



TINJAUAN YURIDIS MENGENAI STATUS HUKUM OBYEK DALAM PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH (*BUILD, OPERATE AND TRANSFER/BOT*) (STUDI PT BRI TBK. DAN DANA PENSIUN BRI DENGAN PT MULIA PERSADA PACIFIC)

Mega Rizkiani*, Budi Santoso, Hendro Saptono

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : megarizkianii@gmail.com

Abstrak

Meningkatnya kebutuhan akan pembangunan nasional yang bertitik berat pada ekonomi, membutuhkan pula penyediaan dana yang cukup besar. Kerja sama *build operate and transfer* (BOT) dipilih sebagai solusi dari kekurangan dana dari pemerintah dengan bekerja sama kepada swasta. Salah satu Perjanjian yang dibuat yaitu Perjanjian *build operate and transfer* (BOT) antara pihak PT BRI dan Dana Pensiun BRI dengan PT Mulia Persada Pacific.

Penelitian dilakukan dengan metode penelitian yuridis-normatif. Dimana dengan penelitian ini akan diperoleh gambaran sebenarnya mengenai pemecahan permasalahan yang diteliti. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa setelah adanya wanprestasi atas tidak terlaksananya seluruh kewajiban pihak PT Mulia Persada Pacific, serta tidak adanya pengaturan khusus yang mengatur perjanjian bangun guna serah (*build, operate and transfer/BOT*). Mengenai akibat hukum antara para pihak yang timbul karena wanprestasi, yaitu berakhirnya perjanjian, penyerahan hak pengelolaan gedung BRI II kepada PT BRI dan membayar ganti rugi kepada PT BRI. Sedangkan status hukum obyek setelah adanya wanprestasi, seluruh obyek dalam perjanjian tersebut dikembalikan kepada PT BRI dan perjanjian batal demi hukum setelah adanya putusan.

Kata kunci: Akibat Hukum, *Build Operate and Transfer* (BOT), Status Hukum Obyek, Bangun Guna Serah, Wanprestasi.

Abstract

The growing need for national development that focuses on economic, requires also the provision of substantial funds. Working together build operate and transfer (BOT) was selected as the solution of a lack of funds from the government to the private sector to work together. One agreement was made that the Agreement build operate and transfer (BOT) between the PT BRI and Dana Pensiun BRI with PT Mulia Persada Pacific.

The study was conducted with the juridical-normative research methods. Where in this study will be obtained true idea of solving the problems studied. The results of this study concluded that after the breach of non-performance of all the obligations of the PT Mulia Persada Pacific, as well as the absence of a special arrangement governing wake agreement to transfer (build, operate and transfer / BOT). Regarding the legal effect between the parties arising from breach of contract, namely the expiration of the agreement, the transfer of rights to the building management BRI II to PT BRI and pay compensation to PT BRI. While the legal status of the object after the default, all objects within the agreement is returned to PT BRI and the agreement is null and void after the verdict.

Keywords : Build, Operate and Transfer (BOT), legal effect, legal status of the object, tort.



I. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional sebagai rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh aspek kehidupan masyarakat bangsa dan negara yang berlangsung tanpa henti untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional sebagaimana dirumuskan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, membutuhkan tanah yang cukup luas sedangkan persediaan tanah sangat terbatas baik jumlah maupun luasnya yang bersifat tetap dan tidak bertambah dalam segala dimensi kebutuhan manusia. Melihat keterbatasan pemerintah melalui APBN, maupun daerah melalui APBD dalam menyediakan pendanaan untuk pembangunan infrastrukturnya, maka perlu dikembangkan hubungan kemitraan yang saling menunjang dan menguntungkan antara perusahaan besar dan kecil baik perusahaan nasional maupun perusahaan asing dalam rangka memperkuat struktur ekonomi nasional melalui model-model atau pola-pola baru sebagai alternatif pembiayaan proyek pembangunan proyek-proyek pemerintah. Salah satu pembiayaan proyek infrastruktur, yang dapat menjembatani kesulitan pembiayaan

pembangunan baik karena keterbatasan tanah atau lahan yang strategis maupun dana adalah dengan mengundang pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah melalui sistem Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*).¹

Kata Bangun Guna Serah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor. 248/KMK.04/1995, Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate And Transfer*) Bangun Guna Serah atau *build operate and transfer* adalah bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah (BOT), dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir.

Mengingat BOT hanya sebuah skema atau konsep yang umum sifatnya, maka konsep BOT tidak hanya dapat digunakan untuk proyek pemerintah saja, tetapi dapat juga digunakan untuk proyek swasta, artinya pihak yang terlibat antara

¹ Andjar Pachta Wirana, *Penelitian Tentang Aspek-aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)*, Badan Pembinaan

Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Jakarta Tahun 1994/1995, hlm 31



individu dengan individu atau swasta dengan swasta.

Tujuan yang diharapkan dalam Perjanjian BOT adalah dengan tersedianya fasilitas yang dibangun oleh pelaksana proyek, didasarkan pada kesadaran pada kontraktan bahwa keberhasilan Perjanjian BOT akan memiliki dampak bagi kepentingan masyarakat secara umum. Tentunya landasan ini akan melahirkan hubungan kontraktual yang didasarkan pada kehendak yang sama untuk kepentingan umum. Saling ketergantungan antara Pemerintah dan pihak swasta merupakan daya ikat Perjanjian BOT sekaligus sebagai pelindung bagi para kontraktan.²

Dengan adanya kerjasama antara pihak pemerintah dengan swasta, maka terbentuk juga perjanjian antara kedua belah pihak. Perjanjian tersebut dibuat dengan maksud memperjelas tugas masing-masing pihak dalam mengelola suatu proyek.

Terkait dengan isi perjanjian, maka hal ini telah ditentukan baik secara tegas maupun diam-diam apa yang disepakati. Isi perjanjian ini didasarkan pada prinsip kebebasan berkontrak di mana para pihak bebas untuk menentukan sendiri isi suatu perjanjian. Isi perjanjian ini berkenaan dengan apa yang menjadi sasaran pencapaian

perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak melalui perbuatan hukum tersebut. Dalam Perjanjian BOT, hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan dirumuskan dalam isi perjanjian. Kebebasan yang dimiliki oleh para pihak harus didasarkan pada perbuatan hukum yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, karena hal ini akan mengakibatkan timbulnya keadaan yang tidak seimbang.³

Dalam hal ini, PT. BRI Tbk dengan Dana Pensiun BRI telah membuat perjanjian BOT dimana PT. BRI memberikan hak penuh dengan Dana Pensiun BRI untuk menguasai dan melakukan pembangunan gedung BRI II di atas tanah PT. BRI untuk kepentingan PT. BRI atas biaya Dana Pensiun BRI yang selanjutnya akan dikelola secara komersil oleh Dana Pensiun BRI. Setelah beberapa waktu dilakukan adendum perjanjian yang melibatkan PT. Mulia Persada Pacific dimana Dana Pensiun memberi mengalihkan semua hak yang diperoleh dari PT. BRI kepada PT. Mulia Persada Pacific untuk mengembangkan tanah tersebut dengan membangun bangunan perkantoran berikut fasilitas-fasilitas pendukung rainnya (Gedung BRI II) untuk dikelola secara komersil atas biaya PT. Mulia Persada Pacific yang selanjutnya akan dikelola secara

² Ridwan Khairandy, 2003, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta :Grasindo), 2003.

³ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti), 1990, hlm 63



komersil oleh PT. Mulia Persada Pacific sesuai ketentuan-ketentuan dalam perjanjian.

Namun, karena perjanjian merupakan janji dari dua pihak, ada kemungkinan bahwa janji-janji itu tidak terpenuhi. Karena itu, mestinya semua orang perlu untuk mempunyai persiapan atau paling tidak tahu bagaimana kalau janji pihak lain tidak dipenuhi. Mengenai perumusan “wanprestasi” itu sendiri, sekalipun ada perbedaan dalam cara merumuskannya, pada umumnya (secara garis besar) para sarjana merumuskannya sebagai berikut:⁴

Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya.

Dalam kasus ini, pihak PT. Mulia Persada Pacific tidak menjalankan prestasi sesuai dengan isi dalam perjanjian yang dibuat dengan pihak Dana Pensiun BRI. Meskipun PT. Mulia Persada Pacific tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang diperjanjikan, tetapi Dana Pensiun BRI tetap berkali-kali memberi peringatan atau melakukan penagihan supaya PT. Mulia Persada Pacific memenuhi beberapa kewajibannya atas gedung BRI II yang diatur dan disepakati dalam perjanjian yaitu membangun gedung parkir dan gedung perkantoran kedua (gedung BRI III) yang

dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 62 jo. Addendum Perjanjian Nomor 73 sama sekali belum dilaksanakan/direalisasikan oleh PT. Mulia Persada Pacific, sekalipun Dana Pensiun BRI telah berkali-kali memberi peringatan/melakukan penagihan pembangunan gedung BRI III dan juga memenuhi beberapa kewajibannya atas gedung BRI II. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Dengan banyaknya permasalahan yang timbul akibat adanya wanprestasi dalam perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) yang tidak ada pengaturan khusus didalamnya, maka akan berdampak terhadap obyek yang disengketakan maupun terhadap pihak-pihak yang terkait.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas penulis tertarik melakukan penulisan hukum mengenai **“Tinjauan Yuridis Mengenai Status Hukum Objek Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) (Studi PT.BRI Tbk dan Dana Pensiun BRI Dengan PT. Mulia Persada Pacific)”**

⁴ J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerduta, Doktrin dan*

Yurisprudensi.(Bandung: Citra Aditya Bakti),2012 Hlm 3.



A. Rumusan Masalah

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana akibat hukum pada perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT) antara PT BRI Tbk. dan Dana Pensiun BRI dengan PT Mulia Persada Pacific setelah adanya wanprestasi?
2. Bagaimana status hukum obyek yang ada dalam *Build, Operate and Transfer* (BOT) antara PT BRI Tbk. dan Dana Pensiun BRI dengan PT Mulia Persada Pacific setelah adanya wanprestasi?

B. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum pada perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT) antara PT. BRI Tbk dan Dana Pensiun BRI dengan PT Mulia Persada Pacific setelah adanya wanprestasi.
2. Untuk mengetahui status hukum obyek yang ada dalam *Build, Operate and Transfer* (BOT) antara PT. BRI Tbk dan Dana Pensiun BRI dengan PT Mulia Persada Pacific setelah adanya wanprestasi

II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Normatif. Penulis menggunakan

pendekatan yuridis normatif oleh karena sasaran penelitian ini adalah hukum atau kaedah (*norm*). Pengertian kaedah meliputi asas hukum, kaedah dalam arti sempit (*value*), peraturan hukum konkret (Mertokusumo, 1996: 29). Penelitian yang berobjekan hukum normatif berupa asas-asas hukum, sistem hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horisontal (Soekanto dan Mamoedji, 1985: 70). Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, Yuridis Normatif artinya adalah penelitian yang secara deduktif.⁵ Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepastasaan.⁶

Tipologi penelitian yang digunakan adalah metode kepastasaan yang bersifat yuridis normatif (doktriner/preskriptif), yaitu dengan penelitian melalui studi kepastasaan (*library/research*) atau disebut juga sebagai studi dokumen (*documentary research*), bahan utama yang digunakan dalam penelitian adalah data atau dokumen.

Alasan penulis memilih yuridis normatif karena penulis ingin melihat serta meneliti mengenai akibat hukum antara para pihak serta status hukum obyek dalam perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT) setelah adanya wanprestasi.

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, SH, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990).

⁶ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2013)



Dalam penelitian ini studi kasus yang penulis ambil dari PT. BRI Tbk dengan Dana Pensiun BRI yang menuntut gugatan terhadap PT. Mulia Persada Pacific atas wanprestasi yang dilakukannya. Wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Mulia Persada Pacific yaitu melanggar perjanjian *Build, Operate and Transfer (BOT)* yang telah disepakati oleh para pihak. Salah satu obyek dalam perjanjian tersebut merupakan Gedung BRI III yang dalam proses pelaksanaan perjanjian, pihak PT. Mulia Persada Pacific tidak membangun obyek tersebut serta beberapa hal lainnya yang tidak dilaksanakan sesuai dengan perjanjian *Build, Operate and Transfer (BOT)*. Dalam melakukan analisis ini penulis akan mengacu dan mentelaah terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas PP No. 6 Tahun 2006 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 38 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and*

Transfer/BOT), serta peraturan lainnya yang berkaitan dengan perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) ataupun wanprestasi.

Penulis juga akan memasukan beberapa teori-teori, asas-asas, doktrin-doktrin dan juga yurisprudensi sebagai bahan tambahan untuk menganalisa permasalahan ini sehingga dapat diperoleh suatu hasil yang maksimal dan meyakinkan mengenai pengaturan serta penerapan hukum yang seharusnya, sebagaimana telah dirumuskan dalam permasalahan penulisan hukum ini. Spesifikasi yang dipergunakan dalam penelitian adalah berupa penelitian studi kasus atau menggunakan adalah *deskriptif analitis*. Deskriptif analisis adalah penelitian yang dilakukan secara deskriptif, terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, atau usaha menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat, sehingga hanya bersifat sekedar mengungkap suatu peristiwa.⁷

Dalam Penulisan hukum ini penulis akan menguraikan atau menggambarkan tentang suatu kasus yang di deskritif kan secara objektif mengenai bagaimana akibat hukum pada perjanjian *Build, Operate and Transfer (BOT)* antara PT. BRI

⁷ Amirudin, Zainal Arifin asikin, *Pengantar Metode Penulisan Hukum*, (Jakarta : Bumi Angkasa, 2003), halaman 25.



Tbk dan Dana Pensiun BRI dengan PT Mulia Persada Pacific serta perubahan status hukum obyek dalam perjanjiannya setelah adanya wanprestasi. Kasus ini diambil untuk menjadi salah satu contoh dan perumpamaan agar bisa mendapatkan hasil penelitian yang lebih objektif dan akurat sesuai permasalahan yang diambil.

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan, difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data yang dipergunakan adalah melalui penelitian kepustakaan. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder.⁸

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat hukum pada perjanjian *Build, Operate and Transfer (BOT)* antara PT BRI Tbk. dan Dana Pensiun BRI dengan PT Mulia Persada Pacific setelah adanya wanprestasi.

1. Para Pihak

Adapun para pihak yang terlibat dalam kasus ini yaitu, pihak Penggugat I adalah PT BRI Tbk, Penggugat II adalah Dana

Pensiun BRI, serta Tergugat adalah PT Mulia Persada Pacific.

2. Duduk Perkara

Kasus ini berawal dari adanya perjanjian bangun guna serah antara PT BRI dan Dana Pensiun untuk membangun gedung BRI II, gedung BRI III beserta fasilitas pendukung lainnya. Dana Pensiun BRI membuat perjanjian kerjasama dengan PT Mulia Persada Pacific serta memberikan hak pengelolaan terhadapnya untuk membangun gedung BRI II dan gedung BRI III. Namun, sampai pada tahun 2010 gedung BRI III tidak juga dibangun oleh PT Mulia Persada Pacific. Sehingga, PT BRI dan Dana Pensiun BRI membawa permasalahan ini ke jalur hukum.

3. Hasil Penelitian

Dalam hasil penelitian ini bahwa pihak Tergugat dinyatakan bersalah atas tidak melakukan beberapa kewajiban yang telah diperjanjikan antara kedua belah pihak.

Oleh karena itu akibat hukum antara para pihak, adanya pembatalan perjanjian yang mengakibatkan pihak PT Mulia Persada Pacific wajib membayar kerugian kepada PT BRI dan Dana Pensiun.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, dapat dikatakan bahwa hubungan

⁸ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *OpCit*, Halaman.11.



hukum antara para pihak telah dibatalkan dengan adanya putusan yang ada. Serta Tergugat yang telah dinyatakan bersalah oleh Majelis Hakim harus menggant kerugian yang diderita oleh Para Penggugat sesuai dengan amar putusan. Perjanjian *Build, Operate and Transfer (BOT)* yang telah disepakati oleh para pihak pada akhirnya batal demi hukum.

Dalam sengeketa ini akibat hukum antara para pihak dengan adanya wanprestasi yaitu sebagai berikut:

- a. Menyatakan Perjanjian No 58 tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian No. 72 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan Gedung BRI II berakhir karena terjadinya wanprestasi terhitung sejak didaftarkannya gugatan.
- b. Menyatakan Perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991, yang berhubungan dengan Gedung BRI III berakhir. Karena terjadinya wanprestasi terhitung sejak didaftarkannya gugatan.
- c. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Gedung BRI II, Gedung parkir dengan seluruh fasilitas yang ada beserta

hak pengelolaanya kepada Penggugat I melalui Penggugat II.

- d. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa pembayaran tahunan sewa gedung BRI III yang seharusnya sudah dapat diterima Penggugat II sejak tahun 1998 kepada Penggugat II sebesar Rp 347.801.350.125 (tiga ratus empat puluh tujuh milyar delapan ratus satu juta tiga ratus lima puluh ribu seratus dua puluh lima rupiah).

B. Status hukum obyek yang ada dalam *Build, Operate and Transfer (BOT)* antara PT. BRI Tbk dan Dana Pensiun BRI dengan PT Mulia PT. MPPC setelah adanya wanprestasi.

1. Pengembalian Asset

Pada saat perjanjian *Build, Operate and Transfer (BOT)* berakhir/masa perjanjian selesai, maka bangunan-bangunan dan bagian-bagiannya serta tuutan dan perlengkapannya termasuk segala perubahan dan tambahan pada bangunan tersebut menjadi hak dan dimiliki pihak kesatu tanpa perlu pihak kesatu membayar ganti rugi berupa apapun kepada siapapun juga.

2. Pengalihan Hak

Dari hasil penelitian, setelah adanya



wanprestasi yang dilakukan oleh PT Mulia Persada Pacific maka perjanjian antara para pihak telah batal. Sehingga pengembalian asset yang telah PT Mulia Persada Pacific kelola selama beberapa waktu dikembalikan kepada pihak PT BRI. Adapun obyek yang dikembalikan hak pengelolaannya yaitu gedung BRI II yang sebelumnya hak pengelolaan berada di PT Mulia Persada Pacific. Maka, status hukum obyek gedung BRI II telah dipindahtangankan menjadi milik PT BRI selaku pemilik tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung. Dalam hal ini, Gedung BRI III status kepemilikannya dikembalikan menjadi milik PT BRI setelah perjanjian BOT yang dilakukan antara pihak Dana Pensiun BRI dengan PT Mulia

Persada Pacific batal demi hukum.

Perubahan Status Hukum Obyek dalam Perjanjian <i>Build, Operate and Transfer (BOT)</i>	
Saat Perjanjian Berlangsung	Setelah Perjanjian Berakhir
Membangun dan memiliki hak pengelolaan atas Gedung BRI II beserta fasilitas-fasilitas pendukung.	Seluruh obyek dalam perjanjian yaitu gedung BRI II beserta fasilitas pendukung tersebut dikembalikan kepada PT BRI dan ditambah kompensasi kerugian

IV. KESIMPULAN

Akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi dalam perjanjian bangun guna serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) antara pihak PT BRI Tbk. dan Dana Pensiun BRI dengan PT Mulia Persada Pacific yaitu membayar kerugian yang diderita oleh kreditur, pembatalan perjanjian bangun guna serah (*Build, Operate and Transfer /BOT*), serta peralihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi. Adapun kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh pihak PT Mulia Persada Pacific yaitu tidak menyediakan ruangan dan fasilitas untuk gedung BRI III, tidak menyediakan ruangan pada lantai I gedung parkir untuk keperluan Dana Pensiun BRI, tidak menyediakan lantai atas gedung parkir yang layak digunakan untuk PT BRI dan Dana Pensiun BRI untuk fasilitas olahraga, serta tidak melakukan pemagaran antara tanah milik PT BRI/Dana Pensiun BRI dengan fasilitas



umum/tanah milik GKBI. Sesuai dengan Pasal 1234 KUH Perdata, maka pihak PT Mulia Persada Pacific telah melanggar kewajiban yang tidak sesuai dalam perjanjian yaitu terlambat memenuhi prestasi. Dengan perkataan lain, PT Mulia Persada Pacific telah melakukan keadaan lalai sesuai Pasal 1238 KUH Perdata yang berkaitan dengan jatuh temponya kewajiban untuk membangun Gedung BRI III beserta dengan fasilitas-fasilitas pendukung lainnya.

Adapun obyek yang menjadi sengketa dalam kasus ini adalah gedung BRI III yang tidak dibangun oleh pihak PT Mulia Persada Pacific beserta dengan fasilitas-fasilitas lainnya. Obyek dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate and transfer*) yaitu bidang usaha yang memerlukan suatu bangunan dengan atau tanpa teknologi tertentu yang merupakan komponen utama dalam usaha tersebut disebut sebagai bangunan komersial. Status hukum obyek gedung BRI II yang ada dalam perjanjian *Build, Operate and Transfer (BOT)* setelah adanya wanprestasi antara pihak PT BRI dan Dana Pensiun BRI dengan PT Mulia Persada Pacific yaitu seluruh obyek dalam perjanjian tersebut dikembalikan kepada pihak PT BRI dengan perjanjian yang telah batal demi hukum setelah adanya putusan dari majelis hakim. Karena dalam pengembalian asset, apabila pada akhirnya perjanjian pihak kedua belum dapat menyerahkan kembali persil/tanah dengan segala sesuatu yang terdapat di atasnya, yang disepakati telah mejadi hak pihak kesatu, hal ini sudah merupakan bukti

yang cukup tentang kelalaian pihak kedua, sehingga tana perlu peringatan tertulis terlebih dahulu, baik dengan surat juru sita maupun surat lain atau dengan cara apapapun, pihak kedua telah dianggap lalai karenanya wajib membayar denda dan/atau ganti rugi sebesar yang akan disesuaikan pada waktu itu yang dapat ditagih seketika dan sekaligus lunas, kecuali para pihak telah mengadakan kesepakatan yang lain.

V. DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, (Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011)
- Andjar Pachta Wirana, *Penelitian Tentang Aspek-aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Jakarta Tahun 1994/1995
- Amirudin, Zainal Arifin asikin, *Pengantar Metode Penulisan Hukum*, (Jakarta : Bumi Angkasa, 2003)
- Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, (Bandung : Keni Media, 2013)
- Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operation and*



- Transfer*), (Solo : Genta Press, 2008)
- Ima Oktorina, *Kajian Tentang Kerja sama Pembiayaan Dengan Sistem Build Operate And Transfer (BOT) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2010)
- J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi*. (Bandung: Citra Aditya Bakti ,2012)
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada,2002)
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Alumni :Bandung, 1996)
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001)
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 1990)
- M. Syamsudin, *Operasionlisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007)
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1992)
- Neni Sri Imaniyati, *Hukum Bisnis Telaah Tentang Pelaku dan Kegiatan Ekonomi* (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2009)
- Purwahid Patrick, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994)
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014)
- Ridwan Khairandy, 2003, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta :Grasindo), 2003
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Binacipta, 1978)
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992)
- Ronny Hanitijo Soemitro, SH, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990)
- Sentosa Sembiring, *Hukum Asuransi*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2014)
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986)
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2013)
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1987)
- Sutrisno Hadi, *Metedologi Penelitian Hukum*, (Surakarta, UNS Press, 1989)
- Wirjono Prodkodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, Cetakan Ketujuh,(Sumur Bandung : Bandung, 1979)
- Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Yogyakarta, Transito, 1982)