

**PERJANJIAN DESIGN, BUILD, OPERATE and TRANSFER
(DBOT) PENYEDIAAN AIR BERSIH
KOTA YOGYAKARTA, KABUPATEN SLEMAN DAN
BANTUL PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Magister Hukum (Strata-2) pada Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Oleh:

WIKAN MARUTI PRABASITA

No. Mahasiwa : 07912324

Program Studi : Hukum Bisnis

**PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2009

TESIS

PERJANJIAN DESIGN, BUILD, OPERATE and TRANSFER (DBOT) PENYEDIAAN AIR BERSIH KOTA YOGYAKARTA, KABUPATEN SLEMAN DAN BANTUL PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Tesis untuk diajukan
kemuka Tim Penguji dalam Ujian Tesis

Yogyakarta, 5 Maret 2009

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

(DR. Siti Anisah. SH., M.Hum)

(Hj. Muryati Marzuki, SH., SU)

Mengetahui :
Ketua Program Pascasarjana
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

(DR. Ridwan Khairandy, SH., M.H)

TESIS

PERJANJIAN DESIGN, BUILD, OPERATE and TRANSFER (DBOT) PENYEDIAAN AIR BERSIH KOTA YOGYAKARTA, KABUPATEN SLEMAN DAN BANTUL PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Tesis pada tanggal

5 Maret 2009 dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 5 Maret 2009

Tim Penguji

1. Ketua : DR. Siti Anisah. SH., M.Hum
2. Anggota : Hj. Muryati Marzuki, SH., SU
3. Anggota : DR. Ridwan Khairandy, SH., M.H

Tanda Tangan

Mengetahui :
Ketua Program Pascasarjana
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

(DR. Ridwan Khairandy, SH., M.H)

MOTTO

Sesungguhnya Allah tidak akan merubah keadaan suatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri (Q.S Ar Ra'd :11)

Tetapkanlah pikiranmu pada apa yang sudah menjadi cita-citamu dan sanubarimu takkan salah menunjukkan jalan padamu untuk mencapainya

Bukan sukacita bukan pula dukacita yang menjadi tujuan hidup kita, tetapi berbuat, berjuang, agar kita setiap hari lebih maju daripada hari yang mendahuluinya

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan kepada mereka yang telah berperan dalam penyelesaian Tesis ini:

- Ayah Bunda tercinta, Ir. Hardjono Sudjanadi, M.M., dan Sri Purwariyati, Spd yang tak pernah lelah dalam memberikan doanya, selalu memberi semangat dan semua bantuan yang tak ternilai harganya.
- Satuti dan Nurul adik-adikku tersayang yang selalu memberikan kasih dan sayang tak pernah habis.
- Mbah Utie terkasih yang selalu memberikan nasehat dan selalu ada tanpa kenal lelah.
- Briptu Eko Budi Prasetyo (banyubiruku) yang telah menemaniku 7 tahun terakhir dengan kebahagiaan.
- Sahabat termanisku Romeo Islami Morell dan Borneo.
- Segenap keluarga besarku.
- Teman-teman yang selalu mendukung langkahku.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala petunjuk dan tuntunan sehingga penulis dapat menyelesaikan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Hukum (S2) pada Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul, Perjanjian Design, Build, Operate and Transfer (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Tesis ini dapat terselesaikan berkat bantuan, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H, selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang berkenan meluangkan waktunya untuk berdiskusi serta memberikan bahan-bahan hukum penulisan tesis ini.
2. Dr. Siti Anisah, SH., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberi arahan dalam penyusunan tesis ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
3. Hj. Muryati Marzuki, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberi bantuan dalam penyelesaian tesis ini.
4. Kedua Orang Tuaku yang tidak pernah berhenti memberi semangat, doa, kasih sayang dan selalu mendorong agar tesis ini segera terselesaikan.

5. Semua pihak yang telah membantu dan tidak dapat di sebutkan satu persatu

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, baik dari segi isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua orang.

Yogyakarta, Februari 2009

Penulis

ABSTRAK

Air merupakan kebutuhan yang sangat vital bagi kehidupan manusia. Menurut undang-undang tugas pemerintah adalah menjamin kebutuhan air bagi masyarakatnya. Namun, dana pemerintah kadang terbatas sehingga pemerintah melakukan kerjasama dengan investor atau badan usaha swasta. Kerjasama ini diwujudkan dalam sebuah perjanjian kerja sama antara pemerintah dan investor. Salah satu kerjasama yang dilakukan Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dalam memenuhi kebutuhan air bagi masyarakatnya adalah membuat Perjanjian Design, Build, Operate and Transfer (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan PT Citra Tirta Mataram. Ternyata, perjanjian DBOT ini tidak berjalan sama sekali. Untuk itu penelitian ini mengkaji secara mendalam tentang keabsahan dan akibat hukum Perjanjian Design, Build, Operate and Transfer (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan PT Citra Tirta Mataram

Penelitian dilakukan dengan Metode Penelitian Normatif dengan menggunakan Perangkat Peraturan Perundang-undangan dan bahan hukum lainnya, dan dilakukan metode pendekatan yuridis normatif yaitu menganalisis permasalahan dari sudut pandang menurut ketentuan hukum atau perundang-undangan yang berlaku.

Pada proses awal tidak sesuai dengan proses pemilihan penyedia barang atau jasa untuk pelaksanaan proyek DBOT ini yaitu dengan penunjukan langsung bukan dengan pelelangan umum. Dalam Perjanjian Off Take yang merupakan satu kesatuan dari Perjanjian DBOT, tidak tercapai kata sepakat, yaitu Pemerintah Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Bantul secara bersama-sama tidak menandatangani Perjanjian Off Take. Gubernur adalah orang yang cakap melakukan perbuatan hukum, tetapi tidak berwenang menandatangani Perjanjian DBOT ini karena wewenang ada pada Pemerintah Kabupaten dan Kota sesuai dengan Pasal 3 dan 17 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah, dan Pasal 16 huruf (f), Pasal 15 huruf j dan l Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air. Gubernur tidak memenuhi prestasinya untuk “melakukan sesuatu” kepada PT Citra Mataram, yaitu mengajak Kabupaten Sleman dan Bantul, serta Kota Yogyakarta untuk menandatangani Perjanjian DBOT. Tidak adanya sebab yang halal, karena tarif yang ada pada Perjanjian DBOT sangat tinggi dan tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2006 tentang Pedoman Penetapan Tarif Air Minum Bagi PDAM. Lalu tidak adanya Peran Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum dalam hal pengawasan terhadap pemenuhan perjanjian dan evaluasi tarif, hal ini tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 294/PRT/M/2005. Akibat hukum yang timbul dari Perjanjian DBOT adalah terhadap pelanggaran syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan pelanggaran terhadap kelompok syarat objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAKSI.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Tinjauan Pustaka.....	11
E. Metode Penelitian.....	17
1. Objek Penelitian.....	17
2. Bahan Hukum.....	17
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	18
4. Metode Pendekatan.....	19
5. Analisis Bahan Hukum.....	19
F. Kerangka Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN.....	21
A. Pengertian Perjanjian.....	21
B. Bentuk-bentuk Perjanjian.....	28
C. Asas-asas Perjanjian.....	29
D. Syarat-syarat Perjanjian.....	34
E. Unsur-unsur Perjanjian.....	39
F. Wanprestasi.....	40
BAB III PERJANJIAN DBOT (Design Build, Operate and Transfer) PENYEDIAAN AIR BERSIH KOTA YOGYAKARTA, KABUPATEN SLEMAN DAN BANTUL PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.....	48
A. Keabsahan Perjanjian DBOT (Design Build, Operate and Transfer)Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.....	49
B. Akibat Hukum Perjanjian DBOT (Design Build, Operate and Transfer) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.....	66
BAB IV PENUTUP.....	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	73

DAFTAR PUSTAKA.....	75
---------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Air merupakan karunia Allah SWT yang memberikan manfaat untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), sumber daya air dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat secara adil. Negara akan melimpahkan kewenangannya dalam pengelolaan sumber daya air jika pengelolaan tersebut terjadi di daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah, pengelolaan tersebut merupakan kewenangan dari Pemerintah Daerah.¹ Pemerintah Daerah yang dimaksud adalah Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten atau Kota.² Ketentuan tersebut dipertegas kembali dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air. Undang-Undang ini menyebutkan bahwa sebagian kewenangan Pemerintah Pusat dalam pengelolaan sumber daya air dapat diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan.³

Tugas pemerintah dalam penyediaan air untuk kebutuhan masyarakat tidak terlepas dari dibangunnya instalasi-instalasi air. Untuk membangun instalasi-instalasi air tersebut terkadang anggaran pemerintah tidak mencukupi. Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah bekerjasama dengan para investor baik dari dalam maupun luar negeri dalam penyediaan air untuk masyarakat.

¹ Pasal 17 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah.

² Pasal 3 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah.

³ Pasal 18 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air.

Kerjasama antara pemerintah dengan badan usaha dalam pembangunan infrastruktur, termasuk infrastruktur air terdapat dalam Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, yang mencakup:

1. infrastruktur transportasi, meliputi pelabuhan laut, sungai atau danau, bandar udara, jaringan rel dan stasiun kereta api.
2. infrastruktur jalan, meliputi jalan tol dan jembatan tol.
3. infrastruktur pengairan, meliputi saluran pembawa air baku.
4. infrastruktur air minum yang meliputi bangunan pengambilan air baku, jaringan transmisi, jaringan distribusi, dan instalasi-instalasi pengolahan air minum.
5. infrastruktur air limbah yang meliputi instalasi pengolahan air limbah, jaringan pengumpul dan jaringan utama, dan sarana persampahan yang meliputi pengangkut dan tempat pembuangan.
6. infrastruktur telekomunikasi, meliputi jaringan telekomunikasi.
7. infrastruktur ketenagalistrikan, meliputi pembangkit, transmisi atau distribusi tenaga listrik.
8. infrastruktur minyak dan gas bumi meliputi pengolahan, penyimpanan, pengangkutan, transmisi, atau distribusi minyak dan gas bumi.⁴

Sebelum melakukan kerjasama setiap usulan proyek yang akan dikerjasamakan pada prinsipnya harus didahului dengan pelelangan umum. Pelelangan umum tercantum pada Pasal 17 angka 2 Keputusan Presiden Nomor

⁴ Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan barang dan Jasa Pemerintah yaitu metode pemilihan penyedia barang atau jasa yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya. Pengumuman pemilihan penyedia barang atau jasa harus dapat memberikan informasi secara luas kepada masyarakat dunia usaha baik pengusaha daerah setempat maupun pengusaha daerah lainnya. Pengumuman penyedia barang atau jasa tersebut, selain dilakukan melalui surat kabar sebagaimana dimaksud pada ayat ini, diupayakan pula melalui *website* pengadaan nasional.⁵

Namun demikian, pada tahapan-tahapan awal dalam Perjanjian DBOT ini dalam pemilihan penyedia barang atau jasa dilakukan dengan cara penunjukkan langsung terhadap penyedia barang atau jasa tersebut yaitu PT Citra Tirta Mataram. Di dalam Lampiran Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 beserta perubahan-perubahannya terakhir dengan perubahan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengadaan barang dan Jasa Pemerintah penunjukkan langsung dapat dilakukan dengan kriteria sebagai berikut :

1. Dalam keadaan tertentu, antara lain :
 - a. Penanganan darurat bagi pertahanan negara, keamanan dan keselamatan masyarakat yang pelaksanaan pekerjaannya tidak dapat di tunda atau harus

⁵ Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan barang dan Jasa Pemerintah beserta perubahan-perubahannya terakhir dengan perubahan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2006.

dilakukan segera termasuk penanganan-penanganan darurat akibat bencana alam.

- b. Pekerjaan yang perlu dirahasiakan yang menyangkut pertahanan dan keamanan negara yang ditetapkan oleh presiden.
 - c. Pekerjaan berskala kecil dengan nilai maksimum 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), pekerjaan yang hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak paten atau pihak yang telah mendapat ijin.
 - d. Pekerjaan pengadaan barang dan pendistribusian logistik Pemilihan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah yang penanganannya memerlukan pelaksanaan secara cepat dalam rangka penyelenggaraan Pemilihan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah yang diselenggarakan sampai bulan juli 2005 berdasarkan peraturan perundang-undangan.
 - e. Pekerjaan pengadaan barang atau jasa yang penanganannya memerlukan pelaksanaan secara cepat dalam rangka rehabilitasi dan rekonstruksi di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias Provinsi Sumatera Utara.
 - f. Pekerjaan pengadaan barang dan pendistribusian logistik Pemilihan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam yang penanganannya memerlukan pelaksanaan secara cepat dalam rangka penyelenggaraan Pemilihan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah Provinsi dan Kabupaten/kota yang diselenggarakan sampai bulan Desember 2006 berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Pekerjaan pengadaan barang/jasa khusus antara lain:
 - a. Pekerjaan berdasarkan tarif resmi yang ditetapkan pemerintah.

- b. Pekerjaan atau barang spesifik yang hanya dapat dilaksanakan oleh satu penyedia barang atau jasa, pabrikan, pemegang hak paten.
 - c. Merupakan hasil produksi usaha kecil/koperasi kecil atau pengerajin industri kecil yang telah mempunyai pasar dan harga yang relatif stabil.
3. Pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan dengan penggunaan teknologi khusus dan atau hanya ada satu penyedia barang atau jasa yang mampu mengaplikasikannya.⁶

Selanjutnya, setelah terpilihnya penyedia barang atau jasa yang berkompeten lalu dibentuklah sebuah perjanjian. Perjanjian yaitu suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.⁷

Salah satu bentuk perjanjian dalam kerangka pembangunan infrastruktur penyediaan air untuk masyarakat di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dituangkan dalam Perjanjian DBOT (*Design, Build, Operate and Transfer*) atau Perjanjian tentang Design, Bangun, Operasi dan Penyerahan Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Bantul di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Perjanjian DBOT merupakan pengembangan dari Perjanjian BOT (*Build, Operate and Transfer*) yaitu kontrak dengan ruang lingkup mendesain, melaksanakan, mendanai sendiri, dan mengoperasikan dalam suatu jangka waktu tertentu, kemudian menyerahkan bangunan kepada *owner*.⁸

⁶ Lihat Lampiran I Bab I huruf C.1.a.4 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pengadaan barang dan Jasa Pemerintah beserta perubahan-perubahannya terakhir dengan perubahan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2006.

⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 2.

⁸ Asiyanto, *Manajemen Produksi Untuk Jasa Konstruksi*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm. 38.

Sebagai dasar perjanjian kerjasama antara pemerintah dan badan usaha swasta di atas adalah ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur yaitu “Proyek Kerjasama adalah Penyediaan Infrastruktur yang dilakukan melalui Perjanjian Kerjasama atau pemberian Izin Pengusahaan antara Menteri atau Kepala Lembaga atau Kepala Daerah dengan Badan Usaha.”⁹

Perjanjian DBOT (*Design, Build, Operate and Transfer*) atau Perjanjian tentang Design, Bangun, Operasi dan Penyerahan Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Bantul di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang dimaksud di sini merupakan perjanjian kerjasama pembangunan infrastruktur antara Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dengan suatu badan usaha, yaitu Boustead Singapore Ltd.

Dalam Perjanjian DBOT Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta diwakili oleh Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Sri Sultan Hamengkubuwono X, sebagai Pihak Pertama bekerjasama dengan badan usaha Boustead Singapore Ltd. yang diwakilkan oleh PT Citra Tirta Mataram karena Boustead Singapore Ltd. adalah salah satu pemegang saham pada PT Citra Tirta Mataram, sebagai Pihak Kedua. Perjanjian ini bertujuan untuk mendesain, membangun, mengoperasikan, mendirikan dan memelihara fasilitas penyediaan air serta menyediakan air bersih kepada PDAM di 2 (dua) Kabupaten dan 1 (satu)

⁹ Lihat Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha.

Kota,¹⁰ yang selanjutnya direalisasikan pada Perjanjian Off Take atau Dokumen Proyek.¹¹

Melihat beberapa tahapan dalam pelaksanaan Perjanjian DBOT Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang nampaknya tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian, yaitu terutama berkaitan dengan keabsahan suatu kontrak. Misalnya, apakah memang dibenarkan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Sri Sultan Hamengkubuwono X, dikatakan sebagai Pihak Pertama yang bekerjasama dengan badan usaha Boustead Singapore Ltd., padahal sesungguhnya perjanjian ini bertujuan untuk mendesain, membangun, mengoperasikan, mendirikan dan memelihara fasilitas penyediaan air serta menyediakan air bersih kepada PDAM di 2 (dua) Kabupaten dan 1 (satu) Kota. Bukankah seharusnya pihak yang berwenang untuk membuat perjanjian tersebut adalah 2 (dua) Kabupaten dan 1 (satu) Kota tersebut, karena Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Sri Sultan Hamengkubuwono X hanyalah sebagai pihak yang seharusnya memberikan pengesahan atas perjanjian yang dibuat oleh 2 (dua) Kabupaten dan 1 (satu) Kota tersebut ?. Selanjutnya apakah dibenarkan penunjukkan secara langsung terhadap pemilihan penyedia barang atau jasa dalam pelaksanaan perjanjian DBOT tersebut ?.

Dalam perkembangannya, ternyata PT Citra Tirta Mataram tidak membuat Desain Akhir hingga waktu yang ditentukan dan tidak ada perpanjangan waktu dalam pembuatan Desain Akhir. Sejak tanggal efektif, yaitu 15 Januari 2005 hingga tahun 2008, pembuatan Desain Akhir tidak juga terlaksana. Ketika

¹⁰ Pasal 3 DBOT menentukan PT Citra Mataran akan melakukan pengambilan dari sumber air baku dan menyalurkannya ke daerah dalam wilayah Kabupaten Bantul, Sleman, dan Kota Yogyakarta.

¹¹ Pasal 5 angka ix DBOT.

tahap desain belum terlaksana, maka menghambat tahap-tahap berikutnya dalam pembangunan infrastruktur Penyediaan Air bersih ini. Alasan dari PT Citra Tirta Mataram tidak melakukan prestasinya adalah PT Citra Tirta Mataram ragu bahwa investasinya akan balik modal, karena ternyata 2 (dua) Kabupaten dan 1 (satu) Kota yang berada di bawah Gubernur Pemerintah DIY tidak sepaham, dan mereka secara bersama-sama tidak menandatangani Dokumen Lelang atau Dokumen Proyek atau Perjanjian Off Take yang merupakan satu kesatuan dari Perjanjian DBOT tersebut. Ketidakmauan 2 (dua) Kabupaten dan 1 (satu) Kota untuk menandatangani Dokumen Lelang, menyebabkan PT Citra Tirta Mataram tidak dapat memenuhi prestasinya.

Dengan demikian ketidakmampuan PT Citra Tirta Mataram melaksanakan prestasinya, karena Gubernur DIY selaku wakil dari Pemerintah DIY tidak memenuhi jaminannya yaitu menjamin Pemerintah Daerah dibawahnya setuju pada ketentuan yang ada dalam Perjanjian DBOT dan menandatangani Perjanjian Off Take dari Perjanjian DBOT tersebut. PT Citra Mataram tidak dapat berprestasi karena terhalang pihak pertama yang seharusnya berprestasi terlebih dahulu yaitu memastikan bahwa Pemerintah Kabupaten setuju dan secara bersama-sama menandatangani Perjanjian Off Take pada Perjanjian DBOT tersebut.

Berdasarkan kepada fakta-fakta tersebut, dapatkah PT Citra Tirta Mataram dikatakan wanprestasi atau justru Gubernur Pemerintah DIY yang wanprestasi?

Menurut suatu pendapat hukum terhadap rencana pengakhiran perjanjian DBOT di atas, sebenarnya Perjanjian DBOT di atas bertentangan dengan 15 peraturan perundang-undangan antara lain :¹²

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 beserta Amandemennya.
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Monopoli dan Persaingan Tidak Sehat.
3. Undang-undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air.
4. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
5. Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.
6. Undang-undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti undang-undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan atas UU Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-undang.
7. Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Kualitas Air dan Pengendalian Pencemaran Air.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM).

¹² Pendapat hukum yang dikeluarkan oleh Dr. Ridwan Khairandy, SH., M.H dan Najib A. Gisymar, S.H., M.Hum., terhadap Pendapat Hukum Terhadap Rencana Pengakhiran Perjanjian tentang Design, Bangun, Operasi dan Penyerahan Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman dan Bantul di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta antara Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan PT Citra Tirta Mataram.

10. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah.
11. Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.
12. Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan barang dan Jasa Pemerintah beserta perubahan-perubahannya terakhir dengan perubahan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2006.
13. Keputusan Presiden Nomor 83 Tahun 2002 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 123 Tahun 2001 tentang Tim Koordinasi Pengelolaan Sumber Daya Air.
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 294/PRT/M/2005 tentang Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum.
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2006 tentang Pedoman Penetapan Tarif Air Minum Bagi PDAM.

B. Rumusan Masalah

Masalah yang dapat dirumuskan dari uraian di atas adalah:

1. Bagaimana keabsahan Perjanjian *Design, Build, Operate and Transfer* (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?
2. Apa akibat dari hukum Perjanjian *Design, Build, Operate and Transfer* (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk memahami keabsahan Perjanjian *Design, Build, Operate and Transfer* (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Untuk mengkaji akibat hukum dari Perjanjian *Design, Build, Operate and Transfer* (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

D. Tinjauan Pustaka

Air merupakan kebutuhan yang sangat vital bagi kehidupan manusia yang dikuasai oleh negara. Negara berkewajiban memenuhi kebutuhan air bagi setiap rakyatnya seperti tercantum dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air, yaitu : “Negara menjamin hak setiap orang untuk mendapatkan air bagi kebutuhan pokok minimal sehari-hari guna memenuhi kehidupannya yang sehat, bersih dan produktif”.

Ketentuan tersebut menggariskan bahwa negara wajib menyelenggarakan berbagai upaya untuk menjamin ketersediaan air bagi setiap orang yang tinggal di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Jaminan tersebut menjadi tanggung jawab bersama pemerintah dan pemerintah daerah, termasuk di dalamnya menjamin setiap orang ke sumber air untuk mendapatkan air.¹³

¹³ Robert J. Kodoatie dan M. Basoeki, *Kajian Undang-undang Sumber Daya Air*, Andi, Yogyakarta, 2005, hlm. 127.

Dalam memenuhi penyediaan air tersebut negara tidak selalu bertindak sendirian, terkadang melalui perjanjian dengan badan usaha swasta atau para investor. Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313 menyatakan suatu perjanjian adalah satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi lain perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹⁴

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.
2. Adanya kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum.
3. Adanya objek perjanjian, yaitu objek perjanjian harus jelas dan ditentukan para pihak dapat berupa barang atau jasa atau tidak berbuat sesuatu.
4. Sebab yang halal, yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁵

Syarat pertama dan kedua menyangkut subjek, sehingga disebut sebagai syarat subjektif. Syarat ketiga dan keempat menyangkut objek perjanjian, sehingga disebut sebagai syarat objektif. Akibat hukum apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Pengajuan pembatalan kepada pengadilan oleh pihak yang tidak memenuhi syarat subjektif, dan bukan oleh

¹⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

¹⁵ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 33-34.

pihak yang memenuhi syarat subjektif. Hal ini oleh undang-undang dimaksudkan untuk melindungi yang lemah. Sepanjang tidak adanya upaya pembatalan, maka perjanjian tersebut tetap berlaku dan mempunyai akibat hukum. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian yang telah dibuat para pihak batal demi hukum (*Nietigheid* atau *Nietig Van Rechts Wege*).¹⁶

Unsur-unsur perjanjian meliputi:

1. Unsur *Essentialia*, adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tak mungkin ada. Contohnya adalah “sebab yang halal”, yang merupakan *essentialia* untuk adanya perjanjian.
2. Unsur *Naturalia*, yaitu unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau di ganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur atau menambah.
3. Unsur *Accidentalia*, adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.¹⁷

Asas-asas dalam perjanjian antara lain:

1. Asas Kebebasan Berkontrak, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan.¹⁸ Asas ini dapat dianalisis dari ketentuan Pasal

¹⁶ <http://www.caryos.blogspot.com>

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 57-58.

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 110.

1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.¹⁹

2. Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.
3. Asas Pacta Sunt Servanda adalah bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya undang-undang.
4. Asas Itikad Baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditor dan debitor harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.
5. Asas Kepribadian yaitu asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Seperti yang tercantum pada Pasal 1340 KUHPerdata, Perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya.²⁰

Jika dalam perjanjian terdapat pihak yang tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana telah diperjanjikan, maka ia disebut ingkar janji atau wanprestasi. Dengan perkataan lain, wanprestasi (*default* atau *fulfilment* atau *breach of contract*) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.²¹ Subekti

¹⁹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

²⁰ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 10 – 13.

²¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 87.

menyatakan bahwa apabila seorang berhutang tidak memenuhi kewajibannya, menurut bahasa hukum ia melakukan “wanprestasi” yang menyebabkan ia dapat digugat di depan hakim.²²

Wanprestasi (kelalaian) dapat berupa 4 macam, yaitu:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
2. Tidak tunai memenuhi prestasi
3. Terlambat memenuhi prestasi
4. Keliru memenuhi prestasi

Ada empat akibat adanya wanprestasi yaitu;

1. Perikatan tetap ada, kreditor masih dapat menuntut kepada debitor pelaksanaan prestasinya, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditor berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan memenuhi prestasinya. Hal ini disebabkan kreditor akan mendapat keuntungan apabila debitor melaksanakan prestasinya tepat pada waktunya.
2. Debitor harus membayar ganti rugi kepada kreditor (Pasal 1243 KUHPerdara).
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitor, jika halangan itu timbul setelah debitor wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari para pihak kreditor. Oleh karena itu debitor tidak dibenarkan untuk berpegang kepada keadaan memaksa.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPerdara.²³

²² Subekti, *Pokok pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 1995, hlm. 123.

²³ Salim H.S, *Hukum Kontrak...*, *op. cit.*, hlm. 99.

Perjanjian DBOT (*Design, Build, Operate And Transfer*) merupakan pengembangan dari Perjanjian BOT (*Build, Operate And Transfer*). Sesungguhnya bentuk kontrak ini merupakan pola kerjasama antar pemilik tanah atau lahan dan investor yang akan menjadikan lahan tersebut menjadi suatu fasilitas yang sebelumnya investor harus mendesain bangunan. Setelah pembangunan fasilitas selesai, investor diberi hak untuk mengelola dan memungut hasil dari fasilitas tersebut selama kurun waktu tertentu. Setelah masa pengoperasian selesai fasilitas tersebut dikembalikan kepada pengguna jasa.²⁴ Kontrak, Investasi dan Pengelolaannya dari Swasta, Pemeliharaan oleh publik serta pemilikan oleh Persero dan jangka waktunya 20-30 tahun.

Pihak-pihak yang melakukan perjanjian BOT adalah:

1. Investor yang diberikan hak untuk mendirikan bangunan dan menggunakan atau mengusahakan bangunan tersebut selama masa BOT.
2. Pemegang hak atas tanah yang memberikan hak kepada investor.²⁵

Unsur-unsur Perjanjian BOT ditentukan sebagai berikut:

1. Adanya Para pihak, yaitu investor yang menyediakan dana dan pihak pemilik lahan (beserta bangunan) atau pemerintah sebagai pemilik hak eksklusif.
2. Adanya objek yang diperjanjikan dalam BOT yaitu lahan atau beserta bangunannya atau hak untuk mengoperasionalkan jaringan telepon atau jalan tol atau sumber energi listrik.
3. Investor dalam jangka waktu tertentu diberi hak kelola atas bangunan yang ia bangun dengan Perjanjian BOT tersebut dengan harapan modal yang telah ia

²⁴ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006, hlm. 75.

²⁵ www.jakartawater.org

investkan (ia tanamkan untuk membangun bangunan tersebut) kembali atau bahkan menguntungkan.

4. Setelah lewatnya jangka waktu kelola, investor mengembalikan bangunan beserta fasilitas-fasilitas yang melekat pada bangunan tersebut kepada pemilik lahan atau pemerintah sebagai pemilik hak eksklusif.²⁶

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan adalah penelitian normatif dengan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya.

1. Objek Penelitian

Keabsahan dan akibat hukum Perjanjian *Design, Build, Operate and Transfer* (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer, yang meliputi:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air.
- 3) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah.
- 4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Tidak Sehat.

²⁶ Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, *Penelitian Tentang Aspek Hukum Perjanjian Built, Operate, And Transfer (BOT)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1996, hlm. 29.

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum.
 - 6) Peraturan Presiden Nomor 67 tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.
 - 7) Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan barang dan Jasa Pemerintah beserta perubahan-perubahannya terakhir dengan perubahan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2006.
 - 8) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 294/PRT/M/2005 tentang Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum.
 - 9) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2006 tentang Pedoman Penetapan Tarif Air Minum Bagi PDAM.
 - 10) Perjanjian DBOT (*Design, Build, Operate and Transfer*) tentang Penyediaan Air Untuk Kota Yogya, Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul di DIY.
- b. Bahan Hukum Sekunder, berupa rancangan perundang-undangan, buku-buku, jurnal dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan objek penelitian.
 - c. Bahan Hukum Tersier, berupa kamus dan ensiklopedi.
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum
 - a. Studi Kepustakaan, yakni dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

- b. Studi Dokumentasi, yakni dengan mengkaji berbagai dokumen-dokumen resmi institusional yang berupa putusan pengadilan, risalah sidang dan lain-lain yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

4. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan adalah Yuridis Normatif yaitu menganalisis permasalahan dari sudut pandang menurut ketentuan-ketentuan hukum atau perundang-undangan yang berlaku.

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dilakukan secara Kualitatif, yaitu bahan hukum yang diperoleh disajikan secara deskriptif dan dianalisis secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Bahan hukum diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti.
- b. Hasil klasifikasi bahan hukum selanjutnya disistematisasikan.
- c. Bahan hukum yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.

F. Kerangka Penulisan

BAB I tentang pendahuluan yang berisi antara lain; latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan kerangka penulisan.

BAB II tentang tinjauan umum perjanjian yang berisi antara lain; pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat-syarat perjanjian, unsur-unsur perjanjian, wanprestasi.

BAB III tentang Perjanjian *Design, Build, Operate and Transfer* (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Bantul di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Bab ini berisi keabsahan dan akibat hukum Perjanjian *Design, Build, Operate and Transfer* (DBOT) penyediaan air bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

BAB IV tentang penutup, yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM PERJANJIAN

A. Pengertian Perjanjian

Dalam kehidupan sehari-hari setiap orang tidak terlepas dari adanya perjanjian. Baik dalam bentuk yang paling sederhana sampai dengan yang paling kompleks. Perjanjian dalam kehidupan sehari-hari terlihat dalam bentuk jual beli, utang piutang, sewa menyewa, tukar menukar, pinjam pakai, pinjam meminjam, penitipan barang, pemberian kuasa bahkan perjanjian perdamaian.

Definisi atau batasan dari pengertian perjanjian atau kontrak sangatlah beragam dikarenakan pemberian definisi diambil dari berbagai macam pandangan maka sangatlah sulit menemukan definisi yang final. Istilah perjanjian dikenal pula dengan nama kontrak atau *contract* (dalam Bahasa Inggris) dan *overeenkomst* (dalam Bahasa Belanda).²⁷ Menurut Kamus Hukum, perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.²⁸ Definisi secara luas terlihat dalam Pasal 1313 KUHPerdara yaitu “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap, dan pula

²⁷ Abdul R. Saliman, Hermansyah dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm. 49.

²⁸ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002, hlm. 355.

terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat juga mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur didalam KUHPerdara Buku III Perjanjian, yang diatur dalam KUHPerdara Buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.²⁹ Dengan perkataan lain, dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat-akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Sedangkan dalam arti sempit “perjanjian” disini hanya ditunjukkan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh buku III KUHPerdara.

Hukum perjanjian dibicarakan sebagai bagian daripada hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah bagian daripada hukum kekayaan. Dengan demikian, hubungan yang timbul antara para pihak didalam perjanjian adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, karena perjanjian menimbulkan hubungan hukum dalam lapangan Hukum Kekayaan, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan. Itulah sebabnya dikatakan bahwa perjanjian adalah salah satu sumber utama perikatan. Perikatan disini merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, dimana pada satu pihak ada hak dan pada pihak yang lain ada

²⁹ Mariam Darus Badruzaman, et. al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 65.

kewajiban.³⁰ Seperti yang ditegaskan oleh Subekti, menurut beliau Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³¹

Para ahli memberikan pengertian yang berbeda-beda terhadap perjanjian. Menurut Van Dunne, perjanjian dapat diartikan keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³²

Charless L. Knapp dan Nathan M. Crystal mengatakan “*contract is agreement between two or more persons not merely a shared belief, but common understanding as to something that is to be done in the future by one or both of them*”. Artinya kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih tidak hanya memberikan kepercayaan, tetapi secara bersama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka.³³

Black's Law mengartikan kontrak sebagai suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk melakukan tindakan atau tidak melakukan suatu tindakan tertentu atau “*an agreement between two or more*

³⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 23-24.

³¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 1.

³² Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 4.

³³ *Ibid.*

persons which creates an obligation to do nor not to do a particular thing".³⁴

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³⁵

Abdul Kadir Muhammad mendefinisikan perjanjian sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³⁶ Kontrak atau perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.³⁷ Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu hal sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh isi perjanjian yang mereka buat. Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum.³⁸ Kontrak adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi. Dalam pengertian demikian kontrak merupakan perjanjian. Namun demikian kontrak merupakan perjanjian yang berbentuk tertulis.³⁹

³⁴ Huala Adolf, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 1.

³⁵ Koko Kosidin, *Perjanjian Kerja, Perjanjian Perburuhan dan Peraturan Perusahaan*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 2.

³⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 78.

³⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 2.

³⁸ S.B. Marsh dan J. Soulsby, *Business Law*, diterjemahkan oleh Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 93.

³⁹ Adrian Sutedi, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa dan Berbagai Permasalahannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 22.

Menurut Salim H.S. bahwa kontrak atau perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah disepakatinya. Menurut penulis, definisi yang dikemukakan oleh Salim H.S di atas adalah definisi dari sebuah perikatan bukan definisi perjanjian, sebab terlihat dari unsur-unsur dalam definisi di atas yang sama seperti unsur-unsur yang ada pada perikatan. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi di atas adalah:

1. Adanya hubungan hukum. Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.
2. Adanya subjek hukum, yaitu pendukung hak dan kewajiban.
3. Adanya prestasi, prestasi terdiri atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.
4. Di bidang harta kekayaan.⁴⁰

Dalam kepustakaan hukum di Indonesia, istilah perikatan, perjanjian, dan persetujuan merupakan *legal term* atau terminologi hukum yang memiliki pengertian sendiri-sendiri berdasarkan kepada asal-usul atau terjemahan dari kata *verbinten* dan *overeenkomst*. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menggunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan persetujuan untuk *overeenkomst*.⁴¹ Utrecht memakai istilah perikatan untuk *verbinten* dan

⁴⁰ Salim H.S, Hukum Kontrak..., *op. cit.*, hlm. 27.

⁴¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

perjanjian untuk *overeenkomst*.⁴² Achmad Ichsan mengartikan *verbinten* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan.⁴³

Berangkat dari perbedaan penggunaan kedua istilah di atas, secara substansial memang terdapat perbedaan. Kata *verbinten*, dalam Bahasa Inggris adalah *bound* atau *binding*, yang artinya mengikat atau adanya suatu hubungan hukum yang mengikat para pihak. Kata *overeenkomst* mengandung arti sepakat atau setuju, atau *agree* dalam Bahasa Inggris, dan diterjemahkan menjadi persetujuan. Apabila ditelaah lebih jauh, kata sepakat merupakan titik awal adanya perjanjian atau perikatan yang mengikat para pihak. Sebaliknya, apabila tidak tercapai kesepakatan atau sepakat untuk terikat (*consent to be bound*), maka tidak melahirkan hubungan hukum yang mengikat.⁴⁴

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁴⁵ Menurut penulis definisi ini tidak seperti definisi perjanjian pada umumnya. *Verbinten* pada umumnya diartikan sebagai perikatan bukan perjanjian. Bagi ahli hukum yang menerjemahkan *verbinten* dengan istilah “perjanjian” jelas merupakan kesalahan yang cukup prinsipil, karena perjanjian adalah salah satu sumber dari adanya *verbinten* atau perikatan.

⁴² Utrecht, *Pengantar dalam Tata Hukum Indonesia*, Pembina Universitas, 1965 dalam Ade Maman Suherman, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi Global*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005, hal. 19.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Randy E. Barnett, *The Sound of Silence: Default Rules and Contractual Consent*, 78 *Virginia Law Review* 821, Mei 1992, hal. 860 – 861.

⁴⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

Dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata digunakan istilah perikatan dan perjanjian, namun tidak ada pasal yang menjelaskan pengertian secara khusus atau mengartikan apa yang dimaksud dengan perikatan. Untuk menjawab hal ini, keberadaan pendapat para sarjana akan penting, misalnya:⁴⁶

1. Hofmann

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum, sehubungan dengan itu, seseorang atau beberapa orang di antara mereka (debitor atau para debitor) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak lain yang berhak atas sikap yang demikian.

2. Pitlo

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih atas dasar pihak yang satu berhak (kreditor) dan pihak lain berkewajiban (debitor) atas suatu prestasi.

Dalam perjanjian, hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak dapat timbul dengan sendirinya, hubungan itu tercipta karena adanya “tindakan hukum” atau *rechthandeling*. Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi. Jadi satu pihak memperoleh “hak atau *recht*” dan pihak sebelah lagi memikul

⁴⁶ Ade Maman Suherman, *op. cit.*, hal. 19 – 20.

“kewajiban atau *plicht*” menyerahkan atau menunaikan prestasi. Setiap perjanjian yang di buat dengan sah berlaku mengikat bagai undang-undang.⁴⁷

B. Bentuk-bentuk Perjanjian

Bentuk- bentuk perjanjian menurut hukum antara lain:

1. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban. Pasal 1314 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban. Suatu perjanjian dengan cuma-cuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. Suatu perjanjian atas beban adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Contohnya penitipan barang secara cuma-cuma, pinjam pakai secara cuma-cuma.
2. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli.
3. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja sedangkan pihak lain hanya ada haknya saja, contohnya hibah.
4. Perjanjian konsesuil adalah perjanjian yang lahir cukup dengan adanya kata sepakat antara para pihak saja. Contohnya perjanjian menurut KUHPerdara pada umumnya bersifat konsesuil, kecuali beberapa perjanjian tertentu (yang riil dan formal).

⁴⁷ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 8.

5. Perjanjian riil adalah perjanjian yang terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan, contoh perjanjian utang piutang, pinjam pakai.
6. Perjanjian formil adalah perjanjian yang di buat secara sepakat juga harus dituangkan dalam bentuk atau disertai dengan formalitas tertentu, contohnya; perjanjian kawin.⁴⁸

C. Asas-Asas Perjanjian

Di dalam hukum Perjanjian terdapat beberapa asas sebagai berikut:

1. Asas kebebasan berkontrak, yaitu para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, tidak dilarang oleh undang-undang, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, dan dilaksanakan dengan itikad baik.⁴⁹ Asas ini memberikan kebebasan para pihak untuk:
 - a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
 - b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
 - c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
 - d. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁵⁰

Asas ini dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya bahwa perjanjian yang telah dibuat secara sah (tidak bertentangan dengan undang-undang)

⁴⁸ Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian yang Penting untuk Diketahui Mulai dari A-Z*, Ctk Pertama, Pustaka Pena, Yogyakarta, 2007, hlm. 22-23.

⁴⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Ctk Ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 30.

⁵⁰ Salim H. S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 9.

mengikat kedua belah pihak, perjanjian tersebut pada umumnya tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.⁵¹ Batasan dari kebebasan berkontrak dalam membuat perjanjian adalah tidak bertentangan dengan undang-undang, kepatutan, kepentingan umum, kesesuaian, kesopanan dan rasa keadilan masyarakat.

2. Asas Konsensualisme, yaitu suatu kontrak sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, tentunya selama syarat sahnya kontrak lainnya sudah terpenuhi. Dengan adanya kata sepakat maka kontrak tersebut pada prinsipnya sudah mengikat dan mempunyai akibat hukum, sehingga pada saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban para pihak.⁵² Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu. Dengan demikian apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Jadi perjanjian dianggap lahir pada saat adanya kata sepakat, walaupun tidak diperlukan formalitas untuk adanya perjanjian tersebut. Dalam hal ini pengecualiannya adalah terhadap perjanjian yang bersifat formil dan riil. Formil seperti; Perdamaian (*dading*), hibah, akte pendirian Perseroan Terbatas, perjanjian pemisahan harta peninggalan, perjanjian kawin haruslah tertulis atau melalui akta notaris karena ada ketentuan yang mengharuskan itu. Sedangkan riil setelah adanya penyerahan objek perjanjian, seperti : perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam pakai, perjanjian sewa menyewa, perjanjian tukar menukar.

⁵¹ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1995, hlm. 139.

⁵² Munir Fuady, *Hukum Kontrak, dari Sudut... , loc. cit.*

3. Asas mengikatnya kontrak (*pacta sunt servanda*), yaitu setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas ini juga terkait dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.⁵³ Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikianlah sehingga asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak. Penyimpangan dari asas ini misalnya dalam kasus, hakim dapat mengintervensi dengan maksud melindungi salah satu pihak yang mempunyai kedudukan tidak seimbang dengan pihak lainnya.
4. Asas iktikad baik, yaitu asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditor dan debitor harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya dibelakangan hari. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Asas Ini tercantum pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara

⁵³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak...*, *op. cit.*, hlm. 4-5.

yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.⁵⁴ Maksud kalimat ini, bahwa cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Pengertian itikad baik dapat diartikan sebagai jujur atau kejujuran.⁵⁵ Menurut J.M. Van Dunne tahapan kontrak terdiri dalam tiga fase, yakni fase prakontrak (*precontractuele fase*) merupakan tahap penawaran dan penerimaan, fase pelaksanaan (*contractuele fase*) adalah adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak dan fase pasca kontrak (*postcontractuele fase*) yaitu, pelaksanaan perjanjian. Itikad baik sudah ada sejak fase prakontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak.⁵⁶

5. Asas kepribadian (*personalitas*), yaitu asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Seperti yang tercantum pada Pasal 1340 KUHPerdara: “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Terhadap asas kepribadian ini ada pengecualiannya, yaitu apa yang disebut “*derben-beding*” atau perjanjian untuk pihak ketiga. Dalam hal ini seorang membuat suatu perjanjian dimana dalam perjanjian itu ia memperjanjikan hak-hak bagi orang lain tanpa kuasa dari orang yang

⁵⁴ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak...*, *op. cit.*, hlm. 11.

⁵⁵ Djaja S Meliala, *Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata*, Binacipta, Bandung, 1987, hlm. 1.

⁵⁶ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Falkutas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, hlm. 190-191.

diperjanjikan itu.⁵⁷ Hal tersebut tercantum dalam Pasal 1317 KUHPerdara yaitu:

“Lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukan kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya”.

6. Asas persamaan hukum, asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain.
7. Asas keseimbangan, asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Kreditor mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitor, namun kreditor memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditor yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditor dan debitor seimbang.
8. Asas kepastian hukum, yaitu perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.
9. Asas moral, asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk kontra prestasi dari pihak debitor. Terlihat dalam *Zaakwaarneming*, dimana seseorang yang

⁵⁷ Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 47.

melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini terdapat pada Pasal 1339 KUHPerdara.

10. Asas kepatutan. Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yaitu, Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian, asas ini merupakan ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.⁵⁸

D. Syarat-Syarat Perjanjian

Perjanjian yang dibuat akan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat 1 dan 2 adalah syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan syarat 3 dan 4 adalah syarat objektif, karena mencakup objek perjanjian. Apabila syarat 1 dan 2 tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan, artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan

⁵⁸ Mariam Darus Badruzaman, et. al., *Kompilasi Hukum...*, *op. cit.*, hlm. 88-89.

kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat 3 dan 4 tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.⁵⁹

Dengan syarat pertama di atas dimaksudkan adalah bahwa agar suatu kontrak dianggap sah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut. Kesepakatan adalah penentu terjadinya kontrak, jadi jika tidak ada kesepakatan berarti tidak ada kontak. Akan tetapi, walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai terjadi tersebut mengalami cacat kehendak atau cacat kesepakatan. Cacat kehendak dapat terjadi karena terjadinya hal-hal sebagai berikut:

1. Kekhilafan atau kesesatan.
2. Paksaan.
3. Penipuan.
4. Penyalahgunaan keadaan.⁶⁰

Dalam Pasal 1321 KUHPerdara cacat kehendak hanya disebutkan 3 saja yaitu tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Sedangkan Penyalahgunaan Keadaan terdapat dalam yurisprudensi dari *Court of Chancery* yang mengeluarkan putusan tentang penyalahgunaan keadaan yang merupakan *moral imperative* atau paksaan moral.

⁵⁹ Salim H.S., Hukum Kontrak..., *op. cit.*, hlm. 35.

⁶⁰ Ahmadi Miru, Hukum Kontrak*op. cit.*, hlm. hlm. 17.

Pengertian dari kekhilafan (*mistake*) di atas yaitu jika dua pihak yang mengadakan kontrak dengan fakta yang ternyata salah maka pihak tadi dapat membatalkan kontrak setelah mengetahui fakta yang sebenarnya. Sedangkan Paksaan terjadi apabila salah satu pihak lain menyetujui kontrak dengan ancaman penjara, jiwa, atau badan. Ancaman ini dapat saja dilakukan terhadap dirinya, keluarganya, dan ancamannya tidak bersifat fisik, misalnya ancaman untuk membuat bangkrut atau tidak mendapatkan kekayaan yang menjadi haknya. Emanuel dan Knowles mengategorikan paksaan (*durres*) menjadi empat macam yaitu:

1. Kekerasan atau ancaman penggunaan kekerasan.
2. Pemenjaraan atau ancaman memenjarakan.
3. Mengambil atau menguasai barang pihak lain secara tidak sah atau ancaman melakukan demikian.
4. Ancaman untuk melanggar kontrak atau untuk melakukan tindakan yang tidak sah.

Penipuan (*fraud*) diartikan dengan sengaja mengajukan gambaran atau fakta yang salah untuk memasuki hubungan kontrak. Untuk itu pihak yang tidak bersalah harus bersandar pada gambaran yang salah tadi dan secara finansial, pihak yang merugikan orang lain wajib membayar ganti rugi. Kalau sekiranya orang yang tidak bersalah tadi tahu bahwa objek kontrak rusak maka ia tidak akan menutup kontrak tersebut. Adalah sangat adil dan tepat apabila pihak yang menggugat penipuan mendapat kesempatan untuk menemukan fakta-fakta hukum tentang objek tersebut.

Menurut Van Dune penyalahgunaan keadaan dibagi dua yaitu:

1. Penyalahgunaan keunggulan ekonomi, persyaratan-persyaratan untuk penyalah-gunaan keunggulan ekonomis, yaitu:
 - a. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomi terhadap yang lain.
 - b. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.
2. Penyalahgunaan kejiwaan, persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, yaitu:
 - a. Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami isteri, dokter pasien, pendeta jemaat.
 - b. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik dan sebagainya.⁶¹

Ada empat teori yang menyatakan kesepakatan terjadi:

1. *Uitings theory* (teori saat melahirkan kemauan). Menurut teori ini perjanjian terjadi apabila atas penawaran telah dilahirkan kemauan menerimanya dari pihak lain. Kemauan ini dapat dikatakan telah dilahirkan pada waktu pihak lain mulai menulis surat penerimaan.
2. *Verzend theory* (teori saat mengirim surat penerimaan). Menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat surat penerimaan dikirimkan kepada si penawar.

⁶¹ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 2001, hlm. 44.

3. *Onvangs theory* (teori saat menerima surat penerimaan). Menurut teori ini perjanjian pada dan menerima surat penerimaan atau sampai di alamat penawar.
4. *Vernemings theory* (teori saat mengetahui surat penerimaan). Menurut teori ini perjanjian baru terjadi, apabila si penawa telah membuka dan membaca surat penerimaan itu.⁶²

Syarat kedua di atas adalah bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum berwenang membuat kontrak tersebut. Kewenangan berbuat baru dianggap sah oleh hukum manakala dilakukan oleh:

1. Orang yang sudah dewasa.
2. Orang yang tidak ditempatkan dibawah pengampuan.
3. Orang yang tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu.⁶³

Orang yang dinyatakan tidak berwenang adalah orang yang secara umum cakap untuk bertindak, tetapi untuk hal-hal tertentu “tidak”. Orang yang tidak cakap untuk bertindak adalah pasti orang yang tidak wenang, sedang orang yang taka wenang adalah orang yang pada umumnya cakap untuk bertindak, tetapi pada peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum.⁶⁴

Syarat ketiga yang dimaksud adalah bahwa suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum. Perjanjian yang prestasinya sama sekali tidak mungkin dilakukan sejak dari semula membuat

⁶² Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 215.

⁶³ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 15.

⁶⁴ J Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 3.

persetujuan, perjanjian yang demikian dengan sendirinya dianggap “tidak berharga” (*ongeldig*) dan tidak ada kewajiban debitor untuk memenuhinya. Sebab ketidak- mungkinan itu telah menghapuskan kewajiban itu sendiri.

Syarat keempat kausa yang diperbolehkan yang dimaksud adalah bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud atau alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.⁶⁵

E. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian adalah:

1. Esensialia; bagian ini merupakan sifat yang harus ada dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*). Seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian.
2. Naturalia; bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*vrijwaring*).
3. Aksidentalia; bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak.

Perjanjian dibagi dalam dua bagian yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bukan inti (*non wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebutkan esensialia dan bagian non inti terdiri dari naturalia dan aksidentalia.⁶⁶ Bagian kontrak yang

⁶⁵ *Ibid.*, hlm. 14

⁶⁶ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 99.

esensial merupakan bagian yang utama dari kontrak, dimana tanpa bagian tersebut, suatu kontrak dianggap tidak pernah ada. Misalnya bagian “harga” dalam suatu kontrak jual beli. Bagian dari kontrak yang natural adalah bagian dari kontrak yang telah diatur oleh aturan hukum, tetapi aturan hukum tersebut hanya aturan yang bersifat mengatur saja. Bagian dari kontrak yang aksidental ini adalah bagian dari kontrak yang sama sekali tidak diatur oleh aturan hukum, tetapi terserah dari para pihak untuk mengaturnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*).⁶⁷

F. Wanprestasi

Dalam keadaan normal perjanjian dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya tanpa gangguan, tanpa halangan, tanpa kekurangannya. Tetapi pada suatu ketika, tidak disangka-sangka muncul halangan, sehingga pelaksanaan perjanjian menjadi tidak lancar atau terhalang atau bahkan tidak terlaksana sama sekali. Tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya dalam suatu perjanjian disebut Wanprestasi.⁶⁸ Wanprestasi (*default* atau *fulfilment* atau *breach of contract*) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁶⁹ Adapun pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitor

⁶⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 28.

⁶⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 12.

⁶⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak...*, *op. cit.*, hlm. 87.

disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam keadaan dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “*terlambat*” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “*sepatutnya/selayaknya*”.⁷⁰

Wanprestasi adalah tidak dipenuhi suatu prestasi (objek hukum). Prestasi disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara yaitu “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Menurut pasal di atas Prestasi itu dibedakan atas:

1. Memberikan sesuatu.
2. Berbuat sesuatu.
3. Tidak berbuat sesuatu.

Faktor penyebab wanprestasi ada dua kemungkinannya, yaitu faktor dari luar (eksternal) dan faktor dari dalam diri pihak-pihak (internal). Faktor dari luar adalah peristiwa yang tidak diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat. Faktor ini disebut keadaan memaksa, yang menghalangi pihak dalam perjanjian memenuhi kewajiban pada pihak lainnya. Pihak yang tidak memenuhi kewajiban itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak dapat dikenai sanksi. Dalam hal ini tidak ada yang bertanggungjawab.⁷¹ Jadi pada keadaan memaksa atau *overmacht* ketidak-mungkinan pelaksanaan prestasi bukan hal yang melekat sejak semula persetujuan dibuat.⁷² Keadaan memaksa dibagi dua, yaitu:

1. *Force majeure* yang absolut, yaitu suatu *force majeure* yang terjadi sehingga prestasi dari kontrak sama sekali tidak mungkin dilakukan. Misalnya barang

⁷⁰ M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum..., *op. cit.*, hlm. 60.

⁷¹ Abdul Kadir Muhammad, Perjanjian Baku..., *loc. cit.*

⁷² M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum..., *op. cit.*, hlm. 12.

yang merupakan objek dari kontrak musnah. Dalam hal ini kontrak tersebut “tidak mungkin” (*impossible*) untuk dilaksanakan.

2. *Force majeure* yang relatif, yaitu suatu *force majeure* dimana pemenuhan prestasi secara normal tidak mungkin dilakukan, sungguhpun secara tidak normal masih mungkin dilakukan. Misalnya terhadap kontrak impor-ekspor dimana setelah kontrak dibuat terdapat larangan impor atas barang tersebut.⁷³

Mengenai bagaimana akibat-akibat dari *overmacht* itu harus dibedakan apakah sifatnya sementara atautkah tetap. Dalam hal yang pertama *overmacht* hanya mempunyai daya menanggukhan dan kewajibannya untuk berprestasi hidup kembali jika dan sesegera faktor *overmacht* itu sudah tidak ada lagi, demikian itu kecuali jika prestasinya lantas sudah tidak mempunyai arti lagi bagi *crediteur* dalam hal yang terakhir ini perutangannya menjadi gugur.⁷⁴

Selain keadaan memaksa, wanprestasi dapat juga terjadi karena faktor dari dalam pihak-pihak, yaitu kesalahan sendiri. Supaya dapat dikatakan wanprestasi, pihak tertentu harus berada dalam keadaan:

1. Tidak memenuhi kewajiban sama sekali.
2. Memenuhi kewajiban tetapi tidak sempurna, misalnya tidak tepat waktu, ada kekurangan.
3. Memenuhi kewajiban tetapi keliru, tidak sesuai dengan identitas benda yang diperjanjikan.⁷⁵

Akibat hukum tindakan wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak

⁷³ Munir Fuady, Hukum Kontrak..., *op. cit.*, hlm. 116.

⁷⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Perutangan: Bagian A*, Fakultas Hukum Universitas Gajah mada, Yogyakarta, 1980, hlm. 22.

⁷⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Perjanjian Baku...*, *op. cit.*, hlm. 13.

yang telah merugikan, yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut. Tidak dilaksanakannya kewajiban perjanjian dapat menimbulkan berbagai kemungkinan akibat, baik yang berkenaan dengan perjanjian sendiri maupun yang berkenaan dengan kewajiban pihak-pihak.

Ada empat akibat adanya wanprestasi yaitu:

1. Perikatan tetap ada, kreditor masih dapat menuntut kepada debitor pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditor berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan memenuhi prestasinya. Hal ini disebabkan kreditor akan mendapat keuntungan apabila debitor melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
2. Debitor harus membayar ganti rugi kepada kreditor (Pasal 1243 KUHPerdara)
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitor, jika halangan itu timbul setelah debitor wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari para pihak kreditor. Oleh karena itu debitor tidak dibenarkan untuk berpegang kepada keadaan memaksa.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPerdara.⁷⁶

Berbagai kemungkinan akibat yang timbul itu ditentukan dalam Pasal 1243, 1266 dan 1267 KUHPerdara sebagai berikut:

1. Pemutusan atau pembatalan perjanjian.
2. Pelaksanaan kewajiban sebagaimana mestinya.
3. Pembayaran ganti kerugian.

⁷⁶ Salim H.S, Hukum Kontrak Teori..., *loc. cit.*

4. Pemutusan perjanjian ditambah pembayaran ganti kerugian.
5. Pelaksanaan kewajiban ditambah pembayaran ganti kerugian.

Jika satu atau kedua pihak tidak melaksanakan kewajibannya, perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan dapat dilakukan oleh pihak-pihak dalam hal ada kesepakatan dalam perjanjian. Tetapi jika tidak diperjanjikan dan salah satu pihak tidak setuju, pembatalan itu dilakukan melalui putusan pengadilan. Jika terjadi pembatalan perjanjian berakhir. Kewajiban yang sudah dilaksanakan dipulihkan kembali dan yang belum dilaksanakan dihentikan pelaksanaannya atau tidak perlu dilaksanakan sama sekali.⁷⁷

Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya maka timbulah kerugian bagi pihak lainnya. Kerugian tersebut haruslah diganti oleh pihak yang melakukan wanprestasi atau cedera janji sebagai konsekuensi dari tindakannya yang tidak mau mengikuti kontrak. Pergantian inilah yang disebut ganti rugi. Komponen-komponen dari ganti rugi adalah:

1. Biaya. Penggantian biaya meliputi segala biaya yang dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan dalam hubungan dengan kontrak tersebut. Misalnya, biaya notaris, biaya akomodasi, dan perjalanan.
2. Rugi. Rugi artinya berkurangnya nilai kekayaan dari pihak yang dirugikan karena adanya wanprestasi dari pihak lainnya itu.
3. Bunga. Bunga adalah sebagai kekurangan yang seharusnya diperoleh oleh pihak kreditor karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitor.

Sedangkan dalam ilmu hukum, dikenal model-model ganti rugi yang timbul akibat wanprestasi dari suatu kontrak, yaitu:

⁷⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Perjanjian Baku...*, *op. cit.*, hlm. 15.

1. Ganti rugi dalam kontrak, yaitu dalam hal ini jenis dan besarnya ganti rugi disebutkan dengan tegas dalam kontrak yang bersangkutan. Jika ini terjadi maka pada prinsipnya ganti rugi tersebut hanya dimintakan seperti tertulis dalam kontrak tersebut, tidak boleh dilebihi atau dikurangi. Kadang-kadang dalam praktek model ganti rugi dalam kontrak ini muncul dalam bentuk denda keterlambatan.
2. Ganti rugi ekspektasi, yaitu cara menghitung ganti rugi dalam membayangkan seolah-olah kontrak jadi dilaksanakan. Jadi yang merupakan ganti rugi dalam hal ini pada prinsipnya adalah perbedaan antara nilai seandainya kontrak tersebut dilaksanakan secara penuh dengan nilai yang terjadi karena adanya wanprestasi. Oleh karena itu dalam hal ini ikut dihitung juga keuntungan yang seyogianya diperoleh seandainya kontrak tersebut dilaksanakan. Dengan demikian kehilangan keuntungan yang diharapkan merupakan inti dari ganti rugi model ekspektasi ini.
3. Pergantian biaya (*out of pocket*) atau *reliance damages*, merupakan bentuk ganti rugi dimana ganti rugi dibayar menurut sejumlah biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan dalam hubungan dengan kontrak tersebut. Biasanya biaya-biaya yang dikeluarkan tersebut ditunjukkan dengan adanya kuitansi-kuitansi, sehingga ganti rugi ini dapat disebut juga dengan ganti rugi kuitansi.
4. Restitusi, adalah suatu nilai tambah atau manfaat yang telah diterima oleh pihak yang melakukan wanprestasi, dimana nilai tambah tersebut terjadi akibat pelaksanaan prestasi dari pihak lainnya. Maka nilai tambah tersebut harus dikembalikan kepada pihak yang telah dirugikan karenanya. Jika nilai tambah

itu tidak dikembalikan maka pihak yang melakukan wanprestasi telah memperkaya diri tanpa hak (*unjust enrichment*), dan hal ini tidak dapat dibenarkan. Misalnya jika dengan kontrak tersebut salah satu pihak telah menerima manfaat atau mendapatkan barang tertentu dari pihak lainnya maka jika pihak lain tersebut wanprestasi manfaat barang tersebut mesti dikembalikan dengan utuh.

5. *Quantum Meruit*, mirip dengan ganti rugi restitusi bedanya jika dalam ganti rugi dalam bentuk restusi yang dikembalikan adalah manfaat atau barang tertentu maka dalam *quantum meruit* manfaat atau barang tersebut tidak dapat dikembalikan, misal manfaat atau barang tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain atau sudah dipakai, musnah atau sudah berubah wujud. Maka dengan ganti rugi ini yang dikembalikan adalah nilai yang wajar (*reasonable value*) dari hasil pelaksanaan kontrak tersebut.
6. Pelaksanaan kontrak, dalam hal-hal tertentu justru yang paling adil jika oleh para pihak yang dirugikan karena pihak lain telah melakukan wanprestasi dapat memintakan agar kontrak tersebut dilaksanakan secara utuh, dengan atau tanpa ganti rugi dalam bentuk lainnya. Dalam hal ini pihak yang melakukan wanprestasi oleh hukum dipaksakan untuk tetap melakukan prestasinya.⁷⁸

Pihak yang dirugikan karena wanprestasi atas kontrak pada prinsipnya dapat memutuskan kontrak yang bersangkutan. Akan tetapi jika pemutusan kontrak tersebut dilakukan dengan maksud agar pihak yang dirugikan dapat mendapatkan kembali prestasinya yang telah diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan oleh wanprestasi tersebut

⁷⁸ Munir Fuady, Pengantar Hukum..., *op. cit.*, hlm. 21-23.

mempunyai kewajiban untuk melakukan restorasi (*restoration*) yakni, kewajiban dari pihak yang dirugikan untuk mengembalikan manfaat dari prestasi yang sekiranya telah dilakukan oleh pihak yang melakukan wanprestasi tersebut. Bentuk-bentuk dari tindakan restorasi oleh pihak yang dirugikan oleh wanprestasi kepada pihak yang melakukan wanprestasi adalah:

1. Pengembalian benda secara fisik.

Apabila pihak yang melakukan wanprestasi telah menyerahkan suatu benda tertentu kepada pihak lainnya dalam rangka melaksanakan kewajibannya berdasarkan kontrak, tetapi kemudian pihak yang dirugikan ingin memutuskan kontraknya, maka sebagai tindakan restorasi, pihak yang dirugikan harus menyerahkan kembali benda tersebut “secara fisik” kepada pihak yang melakukan wanprestasi yang bersangkutan.

2. Pembayaran kompensasi.

Akan tetapi jika benda tersebut tidak dapat dikembalikan secara fisik maka apabila ingin memutuskan kontrak pihak yang telah dirugikan oleh wanprestasi tersebut harus memberikan kompensasi sejumlah manfaat yang telah diterimanya. Hal ini dapat terjadi dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Karena benda tersebut menyatu dengan bendanya pihak yang dirugikan oleh wanprestasi.
- b. Karena prestasi yang telah diberikan oleh pihak melakukan wanprestasi tersebut berupa benda yang tidak dapat dikembalikan, misalnya dalam bentuk jasa.

BAB III

PERJANJIAN *DESIGN, BUILD, OPERATE and TRANSFER* (DBOT)

PENYEDIAAN AIR BERSIH KOTA YOGYAKARTA, KABUPATEN

SLEMAN, DAN BANTUL PROVINSI

DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Pembangunan proyek besar dengan biaya tinggi sangat memberatkan pemerintah, dan diketahui bahwa dana yang dimiliki pemerintah sangatlah terbatas. Salah satu cara untuk meringankan tugas pemerintah yaitu melalui Sistem DBOT (*Design, Built, Operate and Transfer*). Sistem ini mengatur pemilik hak eksklusif (pemerintah) menyerahkan pembangunan proyeknya kepada investor untuk membiayai pembangunannya dan dalam jangka waktu tertentu, pihak investor ini diberi hak untuk mengelola dan setelah melewati jangka waktu yang telah ditetapkan dikembalikan pengelolaannya dan kepemilikannya kepada pemerintah. Perjanjian DBOT disini adalah perjanjian antara Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Boustead Singapore Ltd., yang diwakilkan oleh PT Citra Tirta Mataram. Dengan tujuan untuk mendesain, membangun, mengoperasikan, mendirikan dan memelihara fasilitas penyediaan air serta menyediakan air bersih kepada PDAM di 2 (dua) Kabupaten dan 1 (satu) Kota, yaitu Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul serta Kota Yogyakarta oleh PT Citra Tirta Mataram dan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan akan dikembalikan kepada Pemerintah DIY. Disini Pemerintah DIY diwakilkan oleh Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Sri Sultan Hamengkubuwono X.

A. Keabsahan Perjanjian *Design, Build, Operate and Transfer* (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, dan Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Perjanjian DBOT antara Pemerintah DIY dengan PT Citra Tirta Mataram ini begitu kompleks dan rumit karena melibatkan begitu banyak pihak-pihak terkait yang berkepentingan, sehingga keabsahan perjanjian ini menarik untuk ditelusuri dari berbagai aspek. Keabsahan dapat dilihat dari sebelum perjanjian dibuat maupun dalam pelaksanaan perjanjian. Berdasarkan penelitian yang dilakukan secara seksama dalam prespektif akademik yuridis terhadap:

1. Perjanjian tentang Design, Bangun, Operasi dan Penyerahan (DBOT) Penyediaan air bersih Kota Yogyakarta dan Kabupaten Bantul dan Sleman di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, antara Pemerintah Provinsi Daerah Yogyakarta dan PT Citra Tirta Mataram.
2. Draft Perjanjian Off Take antara pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Pemerintah Kota Yogyakarta, Pemerintah Kabupaten Sleman, Pemerintah Kabupaten bantul, Perusahaan Daerah Air Minum Kota Yogyakarta, Perusahaan Daerah Air Minum Kabupaten Sleman, Perusahaan Daerah Air Minum Kabupaten Bantul dan PT Citra Tirta Mataram.

Ternyata awal dibuatnya Perjanjian DBOT mengandung kelemahan pada proses pemilihan penyedia barang dan jasa atau proses lelang. Dalam setiap proyek yang akan dikerjasamakan hal pertama yang dilakukan adalah pemilihan penyedia barang atau jasa atau investor atau pelaksana proyek, yaitu untuk menyediakan barang dan jasa guna proyek yang akan dilaksanakan. Pemilihan penyedia barang atau jasa untuk sistem seperti ini pada prinsipnya dilakukan

melalui pelelangan umum yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Pada Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur disebutkan jelas bahwa Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Perjanjian Kerjasama dilakuka melalui Pelelangan Umum.⁷⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum menyatakan kegiatan pelaksanaan konstruksi dapat dilaksanakan oleh penyelenggara atau penyedia jasa pelaksanaan konstruksi melalui proses pelelangan.⁸⁰ Pelelangan umum adalah metode pemilihan penyedia barang atau jasa yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.⁸¹ Tata cara pelelangan umum menurut Standar Pelelangan Nasional dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi antara lain:

- a. Pengumuman Pelelangan.
- b. Pendaftaran Peserta Lelang.
- c. Pengambilan Dokumen Lelang.
- d. Penjelasan Lelang (*aanwijzing*).
- e. Peninjauan Lapangan.
- f. Penyampaian Berita Acara Penjelasan dan Adendum.

⁷⁹ Lihat Pasal 18 Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

⁸⁰ Lihat Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem penyediaan Air minum.

⁸¹ Lihat Pasal 17 angka 2 Keppres Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah .

- g. Penyampaian Dokumen Penawaran.
- h. Pembukaan Dokumen Penawaran.
- i. Evaluasi Penawaran.
- j. Usulan Calon Pemenang.
- k. Penetapan Pemenang Lelang.
- l. Pengumuman Pemenang Lelang.
- m. Masa Sanggah.
- n. Penerbitan Surat Penunjukan Penyedia Jasa.

Dalam Perjanjian DBOT (*Design, Build, Operate and Transfer*) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman Dan Bantul Di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta metode yang digunakan adalah metode Penunjukkan Langsung bukan metode Pelelangan Umum. Penunjukkan Langsung adalah penunjukan langsung terhadap 1 (satu) penyedia barang atau jasa dengan cara melakukan negosiasi baik teknis maupun biaya sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan. Menurut Lampiran Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 beserta perubahan-perubahannya terakhir dengan perubahan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengadaan barang dan Jasa Pemerintah, penunjukkan langsung dapat dilakukan dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Dalam keadaan tertentu, antara lain:
 - 1) Penanganan darurat bagi pertahanan negara, keamanan dan keselamatan masyarakat yang pelaksanaan pekerjaannya tidak dapat ditunda atau harus dilakukan segera termasuk penanganan darurat akibat bencana alam serta tindakan darurat untuk pencegahan bencana dan atau kerusakan

infrastruktur yang apabila tidak segera dilaksanakan dipastikan dapat membahayakan keselamatan masyarakat.

- 2) Pekerjaan yang perlu dirahasiakan yang menyangkut pertahanan dan keamanan negara yang ditetapkan oleh presiden.
- 3) Pekerjaan berskala kecil dengan nilai maksimum 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) , dengan ketentuan:
 - a) Untuk keperluan sendiri.
 - b) Teknologi sederhana.
 - c) Resiko kecil.
 - d) Dilaksanakan oleh penyedia barang atau jasa usaha orang perseorangan dan atau badan usaha kecil termasuk koperasi kecil.
- 4) Pekerjaan yang hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak paten atau pihak yang telah mendapat ijin.
- 5) Pekerjaan pengadaan barang dan pendistribusian logistik Pemilihan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah yang penanganannya memerlukan pelaksanaan secara cepat dalam rangka penyelenggaraan Pemilihan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah yang diselenggarakan sampai bulan juli 2005 berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pekerjaan tersebut meliputi pengadaan dan pendistribusian surat suara, kartu pemilih beserta perlengkapan lainnya untuk pelaksanaan pemilihan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah.
- 6) Pekerjaan pengadaan barang atau jasa yang penanganannya memerlukan pelaksanaan secara cepat dalam rangka rehabilitasi dan rekonstruksi di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias Provinsi

Sumatera Utara yang dilaksanakan oleh Badan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Wilayah dan Kehidupan Masyarakat Provinsi NAD dan Kepulauan Nias Provinsi Sumatera Utara. Pekerjaan tersebut meliputi:

- a) Pekerjaan pengadaan perumahan yang waktu pelaksanaan pengadaannya dilakukan sebelum 31 desember 2006.
 - b) Pekerjaan yang dilakukan dalam rangka meneruskan pekerjaan pengadaan perumahan yang tidak dilaksanakan oleh pemberi hibah sesuai dengan tenggat waktu yang telah ditetapkan oleh Badan Rehabilitasi dan rekonstruksi yang penyelesaian pekerjaannya perlu dilaksanakan secara cepat paling lama 1 (satu) tahun setelah pemberi hibah tidak mampu melaksanakan kewajibannya.
- 7) Pekerjaan pengadaan barang dan pendistribusian logistik Pemilihan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam yang penanganannya memerlukan pelaksanaan secara cepat dalam rangka penyelenggaraan Pemilihan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah Provinsi dan Kabupaten atau kota yang diselenggarakan sampai bulan desember 2006 berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pekerjaan tersebut meliputi pengadaan Kartu Tanda Penduduk, pengadaan dan pendistribusian surat suara, kartu pemilih beserta perlengkapan lainnya untuk pelaksanaan pemilihan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah.
- b. Pekerjaan pengadaan barang atau jasa khusus antara lain:
- 1) Pekerjaan berdasarkan tarif resmi yang ditetapkan pemerintah.

- 2) Pekerjaan atau barang spesifik yang hanya dapat dilaksanakan oleh satu penyedia barang atau jasa, pabrikan, pemegang hak paten.
 - 3) Merupakan hasil produksi usaha kecil atau koperasi kecil atau pengerajin industri kecil yang telah mempunyai pasar dan harga yang relatif stabil.
- c. Pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan dengan penggunaan teknologi khusus dan atau hanya ada satu penyedia barang atau jasa yang mampu mengaplikasikannya.

Berdasarkan Pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat disebutkan bahwa pelaku usaha dilarang bersekongkol dengan pihak lain untuk mengatur dan atau menentukan pemenang tender sehingga dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat. Persekongkolan atau konspirasi usaha adalah bentuk kerjasama yang dilakukan oleh pelaku usaha dengan pelaku usaha lain dengan maksud untuk menguasai pasar bersangkutan bagi kepentingan pelaku usaha yang bersekongkol. Persekongkolan dalam Perjanjian DBOT ini termasuk Persekongkolan Vertikal, yaitu persekongkolan yang terjadi antara salah satu atau beberapa pelaku usaha atau penyedia barang dan jasa dengan panitia tender atau panitia lelang atau pengguna barang dan jasa atau pemilik dengan pemberi pekerjaan.⁸² Persekongkolan disini adalah antara Pemerintah DIY atau penyelenggara penyediaan air bersih dengan penyedia barang atau jasa yaitu PT Citra Tirta Mataram.

⁸² <http://www.kppu.go.id>

Dengan demikian, menurut penulis dalam proses pemilihan penyedia barang dan jasa dalam Perjanjian DBOT ini bertentangan dengan Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 beserta perubahan-perubahannya terakhir dengan perubahan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengadaan barang dan Jasa Pemerintah dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. Hal ini berkaitan dengan proses pemilihan penyedia barang dan jasa dilakukan dengan penunjukan langsung padahal proyek ini tidak masuk dalam syarat yang diperbolehkan dalam penunjukan langsung sehingga seperti persekongkolan pemenang tender yang mengakibatkan adanya persaingan usaha tidak sehat. Jika diamati maka Perjanjian DBOT adalah batal demi hukum dikarenakan tidak melalui syarat yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu sebelum perjanjian itu dibuat harus diadakan Pelelangan Umum.

Jika di lihat dari syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerata, yaitu:

1. Adanya kata sepakat.
2. Adanya kecakapan bertindak.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. Adanya sebab yang halal.

Keabsahan perjanjian dapat diteliti dan terlihat beberapa kelemahan sebagai berikut :

1. Syarat adanya Kata Sepakat

Kelemahan yang terlihat pada kata sepakat, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya dapat

dilihat dalam pembahasan berikut. Kedua belah pihak atau lebih mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut. Menurut Sudikno Mertokusumo ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan.
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima pihak lawannya.
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.⁸³

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, dapat diartikan sebagai pertemuan atau persesuaian pendapat satu sama lain atas isi perjanjian.⁸⁴

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian maka berarti kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perujudan kehendak tersebut.⁸⁵

Kata sepakat yang dibuat oleh para pihak di atas pada Perjanjian DBOT ini adalah sah berdasarkan pendapat-pendapat di atas karena dibuat oleh dua pihak (Pemerintah Provinsi DIY dengan PT Citra Tirta Mataram) dalam bahasa sempurna dan tertulis tanpa adanya cacat kehendak seperti, kekhilafan, paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan. Tetapi dalam Perjanjian Off Take, tidak tercapainya kata sepakat dimana Pemerintah Kota

⁸³ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 33.

⁸⁴ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993, hal. 50.

⁸⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 73.

Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Kabupaten bantul secara bersama-sama tidak menandatangani Perjanjian Off Take tersebut alasannya karena tidak dilibatkan dalam perjanjian awal yaitu Perjanjian DBOT tersebut.

2. Syarat adanya Kecakapan Bertindak

Syarat kecakapan bertindak pada Perjanjian DBOT ini dapat dilihat adanya kelemahan. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang. Orang yang cakap mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa.⁸⁶ Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian adalah seseorang yang dapat melakukan perbuatan hukum atau menjadi pihak atau subjek dalam hubungan hukum atau siapa saja yang cakap (berkapasitas) untuk membuat suatu perjanjian.⁸⁷

Kelemahan dapat dilihat dari kewenangan siapa yang menjadi pihak-pihak dan harus menandatangani Perjanjian DBOT tersebut, dapat diamati dari Pasal 17 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah yaitu, dalam bidang pemanfaatan Sumber Daya Alam adalah kewenangan dari pemerintah dan pemerintah daerah (untuk hal ini pemerintah menyerahkan kewenangan kepada pemerintah daerah). Menurut Pasal 3 Undang-undang ini

⁸⁶ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak...*, *op. cit.*, hlm. 42.

⁸⁷ Hardijan Rusli, *op. cit.*, hal. 74.

Pemerintah Daerah yang dimaksud adalah Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten atau Kota. Dalam penjelasan atas Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah angka 3, dikatakan urusan yang menjadi kewenangan daerah adalah urusan yang berkaitan dengan pelayanan dasar seperti pendidikan dasar, kesehatan, pemenuhan kebutuhan hidup minimal, prasarana lingkungan dasar, potensi unggul dan kekhasan daerah.

Selanjutnya dalam pembagian urusan pemerintahan dengan mempertimbangkan dampak atau akibat yang timbul dalam penyelenggaraan urusan pemerintah tersebut, bila dampak bersifat lokal maka menjadi kewenangan kabupaten atau kota, jika regional menjadi kewenangan pemerintah provinsi dan apabila nasional akan menjadi kewenangan pemerintah pusat. Dapat juga dengan pertimbangan bahwa tingkat pemerintah yang menangani sesuatu bagian urusan adalah tingkatan pemerintah yang lebih langsung dan dekat dengan dampak atau akibat dari urusan yang ditangani tersebut. Dengan demikian, disini penulis berkesimpulan dalam urusan Perjanjian DBOT adalah kewenangan Pemerintah Provinsi DIY yang diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten atau Kota, karena yang dekat dengan dampak adalah pemerintahan kabupaten dan kota itu sendiri, sehingga yang paling berwenang adalah Pemerintah Kabupaten dan Kota.

Berkaitan juga dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air mengenai wewenang kabupaten dan kota tercantum pada Pasal 16 huruf (f) yaitu mengatur, menetapkan dan memberikan izin penyediaan, peruntukan, penggunaan, dan pengusahaan air tanah

diwilayahnya serta wilayah sungai dalam satu kabupaten atau kota. Dalam Pasal 15 huruf (j dan l) provinsi berwenang membantu kabupaten dan kota memenuhi kebutuhan pokok masyarakat atas air dan memberikan bantuan teknis dalam pengelolaan sumber daya air kepada pemerintah kabupaten atau kota. Menurut Undang-undang teknisnya yaitu Undang-undang Sumber Daya Air ini kewenangan ada pada Pemerintah Kabupaten atau Kota, provinsi hanya membantu.

Dalam Perjanjian DBOT ini kewenangan untuk menandatangani perjanjian hanyalah Gubernur saja, tetapi dilihat dari kewenangan menurut undang-undang di atas Pemerintah Kabupaten atau Kota juga harus menandatangani perjanjian ini karena menyangkut wilayah hukumnya. Tetapi pada kenyataannya Pemerintah Kabupaten atau Kota tidak dilibatkan pada perjanjian DBOT ini, sehingga tindakan Gubernur disini adalah tidak berwenang mengadakan perjanjian tersebut walaupun sebenarnya beliau cakap untuk mengadakan perjanjian. Kriteria cakap membuat perjanjian adalah orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu orang yang dewasa dan sehat akal fikirannya serta tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu.⁸⁸

3. Syarat adanya Suatu Hal Tertentu.

Suatu hal tertentu pada syarat ketiga ini mengenai objek perjanjian. Suatu hal tertentu, dapat diartikan sebagai pokok persoalan karena pokok atau

⁸⁸ Riduan Syahrani, *Seluk- Beluk...*, *op. cit.*, hal. 48.

objek dari perjanjian dapat berupa benda atau pun bukan benda seperti jasa, contoh kongkretnya perjanjian kerja.⁸⁹

Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Objek perjanjian dapat berupa suatu perilaku (*handeling*) tertentu, dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu.⁹⁰ Dengan perkataan lain objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian. Prestasi disini adalah penyediaan air bersih kepada masyarakat Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul. Pada objek perjanjian ini tidak ada masalah dikarenakan penyediaan air bersih adalah suatu hal yang diperbolehkan atau tidak dilarang oleh undang-undang.

Namun demikian, apabila dilihat dari Gubernur yang seharusnya memenuhi prestasinya untuk “melakukan sesuatu” kepada PT Citra Mataram, yaitu mengajak 2 (dua) Kabupaten dan 1 (satu) Kota untuk menandatangani Perjanjian DBOT, maka syarat suatu hal tertentu tidak terpenuhi. Sebagaimana diketahui bahwa dalam perkembangannya, ternyata PT Citra Tirta Mataram tidak membuat Desain Akhir hingga waktu yang ditentukan dan tidak ada perpanjangan waktu. Sejak tanggal efektif, yaitu 15 Januari 2005 hingga tahun 2008, pembuatan Desain Akhir tidak juga terlaksana. Ketika tahap desain belum terlaksana, maka menghambat tahap-tahap berikutnya dalam pembangunan infrastruktur Penyediaan Air bersih. Alasan dari PT Citra Tirta Mataram tidak melakukan prestasinya adalah PT Citra Tirta Mataram merasa ragu bahwa investasinya akan balik modal, karena

⁸⁹ Hardijan Rusli, *op. cit.*, hal. 86.

⁹⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *op. cit.*, hlm. 294.

ternyata 2 (dua) Kabupaten dan 1 (satu) kota yang berada di bawah Gubernur Pemerintah DIY tidak sepaham, dan mereka secara bersama-sama tidak menandatangani dokumen lelang yang merupakan satu kesatuan dari Perjanjian DBOT tersebut. Ketidakmauan 2 (dua) Kabupaten dan 1 (satu) Kota untuk menandatangani dokumen lelang, menyebabkan PT Citra Tirta Mataram tidak dapat memenuhi prestasinya.

Dengan demikian ketidakmampuan PT Citra Tirta Mataram melaksanakan prestasinya, karena Gubernur Pemerintah DIY tidak memenuhi jaminannya agar Kabupaten Bantul, Sleman, dan Kota Yogyakarta menyetujui perjanjian DBOT dan menandatangani Perjanjian Off Take dari Perjanjian DBOT tersebut. PT Citra Mataram tidak dapat berprestasi karena terhalang pihak pertama yang seharusnya berprestasi terlebih dahulu yaitu memastikan bahwa pemerintah kabupaten setuju dan bersama-sama menandatangani Perjanjian Off Take pada Perjanjian DBOT tersebut.

4. Syarat Sebab Yang Halal.

Suatu sebab dapat diartikan sebagai suatu motif yang dinyatakan dalam perjanjian itu bukan merupakan motif yang tidak nyata (tersembunyi) dan mungkin motif yang tidak nyata ini adalah motif yang sesungguhnya dari orang tersebut tetapi dalam hal ini hukum tidak berkepentingan.⁹¹ Sedangkan pengertian dari sebab yang halal adalah:⁹²

- a. sebab yang tidak terlarang atau tidak bertentangan dengan undang-undang;

⁹¹ *Ibid.*, hal. 94.

⁹² Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. sebab yang sesuai dengan kesusilaan baik;
- c. sebab yang sesuai dengan ketertiban umum.

Sebab yang halal menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahkan tidak melanggar ketertiban, kepentingan umum, kesusilaan, kesopanan dan sesuai dengan rasa keadilan dalam masyarakat. Perjanjian DBOT untuk menyediakan air bersih pada Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul dan Kota Yogyakarta adalah hal yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak melanggar ketertiban, kepentingan umum, kesusilaan, kesopanan dan sesuai dengan rasa keadilan dalam masyarakat, karena tujuannya adalah mensejahterakan masyarakat.

Mengenai materi dari Perjanjian DBOT ini kelemahan terlihat pada tarif. Tarif yang disepakati dalam perjanjian ini untuk pengembalian investasi kepada badan usaha swasta begitu tinggi. Hal itu mengakibatkan daya beli masyarakat terhadap air kurang, mahalnya air mengakibatkan masyarakat tidak mampu membeli air untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Menurut hasil wawancara dengan narasumber disebutkan bahwa formulasi tarif yang ada pada Perjanjian DBOT begitu tinggi. Setelah dihitung menurut formulasi tarif tersebut PDAM akan membeli air dari investor sebesar lebih dari Rp.3000 per m³ (yang dalam jangka waktu tertentu akan terus naik), untuk pembayaran pengambilan air baku dan pembayaran biaya operasional kepada investor. Tarif ini terlalu mahal sehingga tidak sesuai dengan tarif yang ditetapkan pada masing-masing PDAM. Misalnya di PDAM Sleman tarif yang ada sekarang

adalah sebesar Rp.2200 per m³. Tarif yang ada di perjanjian DBOT akan mengakibatkan masyarakat tidak sanggup membeli air.⁹³

Dalam hal untuk menetapkan tarif diperlukan keterlibatan Pemerintah Daerah, maka penetapan yang dilakukan Kepala Daerah untuk itu adalah sebagai formulasi dari kesepakatan pihak-pihak yang terkait, terutama:

- a. Penanggung jawab proyek,
- b. Badan Usaha Swasta mitra kerjasama dan
- c. Masyarakat pengguna jasa pelayanan (pelanggan) atau yang mewakilinya.⁹⁴

Penetapan tarif tersebut tidak sesuai dengan dasar kebijakan penetapan tarif yang terdapat pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis dan tata Cara Pengaturan Tarif Air Minum PDAM. Dalam Pasal 3 ayat (1) disebutkan Tarif untuk standar kebutuhan pokok air minum harus terjangkau oleh daya beli masyarakat pelanggan yang berpenghasilan sama dengan Upah Minimum Provinsi, dan Pasal 3 angka 2 menentukan tarif yang memenuhi prinsip keterjangkauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila pengeluaran rumah tangga untuk memenuhi standar kebutuhan pokok air minum tidak melampaui 4% (empat perseratus) dari pendapatan masyarakat pelanggan. Untuk mengawasi masalah tarif yang ditentukan maka ada Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (BPP SPAM). BPP SPAM diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan

⁹³ Hasil wawancara dengan ; Ir. Hardjono Sudjanadi, MM (Ka. Satuan Kerja Pengembangan Kinerja Pengelolaan Air Minum Provinsi DIY; Senin, 02/02/2009 ; Jam, 9.00.

⁹⁴ Modul Panduan Kerjasama Pemerintah, Swasta dan Masyarakat dalam Pembangunan dan atau Pengelolaan Prasarana dan Sarana Bidang Pekerjaan Umum, Modul Ketiga, Direktorat Jendral Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum, November 1999, hlm. 5.

Umum Nomor 294/PRT/M/2005 tentang Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum. BPP SPAM dibentuk untuk:

- a. Terwujudkan pengelolaan dan pelayanan air minum berkualitas dengan harga yang terjangkau.
- b. Tercapainya kepentingan yang seimbang antara konsumen dan penyedia jasa pelayanan.
- c. Tercapainya peningkatan efisiensi dan cakupan pelayanan air minum.⁹⁵

Dalam melaksanakan tugasnya BPP SPAM di bantu Sekretariat BPP SPAM yang bertugas seperti yang tercantum dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 294/PRT/M/2005 tentang Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum yaitu:

- a. Penyiapan kajian kebijakan dan penyusunan rencana dan program.
- b. Pelaksanaan dan pemantauan evaluasi penerapan standar dan kualitas kinerja dan pelayanan penyelenggaraan pengembangan SPAM , serta pemantauan dan evaluasi terhadap pemenuhan perjanjian penyediaan air minum.
- c. Pelaksanaan pemantauan, evaluasi dan analisis terhadap keuangan, formulasi tarif dan penyesuaiannya, pembiayaan dan ketentuan tentang penyerahan atau ambil alih aset SPAM yang tertuang dalam perjanjian investasi serta membantu melaksanakan promosi investasi pengembangan SPAM.

⁹⁵ Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 294/PRT/M/2005 tentang Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum.

d. Pelayanan administrasi ketatausahaan, organisasi, dan tata laksana, kepegawaian, keuangan, perlengkapan, pengelolaan rumah tangga BPP SPAM, penyiapan laporan, serta pengelolaan data dan informasi.

Dalam Perjanjian DBOT ini terlihat tidak adanya campur tangan BPP SPAM sehingga tidak ada yang mengevaluasi formula tarif sehingga mengakibatkan tarif begitu tinggi dan masyarakat tak mampu membeli air dan tidak adanya pemantauan terhadap pemenuhan perjanjian DBOT ini sehingga para pihak saling menyalahkan satu sama lain. Dari penjelasan di atas bahwa perjanjian DBOT ini juga melanggar Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 294/PRT/M/2005 tentang Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum.

Berdasarkan kajian tentang Perjanjian DBOT di atas terhadap empat syarat sahnya perjanjian yang ada pada Pasal 1320 KUHPerdara dapat ditarik kesimpulan Bahwa Perjanjian DBOT ini tidak sah karena bertentangan dengan keempat syarat yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara dan mempunyai dua akibat hukum yaitu dapat dibatalkan dan batal demi hukum, Konsekuensi pembatalan dan batal demi hukum sama-sama harus diminta pengesahan kepengadilan. Untuk mengetahui apakah konsekuensi hukum yang cocok diterapkan dalam kasus ini adalah kewenangan hakim.

**B. Akibat hukum Perjanjian Design, Build, Operate and Transfer (DBOT)
Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Bantul
Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta**

Perjanjian DBOT dalam penelitian ini merupakan perjanjian yang dibuat oleh Pemerintah Provinsi DIY dengan Investor untuk kepentingan Pemerintah Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul dan Kota Yogyakarta guna melayani kebutuhan air bersih di wilayah kabupaten dan kota tersebut. Perjanjian ini dapat dilihat akibat hukumnya baik dari proses awal sebelum pembuatan perjanjian yaitu proses pemilihan penyedia barang atau jasa atau investor yang akan diajak kerjasama dan dapat dilihat juga dari keempat syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Jika dilihat dari proses awal pemilihan penyedia barang atau jasa / investor yang dilakukan dengan penunjukkan langsung bukan melalui pelelangan umum yang telah disyaratkan pada Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 maka akibat hukumnya adalah Batal Demi Hukum.

Keempat syarat yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdara merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian, artinya setiap harus memenuhi keempat syarat ini apabila ingin menjadi perjanjian yang sah. Semuanya merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian dan selain itu terdapat juga syarat tambahan bagi perjanjian tertentu saja, misalnya perjanjian perdamaian yang diharuskan dibuat secara tertulis. Keempat syarat pokok tersebut dapat dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu:⁹⁶

⁹⁶ Hardijan Rusli, *op. cit.*, hal. 44.

1. kelompok syarat subjektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan subjeknya, yang terdiri dari kesepakatan dan kecakapan.
2. kelompok syarat objektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang terkait dengan objeknya, yang terdiri dari hal yang tertentu dan sebab yang halal

Perbedaan syarat-syarat sahnyanya perjanjian dalam dua kelompok ini oleh banyak ahli hukum digunakan untuk mengetahui apakah perjanjian itu batal demi hukum (*void ab initio*) atau merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya (*voidable*).

Perjanjian yang batal demi hukum (*void ab initio*) adalah perjanjian yang dari semula sudah batal, hal ini berarti tidak pernah ada perjanjian tersebut. Perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya (*voidable*) adalah perjanjian yang dari semula berlaku tetapi perjanjian ini dapat dimintakan pembatalannya dan bila tidak dimintakan pembatalannya maka perjanjian ini tetap berlaku.⁹⁷

Dalam perjanjian DBOT tidak terpenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Kewenangan siapa yang menjadi pihak-pihak dan harus menandatangani Perjanjian DBOT tersebut. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 3 dan 17 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah, Undang-undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air mengenai wewenang kabupaten dan kota tercantum pada Pasal 16 huruf (f), Pasal 15 huruf j dan l.

Dalam Perjanjian DBOT penandatanganan perjanjian tersebut hanya dilakukan oleh Gubernur, padahal dilihat dari kewenangan menurut undang-undang di atas Pemerintah Kabupaten atau Kota juga harus menandatangani

⁹⁷ *Ibid.*, hal. 44 – 45.

perjanjian ini karena menyangkut wilayah hukumnya. Tetapi pada kenyataannya Pemerintah Kabupaten atau Kota tidak dilibatkan pada perjanjian DBOT ini, sehingga tindakan Gubernur sebenarnya adalah tidak berwenang mengadakan perjanjian tersebut.

Syarat kecakapan menyangkut subjek, yang disebut sebagai syarat subjektif. Akibat hukum tidak terpenuhinya syarat subjektif ini adalah perjanjian dapat dibatalkan. Pengajuan pembatalan kepada pengadilan oleh pihak yang tidak memenuhi syarat subjektif, dan bukan oleh pihak yang memenuhi syarat subjektif. Hal ini oleh undang-undang dimaksudkan untuk melindungi yang lemah. Sepanjang tidak ada upaya pembatalan, maka perjanjian tersebut tetap berlaku dan mempunyai akibat hukum.

2. Dalam Perjanjian Off Take, tidak tercapainya kata sepakat, karena Pemerintah Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul secara bersama-sama tidak menandatangani Perjanjian Off Take tersebut alasannya karena tidak dilibatkan dalam perjanjian awal yaitu Perjanjian DBOT tersebut.

Syarat kata sepakat menyangkut subjek, sehingga disebut sebagai syarat subjektif.

Akibat hukum apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Pengajuan pembatalan kepada pengadilan oleh pihak yang tidak memenuhi syarat subjektif, dan bukan oleh pihak yang memenuhi syarat subjektif. Hal ini oleh undang-undang dimaksudkan untuk melindungi yang lemah. Sepanjang tidak ada upaya pembatalan, maka perjanjian tersebut tetap berlaku dan mempunyai akibat hukum.

3. Gubernur tidak memenuhi prestasinya untuk “melakukan sesuatu” kepada PT Citra Mataram, yaitu mengajak 2 Kabupaten (Sleman dan Bantul), dan Kota Yogyakarta untuk menandatangani Perjanjian DBOT. Dengan demikian syarat suatu hal tertentu tidak terpenuhi, sehingga akibat hukumnya adalah perjanjian yang telah dibuat para pihak batal demi hukum (*nietigheid* atau *nietig van rechts wege*).
4. Perjanjian DBOT tidak memenuhi unsur sebab yang halal, yaitu bertentangan dengan undang-undang, yaitu tarif yang ditawarkan untuk pengembalian investasi begitu tinggi yang berdampak pada pembayaran masyarakat pengguna air menjadi mahal. Hal ini tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis dan Tata Cara Pengaturan Tarif Air Minum PDAM. Serta tidak dibentuknya Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (BPP SPAM) yang bertugas memantau pemenuhan perjanjian penyediaan air serta mengevaluasi tarif-tarif pada setiap perjanjian penyediaan air. Hal ini tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 294/PRT/M/2005 tentang Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum.
Hal ini sesuai dengan KUHPerdara, yaitu tidak dipenuhinya syarat sebab yang halal sebagai syarat objek perjanjian, maka akibat hukumnya adalah perjanjian yang telah dibuat para pihak batal demi hukum (*nietigheid* atau *nietig van rechts wege*).

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Keabsahan Perjanjian *Design, Build, Operate and Transfer* (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, dan Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dianalisis berdasarkan proses awal sebelum dibuatnya perjanjian yaitu proses pemilihan penyedia barang atau jasa dan dikaji berdasarkan syarat sah adanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Berdasarkan hasil penelitian, ternyata perjanjian tersebut memiliki banyak kelemahan yang terlihat pada :

- 1). Proses Pemilihan penyedia barang atau jasa / Investor.

Pada proses ini terlihat kelemahan yaitu tidak sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 beserta perubahan-perubahannya terakhir dengan perubahan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengadaan barang dan Jasa Pemerintah yang mensyaratkan bahwa pemilihan penyedia barang atau jasa harus melalui pelelangan umum. Tetapi dalam perjanjian ini dengan penunjukkan langsung. Penunjukkan langsung diperbolehkan tetapi harus melalui kriteria tertentu. Dan Perjanjian DBOT ini tidak termasuk kedalam kriteria penunjukkan langsung.

2) Empat syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

a. Syarat adanya kata sepakat tidak terpenuhi.

Dalam Perjanjian Off Take yang merupakan satu kesatuan dari Perjanjian DBOT, tidak tercapai kata sepakat, yaitu Pemerintah Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Bantul secara bersama-sama tidak menandatangani Perjanjian Off Take tersebut alasannya karena tidak dilibatkan dalam perjanjian awal, yaitu Perjanjian DBOT tersebut.

b. Syarat adanya kecakapan bertindak tidak terpenuhi.

Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam Perjanjian DBOT yang mengadakan perjanjian adalah Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta dengan PT Citra Tirta Mataram. Menurut kewenangan yang ada di Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah dan Undang-undang Nomor 7 Tahun 2004 adalah kewenangan Pemerintah Kabupaten dan Kota. Dengan demikian, Gubernur adalah orang yang cakap melakukan perbuatan hukum, tetapi tidak berwenang menandatangani Perjanjian DBOT ini karena wewenang ada pada Pemerintah Kabupaten dan Kota. Kewenangan siapa yang menjadi pihak-pihak dan harus menandatangani Perjanjian DBOT tersebut. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 3 dan 17 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang

Otonomi Daerah, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air mengenai wewenang Kabupaten dan Kota yang tercantum pada Pasal 16 huruf (f), Pasal 15 huruf j dan l.

- c. Syarat adanya suatu hal tertentu tidak terpenuhi.

Gubernur tidak memenuhi prestasinya untuk “melakukan sesuatu” kepada PT Citra Mataram, yaitu mengajak Kabupaten Sleman dan Bantul, serta Kota Yogyakarta untuk menandatangani Perjanjian DBOT.

- d. Tidak adanya sebab yang halal

Tarif yang ada pada perjanjian DBOT sangat tinggi tidak sesuai dengan dasar kebijakan penetapan tarif yang terdapat pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis dan Tata Cara Pengaturan Tarif Air Minum PDAM. Serta tidak adanya Peran Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum dalam hal pengawasan terhadap pemenuhan perjanjian dan evaluasi tarif, hal ini tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 294/PRT/M/2005.

- 2 Akibat hukum yang timbul dari Perjanjian Design, Build, Operate and Transfer (DBOT) Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, adalah:

- a. Pelanggaran terhadap kelompok syarat subjektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan subjeknya, yang terdiri dari kesepakatan dan kecakapan. Akibat hukumnya adalah Perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian dapat dimintakan pembatalannya kepada

Pengadilan, jika tidak dimintakan pembatalan perjanjian masih tetap berlaku.

- b. Pelanggaran terhadap kelompok syarat objektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang terkait dengan objeknya, yang terdiri dari hal yang tertentu dan sebab yang halal. Akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut Batal Demi Hukum. Perjanjian yang batal demi hukum sejak semula perjanjian ini dianggap tidak ada.

B. Saran

Adapun saran-saran yang perlu diberikan adalah:

1. Keabsahan suatu perjanjian adalah mutlak. Perjanjian yang tidak sah akan berakibat pada pemenuhan perjanjian tersebut. Hal pertama yang harus dilakukan sebelum mengadakan sebuah perjanjian adalah materi didalam perjanjian haruslah dikaji terlebih dahulu dalam berbagai aspek agar perjanjian tersebut tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Dilihat dalam kasus di atas untuk hal kewenangan mengadakan Perjanjian DBOT sebaiknya sebelum adanya penandatanganan oleh Pemerintah Provinsi DIY, dilakukan penandatanganan antara Pemerintah Kabupaten dan Kota dengan Pemerintah Provinsi DIY terlebih dahulu, karena menurut Undang-undang yang berlaku pemerintah daerahlah yang paling berwenang melakukan perjanjian di atas karena menyangkut wilayah hukumnya. Mengenai penetapan tarif yang dibebankan kepada pelanggan air harus dengan kesepakatan tentang formulasi tarif antara Pemerintah DIY, Pemerintah Kabupaten dan Kota, PT Citra Tirta Mataram, BPP SPAM, dan

masyarakat pengguna air, supaya tercapai tarif yang terjangkau oleh daya beli masyarakat pengguna air tersebut. Di sisi lainnya Perjanjian DBOT ini harusnya melibatkan peran BPP SPAM agar adanya pengawasan atau evaluasi pada pelaksanaan Perjanjian DBOT tersebut dengan tujuan Perjanjian DBOT atau perjanjian investasi lainnya berjalan sesuai apa yang direncanakan.

2. Untuk mengakhiri Perjanjian DBOT ini sebaiknya para pihak yang bersengketa bersama-sama melakukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan tetap mengutamakan penyelesaian secara damai. Jika tidak mencapai kesepakatan para pihak harus bersama-sama menyerahkan pengakhiran Perjanjian DBOT ini kepada pengadilan yang berwenang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- . 1992. *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti.
- Abdul R. Saliman, Hermansyah dan Ahmad Jalis. 2007. *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Adrian Sutedi. 2008. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa dan Berbagai Permasalahannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Asiyanto. 2005. *Manajemen Produksi untuk Jasa Konstruksi*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Djaja S Meliala. 1987. *Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata*, Binacipta, Bandung
- Djohari Santoso dan Ahmad Ali. 1989. *Hukum Perjanjian Indonesia*, Falkutas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta
- Guse Prayudi. 2007. *Seluk Beluk Perjanjian Yang Penting Untuk Diketahui Mulai Dari A-Z*, Pustaka Pena, Yogyakarta
- Hardijan Rusli. 1993. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Henry P. Panggabean. 2001. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkeembangan Hukum Belanda)*, Liberty, Yogyakarta
- Huala Adolf. 2007. *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung
- J. Satrio. 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung

- . 1995. *Hukum Perikatan Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Koko Kosidin. 1999. *Perjanjian Kerja, Perjanjian Perburuhan dan Peraturan Perusahaan*, Mandar Maju, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, Taryana Soenandar. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman. 2005. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung
- Munir Fuady. 2005. *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- . 2007. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- Nazarkhan Yasin. 2006. *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Randy E. Barnett. 1992. *The Sound of Silence: Default Rules and Contractual Consent*, 78 Virginia Law Review 821
- Riduan Syahrani. 2000. *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung
- Ridwan Khairandy. 2004. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta
- Robert J. Kodoatie dan M. Basoeki. 2005. *Kajian Undang-undang Sumber Daya Air*, Penerbit Andi, Yogyakarta
- Salim H.S. 2008. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- . 2008. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
- S.B.Marsh dan J. Soulsby, *Business Law*, diterjemahkan oleh Abdulkadir Muhammad. 2006. *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Perdata: Hukum Perutangan: Bagian A*, Fakultas Hukum Universitas Gajah mada, Yogyakarta

Subekti. 1995. *Pokok pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta

----- . 2004. *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta

Sudarsono. 2002. *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta

Utrecht, *Pengantar dalam Tata Hukum Indonesia*, Pembina Universitas, 1965
dalam Ade Maman Suherman, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi Global*,
Edisi Revisi, Cetakan Kedua, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005

B. Penelitian

Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman. 1996. *Penelitian tentang Aspek Hukum Perjanjian Built, Operate, And Transfer (BOT)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman .

Pendapat Hukum Terhadap Rencana Pengakhiran Perjanjian tentang Design, Bangun, Operasi dan Penyerahan Penyediaan Air Bersih Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman dan Bantul Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta antara Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Dan PT Citra Tirta Mataram.

Modul Panduan Kerjasama Pemerintah, Swasta dan Masyarakat Dalam Pembangunan dan atau Pengelolaan Prasarana dan Sarana Bidang Pekerjaan Umum, Modul ketiga, Direktorat Jendral Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum, November, 1999

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan sistem Penyediaan Air Minum.

Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan barang dan Jasa Pemerintah beserta perubahan-perubahannya terakhir dengan perubahan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2006.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 294/PRT/M/2005 tentang Badan Pendukung Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Dan tata Cara Pengaturan Tarif Air Minum PDAM.

D. INTERNET

<http://www.caryos.blogspot.com>

<http://www.jakartawater.org>

<http://www.kppu.go.id>