



**ASPEK HUKUM *BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT)* DALAM  
PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN**

*(LEGAL ASPECTS OF THE BUILD OPERATE AND TRANSFER THE  
BUILDING CHARTERING AGREEMENT)*

**SKRIPSI**

Oleh :

**DEVI INDAH SARI**

**NIM. 090710101250**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2013**

**SKRIPSI**

**ASPEK HUKUM BUILD OPERATE AND TRANSFER DALAM PERJANJIAN  
PEMBORONGAN BANGUNAN**

*(LEGAL ASPECTS OF THE BUILD OPERATE AND TRANSFER THE  
BUILDING CHARTERING AGREEMENT)*

Oleh :

**DEVI INDAH SARI**

**NIM. 090710101250**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2013**

## **MOTTO**

*"Jadilah seperti karang di lautan yang kuat dihantam ombak dan kerjakanlah hal yang bermanfaat untuk diri sendiri dan orang lain, karena hidup hanyalah sekali. Ingat hanya pada Allah apapun dan di manapun kita berada kepada Dia-lah tempat meminta dan memohon".\**

---

\* <http://tersingelisasi.blogspot.com/2012/02/motto-hidup-kumpullan-motto-untuk.html?m=1>

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua, Ibunda Linda Hernanik tercinta yang telah banyak berkorban demi kesuksesanku untuk untaian do'a-do'a yang terukir dalam lembaran-lembaran penuh cinta dan Ayahanda Affandi S.H. yang senantiasa memberi semangat dan mendukungku selama ini serta tak lelah memberi kehidupan bagi anak-anaknya;
2. Adik saya Amirah Zaneta Quratu'ain yang selalu menghibur saya setiap waktu dengan canda tawanya;
3. Kakak saya Diana Novianti yang selalu memberi masukan dan motivasi kepada saya selama ini;
4. Kakek dan nenek, Bapak Mohammad Hasan dan Ibu Rukani, juga Bapak Sudjas dan Ibu Sulima yang selalu memberi nasehat kepada saya;
5. Jufri Mazidi yang selalu memberikan semangat dan dukungannya selama saya menyelesaikan skripsi;
6. Teman kost dan juga teman Kuliah Kerja Mahasiswa yang selalu menemani dan memberi semangat dalam perjuangan saya menempuh kuliah;
7. Alma Mater dan teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jember tercinta;
8. Bapak/Ibu guru dan Bapak/Ibu dosen yang telah membukakan cakrawala ilmu pengetahuan yang begitu luas tak terbatas.

**PRASYARAT GELAR**

**ASPEK HUKUM *BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT)* DALAM  
PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN**

*(LEGAL ASPECTS OF THE BUILD OPERATE AND TRANSFER THE  
BUILDING CHARTERING AGREEMENT)*

**SKRIPSI**

Diajukan guna menyelesaikan tugas akhir dan memenuhi syarat untuk  
menyelesaikan studi pada Program Studi Ilmu Hukum (S1)  
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

**Oleh:**

**DEVI INDAH SARI**

**NIM. 090710101250**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2013**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 17 JUNI 2013**

Oleh :  
Pembimbing,

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**

**NIP. 194809031980021001**

Pembantu Pembimbing,

**FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.**

**NIP. 198009212008011009**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**ASPEK HUKUM BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) DALAM  
PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN**

Oleh :

**DEVI INDAH SARI**

**NIM. 090710101250**

**Pembimbing :**

**Pembantu Pembimbing :**

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**

**NIP. 194809031980021001**

**FIRMAN FLORANTA A. S.H., M.H**

**NIP. 198009212008011009**

Mengesahkan :  
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan

**Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum.**

**NIP. 197105011993031001**

## **PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji Skripsi pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 25

Bulan : Juni

Tahun : 2013

Diterima oleh Panitia Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember :

### Panitia Penguji Skripsi :

Ketua,

Sekretaris,

**DR. DOMINIKUS RATO, S.H., M.SI.**

**NIP. 195701051986031002**

**PRATIWI PUSPITHO A., S.H., M.H.**

**NIP. 198210192006042001**

Anggota Panitia Penguji :

1. **KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.** :.....

**NIP. 194809031980021001**

2. **FIRMAN FLORANTA A, S.H., M.H.** :.....

**NIP. 198009212008011009**



## **PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DEVI INDAH SARI

NIM : 090710101250

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: **ASPEK HUKUM BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan subansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 15 Juni 2013

**DEVI INDAH SARI**

**NIM. 090710101250**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa tercurah kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia, nikmat dan kasih sayang-Nya telah memberikan kekuatan serta kesempatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan karya kecil ini. Semoga limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya tetap tercurah kepada kita semua.

Selesainya skripsi dengan judul “**ASPEK HUKUM *BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT)* DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN**” ini merupakan hasil kerja keras penulis dan do’a serta dorongan semangat dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak yang sangat mendukung baik secara moril dan materiil. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Pembimbing Skripsi yang telah memberikan sumbangan pemikirannya sehingga terselesaikannya karya tulis ini;
2. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., selaku Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan masukan demi sempurnanya karya tulis ini;
3. Bapak/Ibu Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Ketua Penguji atas saran dan masukan yang diberikan guna kesempurnaan karya tulis ini;
4. Bapak/Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji atas masukan dalam melengkapi karya tulis ini;
5. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember atas dukungan dan fasilitas pelayanan yang diberikan;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember atas pelayanan yang diberikan kepada penulis selama kuliah;
7. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II atas fasilitas yang selama ini Diberikan;
8. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III atas segala dukungan yang diberikan selama ini;

9. Bapak Sugijono, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Perdata atas arahan yang diberikan kepada penulis dan Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Perdata atas bimbingan yang telah diberikan selama ini;
10. Bapak Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah banyak memberikan arahan dan petunjuk selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
11. Seluruh karyawan/wati di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak membantu dalam proses pelaksanaan belajar mengajar;
12. Ibunda Linda Hernanik tercinta sebagai sebagai sumber inspirasi atas segala do'a, kasih sayang yang tak terhingga, pengorbanan dan semangat yang senantiasa diberikan, semoga karya tulis ini bisa membahagiakanmu;
13. Ayahanda Affandi, S.H. yang tak kenal lelah membiayai hingga lulus kuliah atas dorongan semangat dan pengorbanan serta harapannya yang begitu besar;
14. Adikku Amirah Zaneta Quratu'ain jadilah anak yang sholeh, yakin semua ada hikmahnya, optimis kita bisa meraih yang terbaik dan tetap semangat;
15. Teman-teman dari Fakultas Hukum Univeritas Jember, khususnya angkatan 2009 yang tergabung dalam keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Jember;
16. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya karya tulis ini yang tak dapat disebutkan satu-persatu. Semoga Tuhan mencatat amal baik kalian.

Semoga skripsi ini dapat memberikan tambahan wawasan bagi kita semua.

Jember, 15 Juni 2013

Penulis

## RINGKASAN

Negara Indonesia merupakan suatu Negara yang sedang membangun (*developing country*). Pembangunan yang dilakukan Indonesia saat ini tidak hanya pembangunan yang berskala kecil saja, melainkan pembangunan berskala besar yang membutuhkan dana yang sangat besar. Oleh karena itu perlu adanya peran serta partisipasi dari pihak swasta untuk bekerjasama dalam pembangunan dengan cara menerapkan perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem *Build Operate and Transfer* (BOT) yakni pemerintah menyediakan lahan, sedangkan pihak swasta menyiapkan modal dan hasil dari pembangunan itu akan dinikmati oleh pihak swasta selama kurun waktu yang telah diperjanjikan, apabila jangka waktu tersebut telah habis maka bangunan itu diserahkan kembali kepada pemerintah selaku pemilik lahan. Apabila sudah disepakati mengenai perjanjian tersebut, maka para pihak wajib melaksanakannya agar tidak timbul wanprestasi dalam perjanjian tersebut. Apabila muncul wanprestasi, maka dalam perjanjian harus mencantumkan penyelesaian sengketa yang diakibatkan oleh adanya wanprestasi. Berdasarkan uraian diatas, diajukan skripsi dengan judul : **“ASPEK HUKUM BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN”**.

Rumusan masalah dalam skripsi ini terdiri dari 3 (tiga) hal, yaitu pertama, bagaimana pengaturan perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem *Build Operate And Transfer* (BOT); kedua, apakah akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem *Build Operate And Transfer* (BOT); ketiga, apakah upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem *Build Operate And Transfer* (BOT) .

Tujuan khusus adalah menjawab rumusan masalah yang ada dalam skripsi ini, yaitu pertama menjelaskan tentang pengaturan perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem *Build Operate And Transfer* (BOT); kedua menjelaskan tentang akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem *Build Operate And Transfer* (BOT); ketiga menjelaskan tentang upaya penyelesaian jika

terjadi wanprestasi dalam perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem *Build Operate And Transfer* (BOT) .

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif yang difokuskan untuk mengkaji kaidah dan norma-norma yang berlaku dalam hukum positif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Analisa bahan hukum yang digunakan ialah dengan metode deduktif yakni, berpedoman dari prinsip-prinsip dasar kemudian menghadirkan objek yang hendak diteliti, jadi bergerak dari prinsip-prinsip umum menjadi prinsip-prinsip khusus, kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

Pemborongan bangunan secara umum diatur dalam pasal 1601 huruf b KUHPerdara dimana dalam pasal tersebut menjelaskan mengenai pemborongan pekerjaan, dan perjanjian pemborongan bangunan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yaitu pasal 1 ayat (5) yang menjelaskan mengenai pengertian jasa konstruksi dan juga pasal 22 yang menjelaskan mengenai ketentuan mengenai standart kontrak dalam perjanjian pemborongan bangunan. Mengenai BOT, secara umum diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara. Sedangkan secara khusus BOT diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara-Daerah pasal 1 ayat (12) tentang pengertian dan pasal pasal 29 yang mengatur mengenai jangka waktu BOT. Wanprestasi secara umum dapat terjadi apabila para pihak tidak melaksanakan kewajibannya. Wanprestasi dapat dilakukan oleh pemerintah dan investor. Karena salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka kreditur dapat menuntut debitur sesuai pasal 1267 KUHPerdara. Penyelesaian sengketa dalam perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem BOT dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan sesuai dengan isi perjanjian. Penyelesaian sengketa perjanjian pemborongan bangunan dengan sistem

BOT di luar pengadilan biasanya menggunakan arbitrase. Untuk sengketa yang melibatkan investor asing, maka penyelesaiannya harus tunduk pada hukum di Indonesia yaitu melalui pengadilan maupun melalui arbitrase di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

Saran yang diberikan adalah pertama, hendaknya pemerintah membuat Undang-Undang mengenai kerja sama dengan sistem BOT sebagai pedoman dalam melakukan perjanjian dengan sistem BOT sehingga mempunyai landasan yang kuat untuk dipergunakan; kedua, hendaknya pemerintah mengubah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dengan menambahkan aturan yang jelas mengenai tuntutan yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur sehingga pihak kreditur tidak berpedoman pada pasal 1267 KUHPerdara tetapi juga pada Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi setelah Undang-Undang diubah dengan tuntutan yang dapat dilakukan kreditur kepada debitur yang melakukan wanprestasi; dan mengubah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi karena dalam Undang-Undang tersebut tidak diatur secara jelas mengenai cara penyelesaian sengketa pemborongan bangunan yang melibatkan investor asing.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA UJIAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiv</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	5
1.4 Metode Penelitian	
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3 Bahan Hukum.....	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	9
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	
<b>2.1 Perjanjian Pemborongan Pekerjaan</b>	
2.1.1 Pengertian, Perjanjian Pemborongan Pekerjaan .....	10

2.1.2 Sifat dan Bentuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan .....	11
2.1.3 Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan .....	12
2.1.4. Peserta Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan .....	14
2.1.5 Risiko Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	16
<b>2.2. <i>Build Operate and Transfer (BOT)</i></b>	
2.2.1. Pengertian <i>Build Operate and Transfer (BOT)</i> .....	16
2.2.2 Asas Perjanjian <i>Build Operate and Transfer (BOT)</i> .....	18
2.2.3 Risiko Dalam Perjanjian <i>Build Operate and Transfer</i> <i>(BOT)</i> .....	20

### **BAB 3 PEMBAHASAN**

<b>3.1 Pengaturan Perjanjian Pemborongan Bangunan Dengan Sistem</b> <b><i>Build Operate and Transfer (BOT)</i></b>	
3.1.1. Pengaturan Perjanjian Pemborongan Bangunan Dengan Sistem <i>Build Operate and Transfer (BOT)</i> .....	22
3.1.2 Pengaturan Pihak Swasta Yang Mengikuti Perjanjian Pemborongan Bangunan Dengan Sistem <i>Build</i> <i>Operate And Transfer (BOT)</i> .....	34
3.1.2.1. Pihak Investor Dalam Negeri.....	34
3.1.2.2. Pihak Investor Luar Negeri (Asing).....	36
<b>3.2 Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian</b> <b>Pemborongan Bangunan dengan Sistem <i>Build</i></b> <b><i>Operate and Transfer (BOT)</i></b> .....	43
<b>3.3 Upaya Penyelesaian Jika Terjadi Wanprestasi Dalam</b> <b>Perjanjian Pemborongan Bangunan Dengan Sistem <i>Build</i></b> <b><i>Operate and Transfer (BOT)</i></b>	



3.3.1. Pengertian Pola Penyelesaian Sengketa Pemborongan Bangunan Dengan Sistem <i>Build Operate and Transfer</i> (BOT).....	51
3.3.2. Bentuk Penyelesaian Sengketa Pemborongan Bangunan Dengan Sistem <i>Build Operate and Transfer (BOT)</i> .....	52
<b>BAB 4 PENUTUP</b>	
4.1 Kesimpulan .....	58
4.2 Saran.....	59
<b>DAFTAR BACAAN</b>	