



Investasi Dengan Sistem *Build Operate And Transfer (Bot)* Perspektif Hukum Islam (Studi di Rumah Makan Pindang Uwo Sumur Putri Bandar Lampung)

Rini Sukmawati¹, Gandhi Liyorba Indra², Ahmad Nurcholis³

Alumni Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung¹

Dosen Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung^{2,3}

*Corresponding email: rinisukma11250@gmail.com

Received: Januari 2022

Accepted: Maret 2022

Published: Juli 2022

Abstract: *An agreement is a deal made between somebody or some person with somebody or other people to do a deed certain. If this observed, that the agreement made by the two parties will basically give rise to a right on the one hand, and an obligation on the other. This is closely related to the existing legal aspect. So that is in law if something deed has influence or consequence which related to a law called with deed law (including agreement). The problem in the study is how to form an agreement to work on the same among owner soil with manager House Eat and How View Law Islam to implementation cooperation Build Operate and Transfer (BOT) in development and management House Eat as the place effort. Destination from the study this that is for knowing form agreement work same Among owner soil with manager House Eat and for knowing View Law Islam to implementation cooperation Build Operate and Transfer (BOT) in development and management House Eat as the place effort. Type study which used in a study this is study field (Field Research) that is something studies which conducted in environment Public certain, good in institutions organization Public (social), nor institution government. Source data obtained from the study direct and obtained from a source other like dark books about the agreement, journals, and source Al- Qur'an and hadith about the agreement. Based on description on study this could take conclusion that is Form agreement cooperation Build Operate And Transfer (BOT) which set in Regulation Minister In Country No. 19 Year 2016 About Guidelines Management Goods Owned by Area, on base agreement No.511.3/11297, No.007/OIM/VII/ 2004 Among holder power soil in Thing this owner soil with manager house eat or perpetrator effort which will set up effort on soil owner soil building with notes will give part profit results business to government and later will return object agreement in the form of soil to owner soil if time which agreed already finished. Cooperation system Build Operate And Transfer (BOT) which conducted by owner soil and manager house eat based on get along and condition which already in do already Fulfill sharia Islam where second party each other profitable and To do Thing Halal in accordance with provision Islamic law.*

Keywords: *Investation , BOT, System , Islamic Law*

Abstrak: Perjanjian adalah suatu kesepakatan yang dibuat antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya, untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Jika diamati, bahwa kesepakatan yang dibuat oleh kedua pihak pada dasarnya akan menimbulkan suatu hak di satu sisi, dan suatu kewajiban di sisi lainnya. Permasalahan dalam Penelitian ini adalah Bagaimanakah bentuk perjanjian kerja sama antara pemilik tanah dengan pengelola Rumah Makan dan Bagaimana Pandangan Hukum Islam terhadap pelaksanaan kerjasama *Build Operate and Transfer (BOT)* dalam pembangunan dan pengelolaan Rumah Makan sebagai tempat usaha. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bentuk perjanjian

kerja sama antara pemilik tanah dengan pengelola Rumah Makan dan untuk mengetahui Pandangan Hukum Islam terhadap pelaksanaan kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) dalam pembangunan dan pengelolaan Rumah Makan sebagai tempat usaha. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu suatu penelitian yang dilakukan di lingkungan masyarakat tertentu, baik di lembaga-lembaga organisasi masyarakat (sosial), maupun lembaga pemerintah. Sumber data diperoleh dari penelitian langsung dan diperoleh dari sumber lain seperti dari buku-buku mengenai perjanjian, jurnal dan sumber Al-qur'an dan hadits mengenai perjanjian. Berdasarkan uraian diatas Penelitian ini dapat diambil kesimpulan yaitu Bentuk perjanjian kerjasama *Build Operate And Transfer* (BOT) yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, atas dasar perjanjian No.511.3/11297, No.007/OIM/VII/2004 antara pemegang kekuasaan tanah dalam hal ini pemilik tanah dengan pengelola rumah makan atau pelaku usaha yang akan mendirikan usaha diatas tanah pemilik tanah bangunan dengan catatan akan memberikan sebagian keuntungan hasil bisnis kepada pemerintah dan nantinya akan mengembalikan objek perjanjian berupa tanah kepada pemilik tanah jika waktu yang diperjanjikan sudah habis. Kerjasama sistem *Build Operate And Transfer* (BOT) yang dilakukan oleh pemilik tanah dan pengelola rumah makan berdasarkan rukun dan syarat yang sudah dilakukan sudah memenuhi syariat Islam dimana kedua pihak saling menguntungkan dan melakukan hal yang halal sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

Kata Kunci: Investasi, BOT, Sistem, Hukum Islam

▪ Pendahuluan

Asas desentralisasi membawa konsekuensi terhadap kewenangan yang lebih luas yang diberikan kepada daerah, secara tidak langsung tanggung jawab Pemerintah Daerah akan pelayanan terhadap masyarakat juga semakin besar. Dengan tanggung jawab yang semakin besar Pemerintah Daerah diharapkan mampu mengambil upaya strategis untuk menyelesaikan masalah dan meningkatkan kualitas pelayanan publik, akan tetapi, disadari bahwa pada saat yang bersamaan Pemerintah Daerah dihadapkan pada kenyataan mengenai sumber keuangan yang semakin menipis dan terbatasnya kemampuan untuk menjangkau seluruh kebutuhan masyarakat.

Dihadapkan pada realita tersebut Pemerintah Daerah dituntut untuk mampu menciptakan pola-pola baru sebagai alternatif pembiayaan sehingga dapat memberikan

pelayanan yang lebih baik dan sedapat mungkin memberikan kontribusi pendapatan terhadap kas Pemerintah Daerah.

Untuk mencapai tujuan tersebut, Pemerintah Daerah dapat menjalin kerjasama dengan swasta, karena salah satu prinsip utama otonomi daerah adalah meningkatkan peran serta masyarakat, dalam hal ini masyarakat didorong untuk secara aktif memberikan kontribusinya. Dengan kata lain, masyarakat dan sektor swasta merupakan mitra strategis yang mampu diandalkan dalam manajemen kebijakan publik. Kerjasama antara Pemerintah Daerah dan swasta merupakan terobosan yang bisa dilakukan dalam rangka menunjang pembangunan daerah. Selain itu, pelibatan swasta dan masyarakat dalam pembangunan sejalan dengan prinsip tata pemerintahan yang baik atau *good governance* yang dewasa ini telah menjadi trend atau kecenderungan

global sebagai model dalam penyelenggaraan pemerintahan secara umum. Tata pemerintahan yang baik menekankan bahwa penyelenggaraan pemerintahan negara diperlukan adanya keseimbangan interaksi dan keterlibatan antara pemerintah, dunia usaha (swasta), dan masyarakat (*civil society*).

Adanya kewenangan daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 194 dan Pasal 195 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (sekarang Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014) maka dengan melihat keterbatasan Pemerintah Daerah dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastruktur dan dalam rangka pendayagunaan barang milik daerah khususnya barang milik daerah yang berupa tanah perlu dilakukan kerjasama dalam bentuk Bangun Guna Serah (BGS) atau sering dikenal dengan Build Operate and Transfer (BOT).

Secara umum perjanjian BOT ini mengacu pada asas-asas perjanjian pada umumnya, diantaranya Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 tentang kebebasan berkontrak, Pasal 1313 tentang definisi perjanjian, dan Pasal 1234 tentang prestasi.

Build Operate and Transfer (BOT) adalah perjanjian untuk suatu proyek yang dibangun oleh pemerintah dan membutuhkan dana yang besar, yang biasanya pembiayaannya dari pihak swasta. Pemerintah dalam hal ini menyediakan lahan yang akan digunakan oleh swasta guna membangun proyek. Pihak pemerintah akan memberikan ijin untuk membangun, mengoperasikan fasilitas dalam jangka waktu tertentu dan menyerahkan pengelolaannya kepada pembangun proyek (swasta).

Perjanjian semacam ini menjadi alternatif solusi kerja sama yang saling menguntungkan, dan dilakukan dalam jangka waktu yang

lama, seperti halnya yang terjadi di Rumah Makan Pindong Uwo Sumur Putri Bandar Lampung. Dimana pemilik rumah membangun fasilitas rumah makan di tanah milik pemerintah dengan akad perjanjian kerjasama dalam bentuk investasi, hal ini perlu kiranya dibahas lebih dalam terkait praktek Kerjasama antara pemilik rumah makan Pindang Uwo dengan Pemerintah dalam bentuk Investasi dan ditinjau dalam hukum Islam. Selanjutnya penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perjanjian kerja sama antara pemilik tanah dengan pengelola Rumah Makan. Apakah sudah sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan. Berdasarkan penjelasan di atas, peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut yang berjudul "Investasi Dengan Sistem *Build Operate And Transfer (Bot)* Perspektif Hukum Islam" Adapun Metode Penelitian dilihat dari jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu suatu penelitian yang dilakukan di lingkungan masyarakat tertentu, baik di lembaga-lembaga organisasi masyarakat (sosial), maupun lembaga pemerintah¹ dan data Penelitian ini diperoleh dengan melakukan pengamatan secara langsung ke rumah makan pindang uwo sumur putri Bandar Lampung yang menjadi tempat penelitian, dilihat dari sifatnya, penelitian ini termasuk penelitian *deskriptif analisis*. Penelitian *deskriptif analisis* adalah metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi,

¹ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, Cet. Ke-II, 1998), hal. 23

suatu sistem pemikiran atau suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek penelitian dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi secara langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan. Sedangkan sumber data sekunder adalah data yang didapatkan dari sumber secara tidak langsung kepada pengumpul data, metode pengolahan data adalah suatu proses dalam memperoleh data ringkasan dengan menggunakan cara-cara atau rumus-rumus tertentu, selanjutnya di analisis dengan menggunakan Metode Analisis deskriptif analisis kualitatif, yaitu bertujuan mendePenelitiankan masalah yang ada sekarang dan berlaku berdasarkan data-data tentang “Investasi Dengan Sistem *Build Operate And Transfer (Bot)* Perspektif Hukum Islam” yang di dapat dengan mencatat, menganalisis dan menginterpretasikannya kemudian dianalisis dengan teori untuk selanjutnya ditarik sebuah kesimpulan. Adapun pendekatan berfikir yang digunakan dalam penelitian ini adalah induktif, yaitu berangkat dari fakta-fakta yang khusus atau peristiwa yang kongkrit, kemudian dari fakta itu ditarik generalisasi yang mempunyai sifat umum.

▪ Pembahasan

1. Pengertian *Build Operate And Transfer (BOT)*

Build Operate And Transfer (BOT) adalah singkatan dari *Build Operate and Transfer*, yang dalam bahasa Indonesia artinya adalah bangun guna dan serah. Atau disingkat (BGS). Dalam peraturan menteri keuangan nomor: 96/PKM.07/2007 tentang tata cara pelaksanaan, penggunaan, pemanfaatan,

penghampusan dan pemindahan barang milik negara. *Build Operate And Transfer (BOT)* diterjemahkan dengan bangun guna serah. *Build Operate And Transfer (BOT)* yaitu, pemanfaatan tanah milik pemerintah pusat oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut, fasilitasnya diserahkan kembali kepada pengelola barang setelah setelah berakhirnya jangka waktu.²

Menurut rancangan undang-undang (RUU) tentang perjanjian *Build Operate And Transfer (BOT)* yang disusun oleh naskah akademis, Pengertian perjanjian Bangun guna serah dapat pula dirujuk dalam ketentuan pasal 1 ayat 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang menyebutkan bahwa:

“Bangun Guna Serah adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan dengan cara mendirikan Bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah berupa fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.”³

2. Asas Perjanjian *Build Operate And Transfer (BOT)*

Kerja sama *Build Operate And Transfer (BOT)* merupakan kerja sama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian

² Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan , Perjanjian Build Oprate And Transfer (Bot) Atas Tanab*, (Yogyakarta : Laksbang PRESSindo, 2016), 43.

³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

sehingga secara otomatis asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian.

Namun di dalam sebuah Naskah Akademis dinyatakan bahwa asas terpenting dalam kerja sama ini adalah “asas kerja sama saling menguntungkan”, dijelaskan bahwa semula pemilik lahan hanya memiliki lahan saja, setelah kerja sama dengan perjanjian *Build Operate And Transfer* (BOT) pada suatu saat dia juga bisa memiliki bangunan. Begitu juga bagi investor yang tidak memiliki lahan, dia bisa mendapatkan keuntungan dari pengelolaannya.⁴

Di samping itu kerja sama ini menganut asas kepastian hukum, hal ini dapat dilihat pada saat berakhirnya perjanjian dan investor berkewajiban untuk mengembalikan lahan kepada pemilik semula beserta fasilitas yang telah diperjanjikan dengan kepastian.

3. Tujuan Kerjasama *Build Operate And Transfer* (BOT)

Bagi Pemerintah Daerah, pembangunan infrastruktur dengan metode *Build Operate And Transfer* (BOT) menguntungkan, karena dapat membangun infrastruktur dengan biaya perolehan dana dan tingkat bunga yang relatif rendah. Pemerintah Daerah juga tidak menanggung resiko kemungkinan terjadinya perubahan kurs. Bagi investor, pembangunan infrastruktur dengan pola *Build Operate And Transfer* (BOT) merupakan pola yang menarik, karena memiliki hak penguasaan yang tinggi terhadap infrastruktur yang dibangunnya. Namun dengan kerja sama ini dapat menguntungkan para pihak yang berjanji.

4. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian *Build Operate And Transfer* (BOT)

Hak yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama *Build Operate And Transfer* (BOT) meliputi:

- a. Hak dan Kewajiban Pemilik Tanah (Pemberi *Build Operate And Transfer*):
 - 1) Pemberi BOT berhak memperoleh uang kompensasi atas penyerahan penggunaan tanah selama jangka waktu tertentu dengan jumlah pembayaran yang disepakati dengan investor
 - 2) Pemberi BOT berhak mendapatkan kembali tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang sudah berdiri di atasnya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.
 - 3) Pemberi BOT wajib menyerahkan tanah atau lahan sebagai objek BOT kepada investor untuk di kelola.
 - 4) Pemberi BOT wajib menjamin kemudahan dan kelancaran bahwa diserahkan dapat didirikan bangunan untuk keperluan komersial.
- b. Hak dan Kewajiban Investor (Penerima *Build Operate And Transfer*)
 - 1) Penerima *Build Operate And Transfer* berhak mengelola lahan atau tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah (Pemberi *Build Operate And Transfer*)
 - 2) Investor berhak menggunakan tanah dan bangunan yang telah dibangun untuk mendapatkan keuntungan dan keperluan komersial dalam jangka waktu tertentu.
 - 3) Investor berkewajiban untuk menyediakan pendanaan, pengadaan lahan material, peralatan dan jasa

⁴ Badan Pembinaan Hukum Nasional, Naskah Akademis *Peraturan perundangundangan tentang Perjanjian BOT* (Jakarta, 1997), 9.

yang dibutuhkan untuk pembangunan proyek.

- 4) Investor berkewajiban membangun infrastruktur dan seluruh instalasi dan fasilitas penunjang, serta memelihara sebaik mungkin apa yang telah dibangun.
- 5) Investor wajib mengurus segala bentuk-bentuk perjanjian yang diperlukan dalam pelaksanaan proyek.
- 6) Investor wajib mengembalikan bangunan dan seluruh instalasi penunjang kepada pemilik tanah pada tanggal berakhirnya perjanjian *Build Operate And Transfer*.
- 7) Investor wajib membayar fee kepada pemilik tanah bila ada di perjanjikan.⁵

5. Sejarah Singkat Lokasi Penelitian

Rumah Makan Pindang Uwo merupakan rumah makan yang bergerak di bidang jasa penyediaan kebutuhan pangan, menyediakan dan menawarkan jasa pemenuhan kebutuhan pangan serta pelayanan yang menyertai kepada para konsumen. RM Pindang Uwo menyediakan berbagai menu makanan yang lengkap mulai dari makanan pembuka, menu utama, makanan penutup, dan banyak pilihan minuman. Rumah Makan ini memiliki konsep seperti rumah makan tradisional dengan konsep seperti berada di daerah pedesaan dengan kenyamanan tempat makan yang sangat memanjakan pengunjung dalam menyantap semua hidangan.⁶

Ketika pertama beroperasi, Rumah Makan Pindang Uwo masih layaknya rumah makan sederhana yang memiliki satu ruangan utama dan 4 buah gazebo. Namun semakin banyaknya konsumen yang tertarik untuk mengunjungi, membuat rumah makan ini mampu melakukan pembangunan untuk perluasan bisnisnya. Sekarang ini, gazebo yang dahulu ada dibongkar dan diganti dengan lesehan memanjang satu deret, terdapat kolam ikan untuk memberikan suasana nyaman, dan ditambah ruangan *meeting room* untuk menyediakan pengunjung yang menginginkan rapat di rumah makan ini. Semua ruangan didesain dengan sangat nyaman dengan konsep tradisional. Rumah makan ini dirasa tepat untuk dijadikan usaha karena lokasinya mudah dijangkau, dekat dengan kota dan jalan raya yang ramai lalu lalang kendaraan.

Rumah Makan Pindang Uwo beroperasi setiap hari. Rumah Makan Pindang Uwo beroperasi mulai jam 10.00 WIB sampai dengan jam 20.00 (penerimaan pesanan terakhir / *last order*), sehingga dapat memenuhi kebutuhan makan siang dan malam konsumen. Hari Sabtu, Minggu atau hari-hari besar juga buka untuk tetap melayani para konsumen yang ingin menikmati jasa di Rumah Makan Pindang Uwo.⁷

Perkembangan ekonomi menuntut ketersediaan infrastruktur yang memadai untuk mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat, serta untuk meningkatkan daya saing Indonesia dalam perdagangan global. Dalam rangka mempercepat tujuan pembangunan nasional, pemerintah pusat melalui asas

⁵ Irawan Soerdjo, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2017), 80-81.

⁶ Siti Sumarni, wawancara dengan Dewan Komisaris Rumah Makan Pindang Uwo, Bandar Lampung, 19 Desember 2021.

⁷ *Ibid*

desentralisasi memberikan wewenang kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan rumah tangganya sendiri.⁸

Asas desentralisasi membawa konsekuensi terhadap kewenangan yang lebih luas yang diberikan kepada daerah, secara tidak langsung tanggung jawab Pemerintah Daerah akan pelayanan terhadap masyarakat juga semakin besar. Dengan tanggung jawab yang semakin besar Pemerintah Daerah diharapkan mampu mengambil upaya strategis untuk menyelesaikan masalah dan meningkatkan kualitas pelayanan publik, akan tetapi, disadari bahwa pada saat yang bersamaan Pemerintah Daerah dihadapkan pada kenyataan mengenai sumber keuangan yang semakin menipis dan terbatasnya kemampuan untuk menjangkau seluruh kebutuhan masyarakat. Dihadapkan pada realita tersebut Pemerintah Daerah dituntut untuk mampu menciptakan pola-pola baru sebagai alternatif pembiayaan sehingga dapat memberikan pelayanan yang lebih baik dan sedapat mungkin memberikan kontribusi pendapatan terhadap kas Pemerintah Daerah.

6. Pelaksanaan Kerjasama *Build Operate And Transfer* (BOT) dalam Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Makan Sebagai Tempat Usaha

Pelaksanaan perjanjian kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) dilakukan oleh pihak pemerintah dengan pihak investor, sekilas jika melihat pengertian perjanjian

bangun guna serah, maka hubungan hukum dalam perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) tersebut hanya melibatkan pihak pemilik hak atas tanah, baik pemerintah sebagai pemegang hak menguasai tanah, pihak masyarakat sebagai pemegang hak ulayat, atau pihak masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah dengan pihak investor saja sebagai pihak yang mendanai pembangunan objek *Build Operate and Transfer* (BOT).

Apabila mengidentifikasi secara seksama ciri-ciri proyek *Build Operate and Transfer* (BOT), yang pelaksanaannya terdiri dari 3 (tiga) tahapan, yaitu tahap pembangunan (*Build*), tahap pengoperasian (*Operate*), dan tahap penyerahan (*Transfer*), menyebabkan perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) memiliki karakteristik yang khas jika dibandingkan dengan perjanjian-perjanjian lainnya, karena pada pelaksanaan tahap-tahap tersebut tidak hanya melibatkan pihak pemilik tanah dengan pihak investor saja, tetapi melibatkan pihak-pihak lainnya, seperti pihak kontraktor, pihak bank, pihak asuransi, dan pihak pengguna atau penyewa bangunan, sehingga aspek hukum perjanjian yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah melalui konsep *Build Operate and Transfer* (BOT), didalamnya memiliki keterkaitan dengan banyak perjanjian lain.⁹

Pengoperasian (*Operate*): merupakan masa atau tenggang waktu yang diberikan pemilik proyek pada pemegang hak untuk selama jangka waktu tertentu mengoperasikan dan mengelola proyek tersebut untuk diambil manfaat ekonominya, bersamaan dengan

⁸ Budi Santoso, Hendro Saptono, Pelaksanaan Perjanjian Build Operate And Transfer (Bot) Dalam Pembangunan Aset Milik Pemerintah Daerah (Studi Pada Proyek Pembangunan Dan Pengelolaan Pasar Turi Kota Surabaya), *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 4, Tahun 2016.

⁹ Anita Kamilah. *Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/BOT) Membangun Tanah Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*. (Bandung: Keni Media, 2013), h. 156.

itu pemegang hak berkewajiban melakukan pemeliharaan terhadap proyek tersebut. Pada masa ini pemilik proyek dapat juga menikmati sebagai hasil sesuai perjanjian jika ada.

Penyerahan kembali (*Transfer*): pemegang hak pengelolaan menyerahkan hak pengelolaan dan fisik proyek pada pemilik proyek setelah masa konsesi selesai tanpa syarat (biasanya). Pembebanan biaya penyerahan umumnya telah ditentukan dalam perjanjian mengenai siapa yang menanggungnya.

Kecakapan bertindak sebagai unsur subjektif yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian yang sah. Dalam perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh pengelola rumah makan dengan pemilik tanah bangunan yang telah memenuhi ketentuan tersebut karena masing-masing pihak sudah cakap dalam melakukan perjanjian. Para pihak melakukan perjanjian sebagai perwakilan Badan yang menurut Hukum Perdata juga merupakan subjek hukum yang berhak melakukan perjanjian dan kewenangan mewakili perusahaan merupakan ketetapan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perusahaan.

Suatu hal tertentu dapat dikatakan prestasi dalam melakukan perjanjian kerjasama ini. Apa saja yang diperjanjikan dalam kerjasama ini berupa hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Maka prestasi yang harus dipenuhi dari perjanjian kerjasama ini berupa hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Maka prestasi yang harus dipenuhi dari perjanjian ini adalah pembangunan Rumah Makan Pindang Uwo oleh pihak

pemilik tanah bangunan berupa pembangunan cabang rumah makan sumur putri.

Mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dan perjanjian harus sejalan dengan asas kebebasan berkontrak, sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jika mengacu pada syarat-syarat perjanjian di atas, perjanjian kerjasama antara pengelola rumah makan dengan pemilik tanah bangunan ini dinyatakan telah memenuhinya.

Indonesia mengenal perjanjian juga adalah sebagai hukum bagi kedua belah pihak yang telah sepakat dan mengikatkan diri. Definisi perikatan tidak secara khusus ada dalam KUHPer, maka dapat ditemukan dalam doktrin yang menjelaskan bahwa perikatan adalah “suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang menurut ketentuan seseorang atau lebih berhak atas sesuatu, sedangkan yang seorang lagi atau lebih berhak atas sesuatu, sedangkan yang seorang lagi atau lebih berkewajiban atas penunaian prestasi tersebut”. Bertitik tolak dari doktrin tentang perikatan tersebut, dapat dikatakan bahwa suatu perikatan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dalam lingkup objek yang bernilai ekonomis.

Pengertian lain dari perikatan adalah suatu hubungan hukum mengenai harta kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana orang yang satu terhadap orang lainnya berhak atas suatu penunaian prestasi dan orang lain terhadap orang itu berkewajiban atas penunaian prestasi tersebut. Dari uraian singkat mengenai beberapa definisi perikatan

tersebut di atas maka dapat ditemukan unsur-unsur perikatan, yaitu:

Kerjasama yang dilakukan oleh pemilik tanah dengan pengelola rumah makan berdampak saling menguntungkan kedua belah pihak. Didalam kerjasama, kejujuran, tanggungjawab, keuletan sangat dipentingkan agar mendapatkan hasil maksimal. Kerjasama dalam hal ini juga bisa dikatakan dalam hal tolong menolong hal ini berdasarkan firman Allah dalam Q.S Al-Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ
وَالْعُدْوَانِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

“Dan tolong menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha berat siksa-Nya”. (QS. Al-Maidah:2).

Dalam Q.S Al-Maidah ayat 2 berisi perintah saling tolong menolong antar manusia dalam kebajikan. Kerjasama antara pemilik tanah dan pengelola rumah makan adalah bagian dari tolong menolong dimana pemilik tanah menolong pengelola rumah makan dengan menyediakan tanah sedangkan pengelola rumah makan menolong pemilik tanah dengan cara mengelola rumah makan yang telah disediakan oleh pemilik tanah bangunan.

Dalam menjalin kerjasama harus saling mempercayai. Kejujuran menjadi hal yang sangat penting, disamping profesionalitas pelaksana usaha. Karenanya, suatu kesepakatan harus lahir dari keikhlasan tanpa beban. Kalau didalamnya ada paksaan, spekulasi dan lain-lain maka tentu tidak sesuai dengan aturan syariah.

Kerjasama sistem *Build Operate And Transfer* (BOT) yang dilakukan oleh pemilik tanah dan pengelola rumah makan berdasarkan

rukun dan syarat yang sudah di lakukan sudah memenuhi syariat Islam dimana kedua pihak saling menguntungkan dan melakukan hal yang halal sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

■ Penutup

Rumah Makan Pindang Uwo Kota Bandar Lampung dengan pemilik tanah mengadakan perjanjian kerjasama tentang pembangunan dan pengelolaan rumah makan. Kontrak ini ditandatangani oleh pengelola rumah makan dan pemilik tanah bangunan. Kontrak pelaksanaan pembangunan dan pengelolaan Rumah Makan Pindang Uwo yang menggunakan bentuk perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT). Yang dimana bentuk perjanjian kerjasama *Build Operate And Transfer* (BOT) yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, atas dasar perjanjian No.511.3/11297, No.007/OIM/VII/2004

Kerjasama sistem *Build Operate And Transfer* (BOT) yang dilakukan oleh pemilik tanah dan pengelola rumah makan berdasarkan rukun dan syarat yang sudah di lakukan sudah memenuhi syariat Islam dimana kedua pihak saling menguntungkan dan melakukan hal yang halal sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Harus lebih teliti dalam pelaksanaan, agar tidak dirugikan dalam perjanjian kerjasama *Build Operate And Transfer* (BOT) ini, karena banyak aspek yang ada didalam perjanjian kerjasama *Build Operate And Transfer* (BOT), salah satunya aspek hukum Perjanjian, dan aspek hukum Tanah. Seharusnya ada Perda yang mengatur khusus tentang perjanjian *Build Operate And Transfer* (BOT).

▪ Pustaka Acuan

- Anita Kamilah. *Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/ BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*. (Bandung: Keni Media, 2013)
- Badan Pembinaan Hukum Nasional, Naskah Akademis *Peraturan perundangundangan tentang Perjanjian BOT* (Jakarta, 1997)
- Dan Pengelolaan Pasar Turi Kota Surabaya), *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 4, Tahun 2016.
- Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan , Perjanjian Build Oprate And Transfer (Bot) Atas Tanah*, (Yogyakarta : Laksbang PRESSindo, 2016), 43.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah
- Siti Sumarni, wawancara dengan Dewan Komisaris Rumah Makan Pindang Uwo, Bandar Lampung, 19 Desember 2021. Budi Santoso, Hendro Saptono, Pelaksanaan Perjanjian Build Operate And Transfer (Bot) Dalam Pembangunan Aset Milik Pemerintah Daerah (Studi Pada Proyek Pembangunan
- Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian.*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, Cet. Ke-II, 1998)