.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Imelda Fertikel Putri Handayani, "Kontrak Secara Sepihak Terhadap Investor Pada (Build Operate Transfer)" *Jurnal Sains Student Research 1*, no. 1 (2023): 903-915.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.*

umum, sesuai dengan aturan KUHPerdota Pasal 1337. Apabila syarat-syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dianggap batal demi hukum. Artinya perjanjian dianggap tidak pernah terjadi dan tidak menyebabkan adanya kewajiban²⁸

Prinsip yang terkandung dalam suatu perjanjian yang mengikat adalah adanya jaminan mengenai kepastian pelaksanaan perjanjian tersebut. Untuk menjamin kelancaran pelaksanaan perjanjian, pada tahap persiapan perlu memperhatikan asas-asas hukum yang melandasinya, termasuk asas keseimbangan. Langkah ini penting agar perjanjian yang telah disepakati dapat berjalan efektif dan memberikan perlindungan hukum yang diperlukan.²⁹

Dalam konteks ini juga terdapat asas *konsensualisme* yang menyatakan bahwa untuk mencapai suatu kesepakatan pada umumnya perlu menyelaraskan suatu kehendak yang memenuhi syarat-syarat tertentu agar suatu kontrak dianggap sah menurut hukum. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota.

Terdapat juga asas *pacta sunt servanda*, baik dalam sistem hukum perjanjian terbuka maupun asas kekuatan mengikat, dapat ditemukan dalam Pasal 1374 ayat 1 BW (lama) atau Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata. Asas ini mengakui bahwa segala perjanjian yang dibentuk oleh para pihak harus dilaksanakan dan bila perlu dapat dilaksanakan secara hukum, sehingga kontrak atau perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Asas itikad baik sebagaimana dijelaskan dalam KUHPerdota Pasal 1338 ayat (3) yang menekankan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian mesti dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dibedakan menjadi dua tahap, yaitu pada saat dibuatnya perjanjian dan ketika melaksanakan hak dan kewajiban akibat dari perjanjian tersebut. Implementasi dari asas ini diwujudkan dalam tindakan nyata yang dilakukan pihak pelaksana perjanjian..

Prestasi dalam konteks hukum kontrak adalah pelaksanaan tindakan atau kewajiban yang ditentukan pada perjanjian oleh para pihak yang telah mengikatkan diri akan melaksanakan hal – hal tersebut. Apabila perjanjian sudah memenuhi pasal 1320 KUHPerdota sehingga perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat para pihak sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota sehingga apabila salah satu pihak tidak menepati janjinya, maka hal ini disebut wanprestasi.³⁰

Menurut Satrio (2001), wanprestasi dijelaskan sebagai situasi atau kondisi yang melibatkan debitur tidak memenuhi pelaksanaan atau apa yang telah diwajibkan kepadanya

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Naufal Afrian Noormansyah and Taupiqurrahman, "Penerapan Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Sebagai Perlindungan Hukum Pembeli Atas Wanprestasi Developer," *Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2023): 44 - 61.

³⁰ *Ibid.*

sebagaimana mestinya, dan terdapat unsur kesalahan dari pihak debitur.³¹ Wanprestasi mencakup situasi-situasi berikut: a. tidak memenuhi kinerja keseluruhan. Apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya, ia harus memberikan bukti mengenai alasannya, apakah karena *force majeure (overmacht)*, karena kreditur wanprestasi, atau karena ada pelepasan hak; b. prestasi yang dicapai belum maksimal. Dalam kondisi ini, debitur memenuhi prestasinya namun tidak secara sempurna. Debitur harus membuktikan ketidaksempurnaan tersebut disebabkan oleh faktor tertentu, seperti keadaan memaksa atau wanprestasi kreditur; c. Terlambat memenuhi prestasi. Debitur memenuhi prestasinya namun terlambat. Dia harus menjelaskan dan membuktikan keterlambatan tersebut disebabkan oleh faktor tertentu, seperti keadaan memaksa atau wanprestasi kreditur; d. melakukan yang dilarang pada isi perjanjian.³²

Wanprestasi terjadi ketika terdapat kelalaian atau kesengajaan dalam tidak memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah disetujui dalam perjanjian., sebagaimana telah dijelaskan secara rinci dalam perjanjian tersebut. Konsekuensi dari wanprestasi adalah timbulnya kewajiban untuk membayar ganti kerugian. Namun, terdapat pengecualian terhadap pembatalan poin-poin tertentu jika terdapat keadaan memaksa.³³

Tanggung jawab akibat wanprestasi menurut KUHPerdara di Indonesia yaitu dengan ganti rugi. Merujuk KUHPerdara Pasal 1243 telah dijelaskan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga menjadi kewajiban ketika perjanjian tidak terpenuhi. Hal ini terjadi ketika meskipun sudah diumumkan ingkar, namun debitur tetap tidak memenuhi kewajiban perjanjian, atau jika pelaksanaan maupun pemberian yang seharusnya dilakukan olehnya hanya dapat diberikan atau dilaksanakan setelah melewati batas waktu yang telah ditetapkan.

Pasal 1244 KUH Perdata juga menegaskan kewajiban debitur untuk menanggung biaya, kerugian, dan bunga, kecuali debitur mampu memberikan bukti bahwa tidak dipenuhinya kewajiban atau keterlambatan pelaksanaan perjanjian itu disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak bertanggung jawab, sekalipun tanpa sebab. niat buruk apa pun. dari pihak debitur.

Investor yang melakukan wanprestasi tetap memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian. Pada Pasal 1244 KUHPerdara disebutkan bahwa Pihak yang menerima wanprestasi dapat menuntut pemenuhan ganti rugi sebagai kompensasi atau pemenuhan prestasi. Kemudian investor yang telah melakukan wanprestasi dapat diwajibkan

³¹ Ni Made Asri Setyawati, Si Ngurah Ardhya, and Ni Putu Rai Yuliartini, "Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Pengiriman Barang Dalam Hal Terjadinya Wanprestasi (Studi Kasus Di Pt Jalur Nugraha Ekakurir (Jne) Cabang Kota Singaraja)," *Jurnal Komunitas Yustisia* 5, no. 2 (2022): 330–47, <https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i2.51627>.

³² Niru Anita Sinaga and Nurlily Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian," *urnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2020).

³³ Harry Dewantoro, Agus Surono, and Maslihati Nurhidayati, "Tanggung Jawab Perdata Akibat Wanprestasi Dalam Kerjasama Pembangunan Gedung Bioskop," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 7, no. 1 (2022): 41, <https://doi.org/10.36722/jmih.v7i1.1187>.

membayar bunga atau biaya tambahan sebagai kompensasi atas keterlambatan atau kerugian tambahan yang timbul. Hal itu merujuk pada Pasal 1246 KUHPerdara.

Apabila isi perjanjian tidak dipenuhi, pihak yang terlibat dapat memilih antara jalur litigasi atau penyelesaian sengketa non-litigasi sebagai alternatif untuk menyelesaikan masalah tersebut. Proses litigasi mengacu pada langkah-langkah mengajukan gugatan ke pengadilan yang memiliki yurisdiksi absolut dan relatif. Sebaliknya, jalur non-litigasi melibatkan penyelesaian perselisihan di luar pengadilan melalui negosiasi/kompromi untuk mencapai solusi saling menguntungkan. Pihak-pihak dapat memilih opsi non-litigasi, seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi. Hasil kesepakatan dicapai melalui proses ini diakui secara hukum, dengan pihak yang bersengketa mengambil keputusan akhir. Akta van dading, yang diterbitkan oleh notaris, memvalidasi penyelesaian sengketa di luar pengadilan.³⁴

R. Subekti menyatakan *force majeure* terjadi ketika debitur tidak mampu memenuhi kewajiban yang dijanjikan dalam kontrak karena faktor yang tidak dapat diprediksi. Debitur tidak dapat memenuhi syarat-syarat perjanjian karena keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan. Pendapat lain dari Purwahid Patrik menyebutkan bahwa *force majeure* berarti keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya tanpa kesalahan. Oleh karena itu, debitur akan menghadapi keadaan terpaksa yang tidak dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan perjanjian kontrak yang telah disepakati.³⁵

Unsur-unsur yang menggambarkan bagaimana suatu keadaan dapat dianggap *force majeure* pada umumnya serupa di semua peraturan hukum dan keputusan pengadilan dalam semua penafsiran istilah ini. Beberapa hal di atas antara lain: Pertama, peristiwa yang timbul akibat peristiwa alam. Kedua, kejadian yang tidak terduga. Ketiga, peristiwa yang menunjukkan janji untuk memenuhi kewajiban dalam suatu kontrak, baik seluruhnya maupun hanya untuk jangka waktu tertentu.³⁶

Abdulkadir Muhammad membedakan sifat mutlak dan relatif (tidak mutlak) dari *overmacht* dengan rincian yaitu: Pertama, keadaan-keadaan yang menunjukkan suatu janji untuk dipenuhi pelaksanaannya sebagai akibat dari suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian dan musnahnya obyek perjanjian. Keadaan ini menunjukkan sifat *force majeure* yang mutlak. Kedua, kondisi yang menunjukkan ketidakmampuan memenuhi kinerja karena suatu peristiwa yang dapat menghalangi debitur menyelesaikan kewajibannya. Keadaan ini bisa bersifat absolut atau relatif; Ketiga, keadaan-keadaan yang menunjukkan bahwa komunikasi tidak dapat atau diantisipasi pada saat diadakannya suatu perjanjian diketahui, baik oleh

³⁴ Satiah Satiah and Riska Ari Amalia, "Kajian Tentang Wanprestasi Dalam Hubungan Perjanjian," *Jatiswara* 36, no. 2 (2021): 126, <https://doi.org/10.29303/jatiswara.v36i2.280>.

³⁵ Nury Khoiril Jamil et al., "Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia," *Jurnal Kertha Semaya* 8, no. 7 (2020): 1048.

³⁶ Desi Syamsiah, "Penyelesaian Perjanjian Hutang Piutang Sebagai Akibat Forje Majeur Karena Pandemic Covid 19," *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 1 (2020): 306, <https://doi.org/10.24269/ls.v4i1.2783>.

4
debitur maupun kreditur. Keadaan ini menunjukkan bahwa kesalahan tidak terletak pada salah satu pihak, khususnya debitur.³⁷

UU Nomor 14 tentang Perdagangan menjadi landasan hukum pelaksanaan program revitalisasi pasar. Pasal 13 ayat satu sampai tiga mewajibkan pemerintah pusat bekerjasama secara efektif dengan pemerintah daerah dalam rangka upaya pengembangan, renovasi, pemberdayaan, dan perbaikan pengelolaan pasar rakyat dengan pendekatan profesional. Tujuan utamanya adalah meningkatkan daya saing pasar rakyat terhadap pasar modern, memperlancar distribusi barang dengan standar kualitas tinggi, dan menjaga aliran uang di pasar.

Revitalisasi pasar memberikan sejumlah manfaat, antara lain: a. memastikan pasar rakyat dapat terus beradaptasi dengan perkembangan zaman dan bersaing dengan pasar modern seperti minimarket, supermarket, dan pusat perbelanjaan. Hal ini memberikan peluang bagi pedagang pasar untuk menambah keuntungan dan modal; b. menjadikan pasar rakyat sebagai pelopor pertumbuhan ekonomi; c. menciptakan pasar yang rapi, nyaman, bersih dan terkelola dengan baik; d. program revitalisasi diharapkan dapat memberikan dampak positif secara menyeluruh, mencakup aspek ekonomi, sosial, budaya, dan pengelolaan, tidak hanya berfokus pada pembangunan fisik.³⁸

Permendagri Nomor 2 Tahun 2019, pada pasal 1 ayat 10 menjelaskan bahwa revitalisasi sarana perdagangan merupakan upaya untuk meningkatkan atau memberdayakan sarana perdagangan, baik dari segi fisik, manajemen, sosial budaya, dan ekonomi. Oleh karena itu, revitalisasi ini bertujuan untuk meningkatkan dan memperkuat kualitas pasar rakyat agar mampu bersaing dengan pasar modern, antara lain dari segi fasilitas kenyamanan konsumen, pengelolaan dan fasilitas lainnya.³⁹

Pada situasi Perjanjian BOT Pasar Induk Cibitung, PT. Cipako sebagai investor telah jelas melanggar perjanjian dengan kegagalan dalam memenuhinya, yang tercermin dari terhentinya pembangunan pasar. Wanprestasi ini secara hukum sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdata, di mana pihak yang melanggar perjanjian diwajibkan memberikan ganti rugi. Masalah internal PT. Cipako bukan merupakan *Overmacht*.

M. Yahya Harahap (1982), menyebutkan bahwa *Overmacht* berfokus pada situasi atau kejadian di luar kemampuan debitur dan menjadikan debitur menjadi tidak memenuhi

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Abd Rohman and Dewi Citra Larasati, "Revitalisasi Pasar Rakyat Sebagai Upaya Menjaga Eksistensi Pasar Tradisional," *Anterior Jurnal* 22, no. 2 (2023): 69–75, <https://doi.org/10.33084/antior.v22i2.4597>.

³⁹ Dini Ariani and Tunggal Sihombing, "Implementasi Kebijakan Revitalisasi Pasar Tradisional Sei Sikambang Kota Medan," *Jurnal Niara* 16, no. 2 (2023): 363–78, <https://doi.org/10.31849/niara.v16i2.16261>.

kewajibannya, bukan karena disengaja atau disebabkan oleh kecerobohan yang diakibatkan atas langkah dari debitur atau karena adanya *vreemde oorzak*.⁴⁰

Dalam penerapan otonomi daerah, perlu menentukan tujuan yang sesuai dan menggerakkan seluruh potensi yang dimiliki dalam menghadapi tantangan globalisasi. Upaya diperlukan untuk memberdayakan daerah, mendorong penggunaan sumber daya terbatas, dan dimulai proses pembangunan guna meningkatkan fleksibilitas dan daya saing ekonomi di wilayah tersebut. Hal ini dapat dicapai dengan memperkuat kemampuan pemerintah daerah dan masyarakat dalam meningkatkan ekonomi daerah secara efektif, membuat lapangan kerja, serta meningkatkan pendapatan masyarakat. Sebagai hasilnya, kemampuan ekonomi dan penerimaan daerah dapat diperkuat.⁴¹

Dalam kerangka Perjanjian BOT dan pengelolaan barang milik daerah, penggantian biaya, kerugian, dan bunga memiliki tujuan utama untuk mengganti kerugian yang mungkin dialami oleh para pedagang di pasar. Pasal 13 UU Nomor 7 tahun 2014 menjadi landasan hukum yang mengatur kemitraan antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam rangka pembangunan, pemberdayaan, serta peningkatan mutu pengelolaan Pasar Rakyat. Tujuannya adalah untuk meningkatkan daya saing pasar dan memastikan keberlanjutan usaha para pedagang.

Pemerintah, sesuai dengan peraturan, memiliki kewajiban untuk memantau agar hak-hak pedagang terpenuhi. Perjanjian BOT memberikan landasan hukum bagi pihak swasta untuk mengelola pasar dengan tanggung jawab mengembangkan, mengoperasikan, dan mengelola pasar selama periode tertentu sebelum kemudian dialihkan kembali ke tangan pemerintah.

Salah satu strategi penerapan dari kerjasama ini adalah melalui pembangunan atau revitalisasi Pasar Rakyat. Melalui langkah ini, diharapkan terjadi perbaikan infrastruktur, fasilitas, dan pelayanan di pasar tersebut. Dampak positif yang diharapkan termasuk peningkatan kesejahteraan para pedagang dan masyarakat sekitar. Peningkatan daya saing pasar juga diharapkan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal.

Dengan demikian, Perjanjian BOT dalam pengelolaan barang milik daerah menjadi instrumen penting dalam mewujudkan tujuan pembangunan, pemberdayaan, dan peningkatan mutu pengelolaan Pasar Rakyat, agar dapat memberikan keuntungan optimal bagi semua pihak yang terlibat.

⁴⁰ Tauratiya Tauratiya, "Overmacht: Analisis Yuridis Penundaan Pelaksanaan Prestasi Akibat Pandemi Covid-19," *Jurnal Ilmiah Mizani: Wacana Hukum, Ekonomi Dan Keagamaan* 7, no. 1 (2020): 49, <https://doi.org/10.29300/mzn.v7i1.3094>.

⁴¹ I Putu Deny Adistanaya Putra, Ni Luh Made Mahendrawati, and Luh Putu Suryani, "Implementasi Peraturan Walikota Nomor 9 Tahun 2009 Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Di Kota Denpasar," *Jurnal Interpretasi Hukum* 2, no. 2 (2021): 429-34, <https://doi.org/10.22225/juinhum.2.2.3453.429-434>.

Melihat hal – hal yang telah diuraikan, PT. Cipako telah memenuhi unsur – unsur wanprestasi dari perjanjian BOT dan wanprestasi tersebut bukan diakibatkan oleh keadaan memaksa atau *Force Majeure* sehingga PT Cipako memiliki tanggung jawab untuk memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga sesuai hukum yang berlaku. Kewajiban ini diberlakukan oleh PT. Cipako pada Pemerintah Kabupaten Bekasi sebagai pihak lain dalam perjanjian BOT, di mana perjanjian tersebut melibatkan kerjasama antara Pemerintah Daerah sebagai pemilik lahan dan PT. Cipako sebagai investor.

PP Nomor 27 Tahun 2014 dan Pasal 219 ayat (1) Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 memberikan landasan hukum terkait pelaksanaan BOT yang pada intinya investor dapat memanfaatkan tanah dengan melakukan pendirian bangunan beserta fasilitasnya untuk durasi waktu tertentu yang telah disepakati secara bersama dan setelah berakhirnya periode tersebut, tanah beserta bangunan beserta fasilitasnya diserahkan kembali kepada pemilik asalnya.

4. PENUTUP

Dengan merujuk pada penelaahan yang telah diuraikan dalam penulisan ini, pada perjanjian BOT, investor memiliki kedudukan krusial. Pembiayaan proyek, yang dapat berasal dari pinjaman atau modal sendiri, menjadi tanggung jawabnya. Selama pembangunan, investor harus merencanakan dan melaksanakan proyek dengan kerjasama kontraktor konstruksi. Setelahnya, dalam fase pengoperasian, investor bertugas mengelola proyek dan meraih laba selama masa kontrak BOT. Kepemilikan akan dialihkan kepada pemerintah setelah kontrak berakhir. Manajemen risiko menjadi fokus utama investor dengan perjanjian BOT memuat klausul pembagian risiko sebagai upaya mitigasi risiko. Secara keseluruhan kedudukan investor mencakup pembiayaan proyek, pembangunan dan konstruksi, pengoperasian dan pemeliharaan, transfer kepemilikan, dan manajemen risiko.

Tanggung jawab investor akibat wanprestasi Perjanjian BOT revitalisasi pasar mencakup penggantian biaya, kerugian, dan bunga kepada Pemerintah Daerah. Dalam kasus ini, PT. Cipako harus bertanggung jawab atas wanprestasinya terhadap Pemerintah Kabupaten Bekasi dan para pedagang. Pemberian kompensasi tersebut menjadi langkah krusial untuk memulihkan kerugian dan menjaga keberlanjutan pasar. Pemenuhan kewajiban ini penting sebagai wujud tanggung jawab korporatif dan menjaga kepercayaan stakeholders terhadap investasi serta kesejahteraan pedagang lokal.

DAFTAR PUSTAKA

- Albanna, Azli Akbar, Maria Kaban, and Abd Harris, “Analisis Yuridis Akta Perdamaian Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Barang Milik Negara (Perjanjian Antara Pusat Koperasi Tni Angkatan Darat Dengan Pt Luwiwan Megah Perkasa)”, *Jurnal Normatif* 3, no. 2 (2023): 276–87, <https://doi.org/10.54123/jn.v3i2.313>.
- Andryandy, Tommi. “Pembangunan Pasar Induk Cibitung Kabupaten Bekasi Terbengkalai.”

- Koran Pikiran Rakyat, 2023, <https://koran.pikiran-rakyat.com/jawa-barat/pr-3036269134/pembangunan-pasar-induk-cibitung-kabupaten-bekasi-terbengkalai>.
- Ariani, Dini and Tunggal Sihombing, "Implementasi Kebijakan Revitalisasi Pasar Tradisional Sei Sikambing Kota Medan," *Jurnal Niara* 16, no. 2 (2023): 363–78, <https://doi.org/10.31849/niara.v16i2.16261>.
- Dewantoro, Harry, Agus Surono, and Maslihati Nurhidayati, "Tanggung Jawab Perdata Akibat Wanprestasi Dalam Kerjasama Pembangunan Gedung Bioskop," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 7, no. 1 (2022): 41, <https://doi.org/10.36722/jmih.v7i1.1187>.
- Handayani, Imelda Fertikel Putri, "Kontrak Secara Sepihak Terhadap Investor Pada (Build Operate Transfer)" *Jurnal Sains Student Research* 1, no. 1 (2023): 903-915.
- Jamil, Nury Khoiril, and R. Nury & Rumawi. "Implikasi asas pacta sunt servanda pada keadaan memaksa (force majeure) dalam hukum perjanjian indonesia." *Jurnal Kertha Semaya* 8, no. 7 (2020): 1044-1054. ¹ Desi Syamsiah, "Penyelesaian Perjanjian Hutang Piutang Sebagai Akibat Forje Majeur Karena Pandemic Covid 19," *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 1 (2020): 306, <https://doi.org/10.24269/lv.v4i1.2783>.
- Kristiawanto, and Joko Sriwidodo. *Memahami Hukum Perikatan* (Yogyakarta: Kepel Press, 2021).
- Lim, Kenneth De Lara, I Nyoman Putu Budiarta, and Ni Made Puspasutari Ujjanti, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Waralaba (Franchise) Pempek Farina Di Kota Denpasar," *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 60–65, <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2187.60-65>.
- Mawarni, Maharani Pradiah, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Build, Operate, And Transfer (Bot) Pembangunan Pasar Baru Kuningan Terhadap Pengembalian Aset Milik Pemda Kabupaten Kuningan Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata", (Thesis: Universitas Pasundan), 2022.
- Mawarni, Maharani Pradiah, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Build, Operate, And Transfer (Bot) Pembangunan Pasar Baru Kuningan Terhadap Pengembalian Aset Milik Pemda Kabupaten Kuningan Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata", (Thesis: Universitas Pasundan), 2022.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020).
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020).
- Noho, Muhammad Dzikirullah H., Budi Santoso, Paramita Prananingtyas, and Trinah Asi Islami. " Analisis Perbandingan Pengaturan Hukum Build Operate Transfer (Bot) Di Indonesia Dengan Negara-negara." *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 728-742.
- Noormansyah, Naufal Afrian and Taupiqurrahman, "Penerapan Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Sebagai Perlindungan Hukum Pembeli Atas Wanprestasi Developer," *Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2023): 44 - 61.
- Noormansyah, Naufal Afrian and Taupiqurrahman, "Penerapan Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Sebagai Perlindungan Hukum Pembeli Atas Wanprestasi Developer," *Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2023): 44 - 61.

- Nuralisha, Marsheila Audrey and Siti Mahmudah, "Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 277–90, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2364>.
- Nurhamim, Destri Putriarni, An An Chandrawulan, and Purnama Trisnamansyah, "Perlindungan Hukum Bagi Investor Akibat Pemutusan Sepihak Perjanjian Bangun Guna Serah/Build Operate and Transfer," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 4, no. 2 (2021): 315–31, <https://doi.org/10.23920/acta.v4i2.609>.
- Pasaribu, Muldri Pudamo James, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Fintech Yang Tidak Terdaftar Di Otoritas Jasa Keuangan," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 8, no. 1 (2021): 48–58.
- Pratama, Fajar Kusuma and Budi Santoso, "Kajian Yuridis Kerjasama Pemerintah Dan Swasta Model BOT (Build Operate Transfer) Sektor Infrastruktur Jalan Di Indonesia," *Notarius* 15, no. 2 (2022): 686–705, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36033>.
- Putra, I Putu Deny Adistanaya, Ni Luh Made Mahendrawati, and Luh Putu Suryani, "Implementasi Peraturan Walikota Nomor 9 Tahun 2009 Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Di Kota Denpasar," *Jurnal Interpretasi Hukum* 2, no. 2 (2021): 429–34, <https://doi.org/10.22225/juinhum.2.2.3453.429-434>.
- Ramadhani, Dwi Aryanti, "Wanprestasi dan Akibat Hukumnya," *Jurnal Yuridis* 15, no.17 (2012) : 35 – 50.
- Ramadhani, Dwi Aryanti. "Wanprestasi dan Akibat Hukumnya." *Jurnal Yuridis* 15, no. 17 (2012): 135-40.
- Ridwan, Muhammad Riandi Nur, and Yana Sukma Permana. "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian." *The Juris* 6, no. 2 (2022): 441-51.
- Robbot, Yudi, Diana Putong, and Arthur Tuwaidan, "Kapita Selektta Hukum Ekonomi: Pengaturan Hukum Perjanjian," *Innovative: Journal of Social Science Research* 3, No.2 (2023) : <https://doi.org/10.31004/innovative.v3i2.1986>.
- Robot, Yuddi, Diana Putong, and Arthur Tuwaidan. "Kapita Selektta Hukum Ekonomi: Pengaturan Hukum Perjanjian." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 3, no. 2 (2023): 13762-13774.
- Rohman, Abd and Dewi Citra Larasati, "Revitalisasi Pasar Rakyat Sebagai Upaya Menjaga Eksistensi Pasar Tradisional," *Anterior Jurnal* 22, no. 2 (2023): 69–75, <https://doi.org/10.33084/anterior.v22i2.4597>.
- Sagita, Dessy and Caesaria Ginting, "Kedudukan Hukum Pemerintah Dan Mitra Bgs Dalam Aktivitas Pemanfaatan Barang Milik Negara / Daerah Melalui Sistem Build , Operate and Transfer (Bot)," *Jurnal Notarius* 2, no. 2 (2023): 288–98.
- Satih Satiah and Riska Ari Amalia, "Kajian Tentang Wanprestasi Dalam Hubungan Perjanjian," *Jatiswara* 36, no. 2 (2021): 126, <https://doi.org/10.29303/jatiswara.v36i2.280>.

- Setyawati, Ni Made Asri, Si Ngurah Ardhya, and Ni Putu Rai Yuliantini, "Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Pengiriman Barang Dalam Hal Terjadinya Wanprestasi (Studi Kasus Di Pt Jalur Nugraha Ekakurir (Jne) Cabang Kota Singaraja)," *Jurnal Komunitas Yustisia* 5, no. 2 (2022): 330–47, <https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i2.51627>.
- Sinaga, Niru Anita and Nurlely Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian," *urnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2020).
- Sriwidodo, Joko and Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan* (Yogyakarta: Kepele Press, 2021).
- Sukmawati, Rini, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Investasi Dengan Sistem Build Operate And Transfer (Bot) (Studi Di Rumah Makan Pindang Uwo Sumur Putri Bandar Lampung)," (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung), 2022.
- Sukmawati, Rini. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Investasi Dengan Sistem Build Operate And Transfer (Bot) (Studi Di Rumah Makan Pindang Uwo Sumur Putri Bandar Lampung)." (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung), 2022.
- Syah, Pradita Kurniawan. "Konflik Pembangunan Pasar Cibitung Berimbas ke Pedagang," *Antara News Megapolitan*, 2023. <https://megapolitan.antaranews.com/amp/berita/248187/konflik-pembangunan-pasar-cibitung-berimbas-ke-pedagang>.
- Syah, Pradita Kurniawan. "Konflik Pembangunan Pasar Cibitung Berimbas ke Pedagang." *Antara News Megapolitan*, 2023. <https://megapolitan.antaranews.com/amp/berita/248187/konflik-pembangunan-pasar-cibitung-berimbas-ke-pedagang>.
- Syah, Pradita Kurniawan. "Pedagang Induk Cibitung Bekasi Keluhkan Kondisi Pasar." *Antara News Megapolitan*, 2023, <https://megapolitan.antaranews.com/berita/246792/pedagang-pasar-induk-cibitung-bekasi-keluhkan-kondisi-pasar>.
- Syah, Pradita Kurniawan. "Pedagang Pasar Induk Cibitung Desak Pengembang Kembalikan Uang Kios". <https://megapolitan.antaranews.com/berita/257313/pedagang-pasar-induk-cibitung-desak-pengembang-kembalikan-uang-kios>.
- Syah, Pradita Kurniawan. "Pemkab Bekasi Fasilitas Pembentukan Forum Komunikasi Lindungi Pedagang di PIC," *Antara News*, 2023. <https://megapolitan.antaranews.com/amp/berita/233244/pemkab-bekasi-fasilitas-pembentukan-forum-komunikasi-lindungi-pedagang-di-pic>.
- Tauratiya Tauratiya, "Overmacht: Analisis Yuridis Penundaan Pelaksanaan Prestasi Akibat Pandemi Covid-19," *Jurnal Ilmiah Mizani: Wacana Hukum, Ekonomi Dan Keagamaan* 7, no. 1 (2020): 49, <https://doi.org/10.29300/mzn.v7i1.3094>.
- Ticoalu, Novita Maria, Cornelis Dj. Massie, and Josepus J. Pinori "Analisis Yuridis Terhadap Transparansi Pemerintah Dalam Penyelesaian Kasus Hak Asasi Manusia (Ham) Di Indonesia," *Lex Administratum* 11, no. 04 (2023).
- Wiranto, A. G. U. S. Prasetya, "Tanggung Jawab Hukum atas Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Benda Tidak Bergerak (Studi

Kasus Rumah Kost Di Perumahan Genuk)", (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang), 2021.

Lesha_Hardiyanti_Jurnal_FIX_3.pdf

ORIGINALITY REPORT

23%

SIMILARITY INDEX

22%

INTERNET SOURCES

11%

PUBLICATIONS

9%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	megapolitan.antaranews.com Internet Source	1%
2	journal.umpr.ac.id Internet Source	1%
3	journals.usm.ac.id Internet Source	1%
4	journal.umpo.ac.id Internet Source	1%
5	ojs.unud.ac.id Internet Source	1%
6	ejournal.undip.ac.id Internet Source	1%
7	peraturan.bpk.go.id Internet Source	1%
8	repository.uksw.edu Internet Source	1%
9	jurnal.fh.unpad.ac.id Internet Source	1%

10	jurnal.peneliti.net Internet Source	1 %
11	repository.radenintan.ac.id Internet Source	1 %
12	repo.undiksha.ac.id Internet Source	1 %
13	text-id.123dok.com Internet Source	1 %
14	Submitted to Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Student Paper	1 %
15	journal.forikami.com Internet Source	1 %
16	journal3.uin-alauddin.ac.id Internet Source	1 %
17	ejurnal.ung.ac.id Internet Source	1 %
18	repository.unpas.ac.id Internet Source	1 %
19	www.ejournal.warmadewa.ac.id Internet Source	<1 %
20	journal.unilak.ac.id Internet Source	<1 %
21	jurnal.stiq-amuntai.ac.id	

Internet Source

<1 %

22

jurnalfai-uikabogor.org

Internet Source

<1 %

23

ojs3.unpatti.ac.id

Internet Source

<1 %

24

jurnal.alazhar-university.ac.id

Internet Source

<1 %

25

journal.fh.unsri.ac.id

Internet Source

<1 %

26

harunrivaldi5.blogspot.com

Internet Source

<1 %

27

Submitted to Universitas Brawijaya

Student Paper

<1 %

28

Submitted to Universitas Pamulang

Student Paper

<1 %

29

id.123dok.com

Internet Source

<1 %

30

www.scilit.net

Internet Source

<1 %

31

journal.universitassuryadarma.ac.id

Internet Source

<1 %

32

www.journalcra.com

Internet Source

<1 %

33	Submitted to iain Student Paper	<1 %
34	journal.umg.ac.id Internet Source	<1 %
35	ejournal.uin-suka.ac.id Internet Source	<1 %
36	journals.ums.ac.id Internet Source	<1 %
37	Agus Surono. "Perlindungan Hak Korban Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Kendal", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2017 Publication	<1 %
38	digilib.uns.ac.id Internet Source	<1 %
39	doaj.org Internet Source	<1 %
40	journal.unnes.ac.id Internet Source	<1 %
41	jurnal.untirta.ac.id Internet Source	<1 %
42	ojs.uma.ac.id Internet Source	<1 %
43	repository.iain-manado.ac.id Internet Source	<1 %

44	Safira Ayudiatry, Akhmad Budi Cahyono. "The Legality of Grants by Foreign Citizens on Land Objects in Indonesia: Case Studies of Court Decisions", SIGn Jurnal Hukum, 2022 Publication	<1 %
45	dspace.umkt.ac.id Internet Source	<1 %
46	eprints2.undip.ac.id Internet Source	<1 %
47	repository.uin-suska.ac.id Internet Source	<1 %
48	repository.umsu.ac.id Internet Source	<1 %
49	www.scribd.com Internet Source	<1 %
50	ejournal.unsrat.ac.id Internet Source	<1 %
51	jurnal.um-tapsel.ac.id Internet Source	<1 %
52	"ICoSI 2014", Springer Science and Business Media LLC, 2017 Publication	<1 %
53	Submitted to Sriwijaya University Student Paper	<1 %

54 Vina Ramadhina Malawat, Merry Tjoanda, Novyta Uktelseja. "Tanggungjawab PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) Atas Perbuatan Wanprestasi Terhadap Tertanggung", TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum, 2023
Publication

55 bapenda.jabarprov.go.id
Internet Source

56 garuda.ristekbrin.go.id
Internet Source

57 www.esensinews.com
Internet Source

58 Daffanza Azriel Rochadi, Sulastri Sulastri. "Pembatalan Perkawinan yang Perkawinannya Telah Putus Akibat Kematian dalam Keadaan Poligami Tidak Tercatat", Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan, 2023
Publication

59 qdoc.tips
Internet Source

60 Muhammad Hafiidh, Nurul Listiyani. "Efektivitas Penerapan Pasal 107 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang LLAJ Dalam Menekan Angka

Kecelakaan di Kota Banjarmasin", Jurnal Penegakan Hukum Indonesia, 2022

Publication

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography On

Lesha_Hardiyanti_Jurnal_FIX_3.pdf

GRADEMARK REPORT

FINAL GRADE

GENERAL COMMENTS

/0

PAGE 1

PAGE 2

PAGE 3

PAGE 4

PAGE 5

PAGE 6

PAGE 7

PAGE 8

PAGE 9

PAGE 10

PAGE 11

PAGE 12

PAGE 13

PAGE 14

PAGE 15

PAGE 16

PAGE 17

PAGE 18

PAGE 19