

## **GUGATAN PIHAK KE TIGA TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN BOT ANTARA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BANDUNG BARAT DENGAN PT. BANGUNBINA PERSADA DIKAJI DARI HUKUM POSITIF INDONESIA**

**Annisa Nurlaelani Sudiro**

Fakultas Hukum Universitas Pasundan (UNPAS)

### **Abstrak**

Pentingnya mengembangkan sarana, prasarana fasilitas daerah seperti pasar, Pemerintah Kabupaten Bandung Barat melakukan Kerjasama *Build, Operate and Transfer* (BOT) dengan PT. Bangunbina Persada untuk membangun Pasar Panorama Lembang. Perjanjian BOT merupakan perjanjian antara pemerintah sebagai penyedia lahan dengan pihak swasta, sebagai pihak yang melakukan pembangunan dan pengelolaan sampai waktu yang telah disepakati dan diserahkan kembali jika waktu yang disepakati telah habis. Pada pelaksanaan perjanjian terjadi sengketa terhadap lahan yang menjadi objek perjanjian, pihak ketiga atau ahli waris Adiwarta mengklaim bahwa tanah Pasar Panorama Lembang itu adalah miliknya dan telah menempuh jalur litigasi yang pada putusan akhirnya dimenangkan oleh pihak ketiga. Permasalahan yang dibahas yaitu mengenai kedudukan perjanjian BOT atas adanya gugatan pihak ketiga, akibat hukum atas adanya gugatan terhadap objek perjanjian dan upaya pemegang BOT. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis yaitu penelitian dengan metode mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap objek atau hasil penelitian dari data yang sudah dikumpulkan. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normative yaitu penelitian mengacu pada norma-norma dan peraturan perundangundangan. Hasil dari penelitian ini kedudukan perjanjian BOT tersebut tetap diperkuat dengan perjanjian ini dijadikan dasar untuk menunda sita eksekusi, akibat hukumnya perjanjian BOT Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada tetap berjalan meskipun pemerintah daerah mengalami kekalahan. Upaya yang dilakukan adalah menggugat putusan sita eksekusi dan gugatan ini dinilai sah sehingga tidak dapat dilakukan sita eksekusi hingga perjanjian berkahir.

**Kata Kunci :Perjanjian, Perjanjian Kerjasama BOT, Gugatan Pihak Ketiga**

### **Abstract**

*Due to the importance of developing facilities and the infrastructure of regional facilities such as markets, the West Bandung Regency Government conducts Build, Operate, and Transfer (BOT) cooperation with PT. Build Persada to build Pasar Panorama Lembang. The BOT Agreement is an agreement between the government as a land provider and a private party as a party that carries out development and management until the agreed time and is handed back when the agreed time has expired. In the implementation of the agreement, there was a dispute over the land that was the object of the agreement. A third party or Adiwarta's heirs claimed that the Pasar Panorama Lembang land belonged to him and had taken the path of litigation, which in the final decision was won by the*

*third party. The issues discussed are regarding the position of the BOT agreement on the existence of third-party claims, the legal consequences of claims against the object of the agreement, and the efforts of BOT holders. This research uses a descriptive analytical method, namely research with a method of describing or providing an overview of the object or research results from the data that has been collected. The approach method used is juridical normative, namely research referring to norms, laws, and regulations. The result of this study is that the position of the BOT agreement is still strengthened by this agreement being used as a basis for delaying the execution seizure, due to the legal agreement between the West Bandung Regency Government BOT agreement and PT. Bangunbina Persada continuing to run despite the defeat of the local government. The effort made is to challenge the judgment of confiscation of execution, and this lawsuit is considered valid so that it cannot be confiscated until the agreement ends.*

**Keywords: Agreement, Build, Operate and Transfer Cooperation Agreement, Third Party Lawsuit.**

## **I. PENDAHULUAN**

Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer* (BOT) adalah bentuk perjanjian kerjasama 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 dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa bangun guna serah berakhir. (Barata, 2011, hlm. 299). Jangka waktu bangun guna serah atau bangun serah guna paling lama tiga puluh tahun sejak perjanjian ditandatangani dimana penetapan mitra bangun guna serah dilaksanakan melalui tender. (Ilyas, 2021, hlm. 38)

BOT dibuat untuk mengendalikan lahan seluas-luasnya oleh investor dan memperkuat penghasilan daerah. Dalam prinsip BOT memiliki Asas Kesimbangan dimana seluruh pihak memiliki kedudukan yang sama dan tidak ada yang mendominasi. Hal tersebut berbanding lurus dengan prinsip hukum bisnis, tepatnya prinsip keadilan dan saling menguntungkan. Keuntungan BOT bagi pemerintah selain mendapatkan sarana dan prasarana kerja juga selama perjanjian berlangsung pelaksanaan dilakukan oleh pihak kedua, Pemerintah mendapatkan pemasukan berupa setoran ke kas pemerintah, dan jika perjanjian telah berakhir objek diserahkan kepada pemerintah dan aset menjadi lebih besar. Perjanjian BOT atau BGS ini

membutuhkan dana besar sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

Bentuk kerjasama BOT yang dilakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT Bangunbina Persada adalah mengenai pengelolaan Pasar. Pasar yang dikelola saat ini adalah Pasar Panorama Lembang. Pasar Panorama Lembang ini terletak di gudang kahuripan, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat.

Pasar menurut Permendagri adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melaksanakan transaksi, sarana interaksi sosial budaya masyarakat, dan pengembangan ekonomi masyarakat. (Aliyah, 2020, hlm.2)

Kerjasama yang dilaksanakan merupakan perjanjian kerjasama pembangunan, pengelolaan dan penyerahan (BOT) Pasar Panorama Lembang. Pada Tahun 1960-an tanah yang saat ini menjadi Pasar Panorama Lembang sebelumnya adalah lahan yang tidak terpelihara. Pada tahun 1972, Pasar yang berada di Jalan Raya Panorama Lembang (yang sekarang menjadi rest area 72) dipindahkan ke lahan yang saat ini menjadi Pasar Panorama Lembang. Pada tahun tersebut, pasar dikelola oleh pemerintah. Pada tahun 1990 terjadi kebakaran yang menghancurkan seluruh area pasar, kemudian dibangun oleh pihak swasta yaitu PT. Nuansa. Pada tahun 1997 terjadi kebakaran yang menghancurkan sebagian pasar, setelah itu area yang terbakar tersebut diperbaiki oleh masing-masing pedagang dibantu asuransi. Pada tahun 2015 terjadi kebakaran lagi yang menghancurkan seluruh pasar dan dibangun Kembali oleh PT. Bangunbina Persada pada tahun 2016 dan beroperasi hingga saat ini.

PT Bangunbina Persada ini memenangkan lelang. Bupati Kabupaten Bandung Barat yang pada saat itu dijabat oleh Bapak Abubakar mempercayakan proyek pembangunan kembali dan pengelolaan pasar Panorama Lembang kepada PT. Bangunbina Persada karena Perusahaan ini merupakan perusahaan spesialis membangun pasar. Pada tanggal 15 Juli 2016 Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dan PT. Bangunbina

Persada ini mencatatkan perjanjiannya di Notaris Tati Muktiati Hidayat S.H. dalam perjanjian ini dicatatkan waktunya adalah 15 (lima belas) tahun.

Pasar tersebut diresmikan pada Tanggal 19 Maret 2019 oleh Bupati Bandung Barat yang pada saat itu dijabat oleh Bapak Aa Umbara Sutisna, pasar ini menerapkan konsep Pasar Wisata, hal ini dilakukan agar pedagang kembali ramai pembeli dan mempromosikan daerah.

Tidak lama dari jalannya perjanjian BOT ini, pihak Ahli Waris Adiwarta menggugat tanah Pasar Panorama Lembang. Drs. H. Rudi Alamsjah ini mengaku bahwa tanah tersebut adalah miliknya, Ia menggugat Pemerintah Kabupaten Bandung Barat untuk memperjuangkan hak miliknya. Pada Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan putusan Nomor 155/Pdt.G/2016/PN.Blb, pihak Pemerintah Kabupaten Bandung Barat kalah dalam persidangan tersebut.

Tidak menerima kekalahan dari pihak Adiwarta, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat terus melakukan upaya hukum untuk mempertahankan aset daerah tersebut maka Pemerintah Daerah mengajukan Kasasi dengan Nomor putusan : 2429K/Pkd/2018. Pemerintah Kabupaten Bandung Barat memenangkan perkara.

Tidak terima Pemda Bandung Barat kembali memenangkan perkara tersebut, pihak ahli waris kembali mengajukan Peninjauan Kembali dengan putusan Nomor: 446/PK/PDT/2020. PEMDA Kabupaten Bandung Barat telah kalah dalam Peninjauan Kembali, hal ini akan mempengaruhi Perjanjian BOT dengan PT Bangunbina Persada, upaya hukum seperti apa lagi yang harus dilakukan Pemda untuk mempertahankan aset daerah agar tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Hingga saat ini Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat masih melakukan upaya hukum untuk mempertahankan aset tersebut.

Dengan adanya kasus tersebut, dapat dipengaruhi oleh kepemilikan hak atas tanah yang berpindah tangan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat kepada Pihak Ke-3 yang Objeknya dipergunakan untuk perjanjian BOT antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan PT Bangunbina Persada.

## **II. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis yaitu penelitian dengan metode mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap objek atau hasil penelitian dari data yang sudah dikumpulkan. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normative yaitu penelitian mengacu pada norma-norma dan peraturan perundangundangan. Tahap penelitian yang digunakan yaitu kepustakaan dan lapangan. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan meneliti bahan pustaka atau data sekunder dan studi lapangan yaitu melakukan wawancara.

## **III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Kedudukan Perjanjian BOT Atas Adanya Gugatan Pihak Ketiga Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Objek Perjanjian**

Perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari perjanjian karena di buku III itu diatur mengenai hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum. Sebagian besar buku III KUHPerdara ditujukan kepada perikatan yang timbul dari suatu perjanjian.(subekti, 2003, hlm. 122)

Perjanjian BOT belum lama dikenal di Pemerintahan jadi belum ada peraturan yang khusus mengatur mengenai perjanjian ini. Perjanjian ini pun belum jelas masuk kedalam perjanjian bernama, perjanjian tidak bernama atau bahkan perjanjian campuran. Kedudukan Perjanjian BOT atau BGS dapat diperkuat dan menjadi tetap menjadi kuat dengan dilihat dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi syarat-syarat perjanjian. Pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada telah sepakat untuk mengikatkan masing-masing kedalam perjanjian dalam sistem BOT ini. Kedua kecakapan untuk membuat suatu perikatan, dalam hal ini

tentunya pemerintah dan pihak swasta adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Ketiga suatu hal tertentu, dalam hal ini hal tertentu tersebut adalah perjanjian dengan sistem BOT untuk membangun dan mengelola Pasar Panorama Lembang. Keempat suatu sebab yang halal.

Selain Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dapat memperkuat perjanjian adalah Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal ini adalah perjanjian dengan sistem BOT menjadi undang-undang bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada.

Pembangunan kembali Pasar Panorama Lembang setelah terjadinya kebakaran yang menghancurkan hampir seluruh bagian pasar membuat Pemerintah Kabupaten Bandung Barat menjalin Kerjasama dengan PT. Bangunbina Persada dalam sistem BOT. Pemerintah daerah membutuhkan pihak swasta untuk melakukan pembangunan yang biayanya tidak sedikit jumlahnya, pemerintah perlu membangun dan melengkapi infrastruktur untuk menunjang kebutuhan masyarakatnya.

Selain menguntungkan untuk pemerintah, pihak swasta pun ikut diuntungkan karena mereka tidak perlu mencari lagi lahan untuk melaksanakan bisnisnya namun sudah disiapkan dan diberikan izin untuk membangun dan mengelola lahan tersebut hingga batas waktu yang ditetapkan atau disepakati dalam perjanjian.

Pemerintah Kabupaten Bandung Barat memilih bekerjasama dengan PT. Bangunbina Persada karena perusahaan tersebut memang khusus mengenai pembangunan pasar sehingga menjadi pemenang tender yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah Kabupaten Bandung Barat, tidak hanya Pasar Panorama Lembang namun juga ada Pasar Batujajar dan Pasar Tagog Padalarang yang menjadi objek perjanjian BOT antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada. Perjanjian BOT antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada mengenai pengelolaan

Pasar Panorama Lembang ini dibuat pada Tanggal 15 Juli 2016 dengan No PKS03/2016 dan tercantum selesai pada Bulan Juli 2031.

Namun setelah berjalannya perjanjian BOT ini kemudian ada sebuah gugatan yang mengklaim bahwa tanah Pasar Panorama Lembang adalah milik Almarhum Adiwarta yang dalam hal ini diwakili oleh Ahli Waris Adiwarta. Pada akhir putusan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat mengalami kekalahan setelah memperjuangkan asset tersebut mulai dari Pengadilan Negeri Pemda berhasil memenangkan perkara tersebut, lalu Pengadilan Tinggi Pemda sebagai pihak yang dikalahkan, Kasasi hingga akhirnya PK atau Peninjauan Kembali yang membuat Pemerintah Daerah Kabupaten kalah dan harus siap kehilangan aset tersebut.

Karena Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat ini mengalami kekalahan maka bagaimana dengan perjanjian BOT yang saat ini sedang berjalan, perjanjian BOT ini akan terus berjalan karena PT. Bangunbina Persada menjalin kerjasama dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dan pihak Pemerintah tidak memutuskan atau memberhentikan perjanjian tersebut maka perjanjian akan terus dan tetap berjalan. PT. Bangunbina Persada atau perjanjian BOT tersebut tidak menjadi dari para pihak yang digugat. Kedudukan perjanjian BOT antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada ini tetap berjalan, tetap ada dan tidak ada pembatalan. Karena syarat pembatalan perjanjian adalah harus ada wanprestasi, perjanjian yang ingin dibatalkan harus bersifat timbal-balik, dan pembatalan dilakukan melalui putusan hakim.(Yuli, 2015, hlm. 5). Sedangkan dalam perjanjian ini baik dari Pihak Pertama maupun dari Pihak kedua tidak ada yang melakukan wanprestasi, pemerintah telah menyediakan lahan dan pihak swasta telah melakukan pembangunan, pengelolaan dan rutin setor kepada Pemerintah, lalu baik dari Pemerintah maupun Pihak Swasta tidak ada yang memutuskan perjanjian, dan karena Pemda mengalami kekalahan tetapi Putusan Hakim mengenai eksekusi sita belum bisa dilaksanakan karena masih

ada upaya hukum yang dilakukan dan sampai saat ini masih belum ada pemindahan hak milik jadi perjanjian tersebut masih dapat berlanjut. PKS ini dijadikan dasar sebagai bahwa tidak dapat dilakukannya eksekusi terhadap Pasar Panorama Lembang.

Asas Konsensualisme ini adalah dimana perjanjian akan sah apabila adanya kata sepakat, asas ini merujuk kepada Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dimana asas ini tidak mengharuskan adanya perjanjian formal karena syarat sahnya adalah hanya kata sepakat. Dalam perjanjian BOT ini tentunya sudah ada kata sepakat antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada namun perjanjian ini dibuat secara formal dan dinotariskan.

Asas Kebebasan Berkontrak dapat didefinisikan dari Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang sudah dijelaskan diatas Pasal tersebut juga dapat menjadi penguat kedudukan BOT karena perjanjian akan menjadi undang-undang bagi pihak-pihak yang terikat perjanjian tersebut. Kebebasan berkontrak ini membebaskan apakah akan membuat perjanjian atau tidak, membuat perjanjian dengan siapa-siapa saja, menentukan isi, persyaratan, bentuk perjanjian dan lain sebagainya. Dalam perjanjian BOT ini dibuat perjanjian untuk membangun dan mengelola Pasar Panorama Lembang pihaknya adalah antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dan PT. Bangunbina Persada, isi, persyaratan, dan bentuk perjanjian ada didalam PKS nomor 03 Tahun 2016.

Asas Kepribadian dapat dilihat dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjelaskan bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat merugikan dan menguntungkan pihak-pihak ketiga dengan pengecualian yang diatur dalam Pasal 1317 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam hal ini perjanjian hanya berlaku antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada dan perjanjian ini harus menguntungkan kedua belah pihak,

bagi pihak pemerintah yaitu mendapatkan fasilitas dan infrastruktur yang lebih lengkap lagi tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar, bagi pihak swasta yaitu dapat berinvestasi dan mengembangkan bisnisnya tanpa perlu membeli lahan dan mencari izin dari pemerintah sekitar.

Asas Itikad Baik dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak ada penjelasan spesifik mengenai itikad baik. Itikad baik ada 2 bentuk yaitu sebelum adanya perjanjian dan saat sedang dilaksanakannya perjanjian. Semua perjanjian harus melaksanakan itikad baik agar tidak terjadinya wanprestasi ataupun cacat hukum, perbuatan melawan hukum dan lain sebagainya.

Selain asas-asas terkait ada unsur-unsur perjanjian yang tidak kalah penting kehadirannya untuk dibahas karena untuk dapat memahami sebuah perjanjian maka harus dipahami dulu unsur-unsur perjanjian tersebut. Unsur *esensialia* merupakan hal pokok dalam suatu perjanjian dan harus ada, sehingga tanpa adanya unsur ini perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat terhadap apa yang membuatnya. Dalam hal ini yaitu perjanjian kerjasama dengan sistem BOT adanya sebidang tanah yang disewakan atau dikembangkan, tanah tersebut merupakan tanah milik pemerintah, dahulu Kabupaten Bandung kini Kabupaten Bandung Barat yang disewakan dengan sistem BOT kepada PT. Bangunbina Persada untuk dibangun dan dikelola menjadi sebuah pasar yang sampai sekarang masih beroperasi bernama Pasar Panorama Lembang.

Unsur *naturalia* merupakan unsur yang ketentuan umum dan tidak bersifat wajib. Maka dari itu unsur ini tidak membuat perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuatnya. Unsur *aksidentalialia* merupakan berbagai hal khusus yang dinyatakan para pihak dalam sebuah perjanjian dan telah disetujui. *Aksidentalialia* berarti bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada tergantung pada keinginan para pihak

apakah merasa perlu diatur atau tidak. Contohnya dalam suatu perjanjian perlu ditentukan tempat dimana prestasi dilaksanakan.

Perjanjian dengan sistem BOT ini dapat termasuk kedalam jenis perjanjian timbal balik karena perjanjian ini membebankan prestasi kepada kedua belah pihak. Selain perjanjian timbal balik juga perjanjian dengan sistem BOT ini termasuk perjanjian atas beban karena perjanjian ini mewajibkan para pihak memberikan prestasi. Perjanjian formil karena perjanjian ini tidak hanya mensyaratkan kata seokat saja tetapi juga mensyaratkan penuangan perjanjian tersebut dalam suatu bentuk perjanjian tertentu atau disertai dengan formalitas tertentu perjanjian ini dituangkan atau dinotariatkan.

## **B. Akibat Hukum Atas Adanya Gugatan Pihak Ketiga Terhadap Objek Perjanjian Dikaji Dari Hukum Positif Indonesia.**

Berawal dari persengketaan atau sengketa tanah menjadi gugatan setelah yang bersangkutan menggugat kepada pengadilan. Sengketa merupakan dimana salah satu pihak mengalami atau merasakan kerugian lalu disampaikannya kepada pihak lainnya. Sedangkan gugatan adalah sebagai suatu tuntutan hak dari setiap orang atau pihak (kelompok) atau badan hukum yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan dan menimbulkan perselisihan, yang ditujukan kepada orang lain atau pihak lain yang menimbulkan kerugian itu melalui pengadilan. Gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat melalui pengadilan. (Sarwono, 2011, hlm. 31)

Dalam gugatan ini ada yang disebut dengan gugatan perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Ada beberapa kategori yang harus dipenuhi untuk menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum: (Sari, 2020, hlm. 65)

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain

2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik

Lalu ada juga unsur perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata sesuai dengan apa yang diatur pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Dalam hal ini ketentuan untuk hapusnya sebuah perjanjian kerjasama dalam sistem BOT merupakan diatur sendiri seperti diatur dalam Permendagri No 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Dalam putusan akhir PK atau Peninjauan Kembali, Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat diputus atau dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Karena ada kesalahan dari pihak Pemda yang mengelola tanah Persil 74 yang pada catatan desa menunjukkan kepemilikan atas nama Almarhum Adiwarta. Hal ini menimbulkan kerugian bagi keluarga Almarhum Adiwarta dalam hal ini diwakili oleh ahli waris Adiwarta karena tanah yang dimilikinya dikelola dan dikuasai oleh Pemerintah Daerah dahulu Kabupaten Bandung sekarang Kabupaten Bandung Barat.

Pemerintah daerah mengalami kekalahan lalu akibat hukum yang timbul dari kekalahan tersebut adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat harus mengosongkan dan menyerahkan kepada Ahli Waris Adiwarta secara sekaligus tanpa syarat apapun juga dalam keadaan baik dan terpelihara tanah yang kini menjadi Pasar Panorama Lembang dengan kata lain Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat akan kehilangan aset tersebut atau Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat harus membayar atau ganti kerugian Ahli Waris sebesar Rp 116.185.000.000 (seratus enam belas milyar seratus delapan puluh

lima juta rupiah) yang harus dibayar seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun juga.

Lalu akibat hukum terhadap Perjanjian BOT antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada mengenai pengelolaan Pasar Panorama Lembang yang objek tersebut menjadi sengketa atau gugatan dari Ahli Waris Adiwarta terhadap Pemerintah Kabupaten Bandung Barat yaitu perjanjian tersebut tetap berjalan karena dilihat dari Pasal 236 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sewa Bangun Guna Serah (BGS) atau *Build Operate and Transfer* (BOT) dapat berakhir apabila:

1. Berakhirnya jangka waktu BGS/BSG sebagaimana tertuang dalam perjanjian BGS/BSG;
2. Pengakhiran perjanjian BGS/BSG secara sepihak oleh Gubernur/Bupati/Walikota;
3. Berakhirnya perjanjian BGS/BSG;
4. Ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan

Ditinjau dari hukum tersebut bahwa perjanjian BOT antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada belum berakhir jangka waktu sewanya karena jangka waktu sewa tersebut ialah 15 tahun dihitung dari tahun 2016 tercatat hingga 2031 jadi perjanjian tersebut masih berlaku dan berjalan. Pihak Pemerintah Daerah dalam hal ini Bupati Bandung Barat tidak mencabut persetujuan sewa atau rangka pengawasan dan pengendalian, PT. Bangunbina Persada masih bisa melanjutkan BOT tersebut karena dari Pihak Pemerintah tidak memutuskan atau mencabut izin terhadap perjanjian ini dan akan tetap berjalan sebagaimana mestinya yang sudah tertuang dalam PKS/03/2016.

Tidak ada yang mengharuskan perjanjian ini menjadi batal demi hukum karena tidak mencakup syarat-syarat atau unsur-unsur pembatalan perjanjian, perjanjian ini masih berjalan dengan baik PT Bangunbina Persada masih melakukan kewajibannya masih

mendapatkan haknya dan Pemerintah Daerah pun sudah melakukan upaya hukum untuk mempertahankan aset tersebut dan masih bisa dilakukan perlawanan hukum lainnya. PT. Bangunbina Persada ataupun perjanjian BOT tidak menjadi bagian dari Para Pihak yang digugat.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:(Suroso, 2015)

1. Tersedia aturan-aturan yang jernih, konsisten, dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena kekuasaan negara.
2. Instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
4. Hakim-hakim yang mandiri tidak berpikir menerapkan aturanaturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

M. Otto mengemukakan beberapa syarat dan menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan apa yang dibutuhkan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan sebuah kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari mencerminkan budaya masyarakat. Sudikno Mertokusomo mengemukakan bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan, walaupun kepastian hukum identik dengan keadilan namun sebetulnya tidak identik, hukum bersifat umum, mengikat setiap subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Nurhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri. Teori kepastian hukum yang digunakan sebagai acuan penelitian ini menggunakan definisi atau pendapat teori kepastian hukum menurut Utrecht.

Utrecht menjelaskan kepastian hukum mengandung dua pengertian, yang pertama kepastian hukum adalah adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan, pengertian yang kedua kepastian hukum adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan dan apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu. Dalam hal ini kepastian hukum mengenai hak milik tanah yang sekarang digunakan oleh Pasar Panorama Lembang sangat penting karena dibalik adanya sengketa tersebut terdapat pula perjanjian BOT didalamnya. Kepastian hukum mengenai hak milik tersebut untuk dapat menentukan apakah bisa dilanjut atau tidak bisa dilanjut perjanjian kerjasama dengan sistem BOT ini, untuk mendapatkan jawabannya maka sangat diperlukan teori kepastian hukum ini.

### **C. Upaya Pemegang BOT karena Adanya Gugatan Pihak Ketiga Terhadap Objek Perjanjian**

Upaya hukum dapat atau bisa saja dalam bentuk gugatan. Gugatan adalah sebagai suatu tuntutan hak dari setiap orang atau pihak (kelompok) atau badan hukum yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan dan menimbulkan perselisihan, yang ditujukan kepada orang lain atau pihak lain yang menimbulkan kerugian itu melalui pengadilan. Gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat melalui pengadilan. (Sarwono, 2011, hlm. 31)

Gugatan perdata adalah gugatan kontentiosa yang mengandung sengketa diantara pihak yang berperkara yang pemeriksaan penyelesaiannya diberikan dan diajukan kepada pengadilan dengan posisi Para Pihak: (Harahap, 2017, hlm. 49–50)

1. Yang mengajukan penyelesaian sengketa disebut dan bertindak sebagai Penggugat dalam hal ini adalah Ahli Waris Adiwarta dan dalam Upaya Hukum ini adalah PT. Bangunbina Persada

2. Sedangkan yang ditarik sebagai pihak lawan dalam penyelesaian, disebut dan berkedudukan sebagai Tergugat, dalam hal ini adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dan dalam upaya hukum ini adalah putusan sita eksekusi terhadap Pasar Panorama Lembang.
3. Permasalahan hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa
4. Sengketa terjadi diantara para pihak, paling kurang diantara dua pihak;
5. Berarti gugatan perdata bersifat partai, dengan komposisi, pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat dan pihak yang lain berkedudukan sebagai Tergugat.

Upaya hukum adalah upaya yang diberikan undang-undang kepada seseorang atau badan hukum tertentu untuk melawan putusan hakim, dimana seseorang merasa putusan hakim tersebut sesuai dengan apa yang diinginkan atau tidak memenuhi rasa keadilan. Upaya hukum ini terbagi menjadi dua yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Upaya hukum biasa mencakup perlawanan, banding dan kasasi. Upaya hukum luar biasa mencakup peninjauan kembali dan perlawanan pihak ketiga. (Harahap, 2017, hlm. 44)

Upaya hukum itu terbagi menjadi dua yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Upaya hukum biasa mencakupi perlawanan atau verzet yaitu upaya hukum terhadap putusan pengadilan yang dijatuhkan tanpa kehadiran Tergugat (verstek), banding yaitu pengajuan perkara ke Pengadilan yang lebih tinggi untuk dimintakan pemeriksaan ulang apabila para pihak tidak puas terhadap putusan pertama, kasasi yaitu pemeriksaan tingkat kasasi bukan pengadilan tingkat ketiga, kewenangan memeriksa dan mengadili tidak bisa untuk seluruh perkara namun hanya hal-hal yang ditentukan dalam Pasal 30 Undang-undang No 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Upaya hukum luar biasa meliputi derden verzet atau perlawanan pihak ketiga yaitu perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga terhadap putusan yang merugikan

pihaknya, seperti yang dilakukan PT. Bangunbina Persada terkait permohonan sita eksekusi terhadap tanah Pasar Panorama Lembang akibat dari persengketaan hak kepemilikan antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan Ahli Waris Adiwarta. Peninjauan kembali yaitu pemeriksaan Kembali putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Upaya hukum yang dilakukan pemegang BOT dalam hal ini PT. Bangunbina Persada adalah menggugat putusan No. 155/Pdt.G/2016/PN.Bib Jo 365/Pdt/2017/PT.Bdg Jo 2429K/Pdt/2018 Jo 446PK/Pdt/2020 PT. Bangunbina Persada telah melakukan upaya hukum perlawanan terhadap sita eksekusi yang dimohonkan oleh Ahli Waris Adiwarta untuk mempertahankan perjanjian kerjasama BOT antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada. Akhirnya dengan kekalahan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat di pengadilan maka PT. Bangunbina Persada mengajukan gugatan perlawanan dan sudah diputus sampai tingkat kasasi dan gugatan yang PT. Bangunbina Persada dinilai sah sehingga tidak dapat dilakukan sita eksekusi hingga berakhirnya perjanjian tersebut yang sudah ditetapkan dalam perjanjian PKS Nomor 3 Tahun 2016 yaitu selama 15 tahun tercatat sampai Tahun 2031.

Pada Pengadilan Negeri putusan nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN.Bib diputuskan bahwa menolak penetapan eksekusi berdasarkan relaas surat panggilan teguran No 4/Pdt.Eks/PUT.2021/PN.Bib terhadap pelaksanaan putusan No 155/Pdt.G/2016/PN.Bib Jo 365/Pdt/2017/PT.Bdg Jo 2429K/Pdt/2018 Jo 446PK/Pdt/2020 tertanggal 08 Juli 2020. Gugatan atau perlawanan tersebut sangat benar dan beralasan. Berdasarkan laporan masyarakat mengenai kabar akan adanya eksekusi terhadap lingkungan Pasar Panorama Lembang sehingga memaksa PT. Bangunbina Persada mencari informasi kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Barat mengenai adanya eksekusi tersebut dan ternyata benar dan dengan adanya sita eksekusi tersebut PT. Bangunbina Persada sangat dirugikan karena PT. Bangunbina

Persada telah melakukan kerjasama cukup lama dan Pasar Panorama Lembang tersebut dibangun diatas tanah milik Kabupaten Bandung yang telah dikuasai selama empat puluh enam tahun yang lalu.

Tidak terima dengan putusan tersebut pihak Ahli Waris Adiwarta mengajukan banding dengan putusan Nomor 130/Pdt/2022/PT.Bdg diputuskan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN.Blb tanggal 20 Desember 2021 yang dimohonkan banding tersebut bahwa sita eksekusi tersebut tetap tidak bisa dilakukan karena masih terdapat perjanjian kerjasama BOT antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada dan jika tetap dilakukan sita eksekusi maka PT. Bangunbina Persada dan masyarakat yang ada di dalam Pasar Panorama Lembang mengalami kerugian besar dan tentunya masyarakat yang menggantungkan nasib di Pasar Panorama Lembang tersebut akan merasa tidak mendapatkan keadilan begitupun dengan PT. Bangunbina Persada.

Masih belum puas dengan hasil tersebut pihak Ahli Waris Adiwarta mengajukan kasasi dengan putusan nomor 3838k/Pdt/2022 diputuskan bahwa ditolaknya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Drs. H. Rudi Alamsjah yaitu ahliwaris atau pihak ketiga dari kasus ini, permohonan sita eksekusi dari pihak Ahli Waris Adiwarta ditolak dan tetap ditunda hingga perjanjian dengan sistem BOT ini berakhir.

Dengan putusan tersebut pemegang BOT dalam hal ini PT. Bangunbina Persada berhasil mempertahankan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada sampai batas waktu yang ditentukan. Tentunya hak dan kewajiban yang tertuang dalam PKS tersebut tetap dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Sekalipun putusan pengadilan telah memperoleh kekuatan hukum tetap masih sangat memungkinkan untuk melakukan upaya hukum luar biasa, dengan demikian walaupun telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap masih belum bisa dikatakan mutlak, karena

apabila terdapat fakta baru (novum) dapat mematahkan kebenaran maka putusan dapat dimintai pembatalan dengan mengajukan upaya hukum luar biasa. (Hernoko et al., 2016, hlm. 5)

#### **IV. SIMPULAN DAN SARAN**

##### **A. SIMPULAN**

1. Kedudukan Perjanjian BOT atas adanya gugatan pihak ketiga terkait kepemilikan hak atas tanah terhadap objek perjanjian, kedudukan perjanjian BOT diperkuat oleh Pasal 1320 KUHPerdota dan Pasal 1338 KUHPerdota dimana perjanjian tersebut adalah menjadi undang-undang bagi para pihak, terkait adanya gugatan kedudukan perjanjian BOT tersebut adalah menjadi alasan atau dasar untuk ditundanya sita eksekusi terhadap tanah Pasar Panorama Lembang.
2. Akibat hukum atas adanya gugatan pihak ketiga terhadap objek perjanjian dikaji dari hukum positif Indonesia, dikaji dari Pasal 1750 KUHPerdota dimana sewa menyewa akan berakhir jika telah melampaui waktu yang disepakati dan menurut Pasal 133 Permendagri No 19 Tahun 2016 perjanjian BOT akan berakhir jika telah mencapai batas waktu, dicabut persetujuan sewa oleh Bupati dan ketentuan lainnya, PKS ini tidak dicabut persetujuan sewanya dan belum mencapai batas waktu yang disepakati.
3. Upaya pemegang BOT karena adanya gugatan pihak ketiga terhadap objek perjanjian dalam hal ini PT. Bangunbina Persada adalah menggugat putusan No 155/Pdt.G/2016/PN.Blb Jo 365/Pdt/2017/PT.Bdg Jo 2429K/Pdt/2018 Jo 446PK/Pdt/2020 untuk tidak dilakukan sita eksekusi sampai batas waktu perjanjian tersebut berakhir. Hingga saat ini sudah mencapai tingkat kasasi dan gugatan yang PT. Bangunbina Persada dinilai sah sehingga tidak dapat dilakukan sita eksekusi hingga berakhirnya perjanjian tersebut sesuai dengan PKS Nomor 3 Tahun 2016 yaitu selama 15 tahun tercatat sampai Tahun 2031.

## **B. SARAN**

1. Kedudukan Perjanjian BOT atas adanya gugatan pihak ketiga terkait kepemilikan hak atas tanah terhadap objek perjanjian, kedudukan perjanjian BOT diperkuat oleh Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara dimana perjanjian tersebut adalah menjadi undang-undang bagi para pihak. Belum ada peraturan secara khusus mengatur mengenai perjanjian BOT tersebut, untuk memperkuat, melindungi dan tidak terjadi lagi kerugian bagi berbagai pihak harus ada aturan khusus mengatur perjanjian BOT, seperti peraturan daerah.
2. Akibat hukum atas adanya gugatan pihak ketiga terhadap objek perjanjian dikaji dari hukum positif Indonesia, PKS ini tidak dicabut persetujuan sewanya dan belum mencapai batas waktu yang disepakati. Walaupun masih bisa diselamatkan lebih baik lagi jika aset-aset yang dimiliki Pemda Kabupaten Bandung Barat dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang sah dan kuat agar tidak terjadi lagi sengketa.
3. Upaya pemegang BOT karena adanya gugatan pihak ketiga terhadap objek perjanjian dalam hal ini PT. Bangunbina Persada adalah menggugat putusan No 155/Pdt.G/2016/PN.Blb Jo 365/Pdt/2017/PT.Bdg Jo 2429K/Pdt/2018 Jo 446PK/Pdt/2020 untuk tidak dilakukan sita eksekusi sampai batas waktu perjanjian tersebut berakhir harus selalu berusaha dan mengupayakan agar perjanjian ini dapat berjalan sampai akhir dengan menunda sita eksekusi dengan menjawab segala gugatan atau perlawanan dari pihak Ahli Waris Adiwarta dan selalu berhati-hati agar tidak terjatuh ataupun tergelincir saat melakukan upaya hukum yang nantinya akan berimbas kepada PKS tersebut.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Aliyah, I. (2020). *Pasar Tradisional: Kebertahanan Pasar Dalam Konstelasi Kota*. Yayasan Kita Menulis.

- Barata, A. A. (2011). *Panduan Lengkap Pajak Penghasilan*. Transmedia Pustaka.
- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan dan Putusan Pengadilan* (Tarmizi (ed.); 2nd ed.). Sinar Grafika
- Hernoko, A. Y., Anand, G., Roro, F. S. R., & Bambang. (2016). *Dasar Pengajuan Upaya Peninjauan Kembali Terhadap Peninjauan Kembali Dalam Perkara Perdata*. Zifatama Publishing.
- Ilyas, A. (2021). *Kontrak Publik*. Prenada media.
- Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1), 53–70.
- Sarwono. (2011). *Hukum Acara Perdata: Teori dan Praktik* (1st ed.). Sinar Grafika.
- Subekti. (2003). *Pokok-pokok Hukum Perdata* (31st ed.). PT Intermasa.
- Suroso, R. (2015). *Pengantar Ilmu Hukum* (1st ed.). Sinar Grafika.
- Yuli, D. (2015). *Akibat Hukum terhadap Para Pihak dalam Perjanjian*.