

**ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DAN BANGUNAN
ANTARA PEMERINTAH PROPINSI NUSA TENGGARA BARAT
DENGAN PT. BANDAR KAYANGAN INTERNASIONAL**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

**PAEKSA UDAYADI
(D1A011278)**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM
2020**

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DAN BANGUNAN
ANTARA PEMERINTAH PROPINSI NUSA TENGGARA BARAT
DENGAN PT. BANDAR KAYANGAN INTERNASIONAL**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

**PAEKSA UDAYADI
(D1A011278)**

Menyetujui,
Pembimbing Pertama

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sahrudin", is written over a horizontal line.

Sahrudin, SH., MH
NIP.196312311992031016

**ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH DAN BANGUNAN
ANTARA PEMERINTAH PROPINSI NUSA TENGGARA BARAT
DENGAN PT. BANDAR KAYANGAN INTERNASIONAL**

**PAEKSA UDAYADI
(D1A011278)**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peraturan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa serta proses penyelesaian perjanjian sewa menyewa antara Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan pihak swasta. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Kesimpulannya Pemerintah Daerah Propinsi Nusa Tenggara Barat dapat melakukan pembatalan perjanjian kerjasama ini secara pihak dikarenakan adanya bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak swasta. Sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah.

Kata Kunci : perjanjian, sewa

***ANALYSIS ON LAND AND BUILDING RENT AGREEMENT BETWEEN
PROVINCIAL GOVERNMENT OF WEST NUSA TENGGARA AND PT
BANDAR KAYANGAN INTERNASIONAL***

ABSTRACT

This research is aimed to find out the arrangement of rights and obligations among parties in a rent agreement as well as its settlement process between West Nusa Tenggara's provincial government and private parties. Applied approach method is statute, conceptual and case approach. It can be concluded that West Nusa Tenggara's government is allowed to practice one-side agreement cancellation due to breach of contract conducted by private parties. According to the regulation of minister of internal affair of the Republic of Indonesia number 19 of 2016 concerning the principles of the management of regional assets.

Keywords: Agreement, rent

I. PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan salah satu wujud nyata pelaksanaan amanat konstitusi negara dalam mencapai suatu cita-cita dan tujuan negara yang dapat memberikan suatu kesejahteraan dan keadilan bagi setiap warga negaranya sebagaimana yang dituangkan di dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945).

Untuk melaksanakan pembangunan itu khususnya dalam pembangunan daerah, menuntut pemenuhan ketersediaannya sarana dan prasarana yang memadai yang nantinya diharapkan mampu untuk memenuhi kebutuhan kepentingan umum. Dalam pelaksanaannya pembangunan tersebut tidak luput dibutuhkannya dana yang sangat besar, dan akan terasa berat apabila hanya dibebankan pada Anggaran pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Pemerintah Daerah untuk menyikapi hal ini sebagai bentuk alternatif dalam pembangunan daerah tidak jarang turut melibatkan pihak swasta untuk ikut serta dalam pembangunan proyek-proyeknya. Keterlibatan pihak swasta dengan pihak pemerintah daerah didalam suatu kerjasama serta dalam pembanguan daerah bukanlah merupakan suatu hal yang baru dan hal ini sudah dianggap sebagai solusi atau bentuk efisiensi dalam alokasi pembangunan atau investasi daerah.

Salah satu bentuk solusi yang dapat diterapkan dalam proses pembiayaan pembangunan ini adalah dengan cara melibatkan pihak swasta tersebut untuk berpartisipasi baik terlibat secara langsung dalam pembangunan proyek milik daerah maupun melalui perjanjian sewa menyewa Barang Milik Daerah (BMD)

berupa tanah dan atau bangunan dengan pihak swasta sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah.

Meskipun para pihak telah menentukan hak dan kewajiban secara jelas dalam suatu perjanjian tertulis, namun terkadang dalam pelaksanaannya seringkali menimbulkan berbagai penafsiran antara kedua belah pihak terutama jika subyek hukumnya antara badan hukum publik (Pemerintah) dengan badan hukum privat (Pihak Swasta). Hal ini misalnya terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan antara pemerintah Propinsi Nusa Tenggara Barat dengan PT. Bandar Kayangan Internasional.

Sebagaimana yang telah diuraikan di dalam latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini yaitu: 1) Bagaimana pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Swasta? 2) Bagaimana penyelesaian perselisihan perjanjian sewa menyewa antara pihak pemerintah daerah dengan pihak swasta? Adapun tujuan yang dicapai dari penelitian ini, antara lain : 1). Untuk mengetahui pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Swasta. 2). Untuk mengetahui penyelesaian perselisihan perjanjian sewa menyewa antara pihak pemerintah daerah dengan pihak swasta. Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain : 1). Manfaat praktis penelitian ini dapat, memberikan manfaat bagi pemerintah khususnya pemerintah daerah bagi masyarakat dan bagi pihak swasta sebagai landasan dalam pelaksanaan kerjasama antara pemerintah dengan pihak swasta. 2). Manfaat teoritis dari penelitian ini agar dapat memberikan tambahan

literatur atau referensi bagi mahasiswa maupun masyarakat mengenai Perjanjian Sewa Menyewa antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Swasta. Di dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan antara lain : 1). Jenis penelitian hukum normatif,¹ 2). Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan Pendekatan Kasus (*Case Approach*).² 3). Jenis dan sumber bahan hukum, 1) Bahan hukum Primer,³ 2) Bahan hukum skunder 4). Teknik pengumpulan bahan hukum yaitu 1) mencari peraturan perundang-undangan mengenai atau yang berkaitan dengan permasalahan hukum tersebut. Sedangkan untuk pendekatan konseptual menggunakan penelusuran buku-buku hukum yang mengandung banyak konsep-konsep hukum.⁴ Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum dalam penelitian dilakukan dengan cara memeriksa kembali bahan hukum yang diperoleh terutama dari kelengkapannya, kesesuaian, kejelasan makna, serta relevansinya dengan kelompok lain. Kemudian langkah selanjutnya dengan memberikan catatan atau tanda yang menyatakan jenis sumber bahan hukum, nama penulis, dan juga tahun penerbitannya, setelah itu melakukan penyusunan ulang bahan-bahan hukum secara teratur, berurutan, logis, yang bertujuan supaya mudah dipahami dan diinterpretasikan.

Analisis bahan hukum dilakukan dengan memaparkan isu hukum dengan deskripsi yang diuraikan secara lengkap dan jelas,

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13-14.

² Peter Mahmud Marzuki, 2010, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, hal. 93-139.

³ Ibid, hal. 144.

⁴ Ibid, hal. 196.

II. PEMBAHASAN

Pengaturan Perjanjian kerjasama antara Pemerintah dengan Pihak Swasta dalam Pengelolaan Barang Milik Daerah

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah ditentukan Bahwa bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah :

Pasal 27

Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa:

- a. **Sewa;**
- b. Pinjam Pakai;
- c. Kerja Sama Pemanfaatan;
- d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau
- e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Pasal 28

- (1) Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan terhadap:
 - a. Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang;
 - b. Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/Walikota;
 - c. Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang;
 - d. Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau
 - e. Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Sewa Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh Pengelola Barang.
- (3) Sewa Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/ Walikota.
- (4) Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, huruf d, dan huruf e dilaksanakan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang.

- (1) Barang Milik Negara/Daerah dapat disewakan kepada Pihak Lain.
- (2) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.
- (3) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. kerja sama infrastruktur;
 - b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
 - c. ditentukan lain dalam Undang-Undang.
- (4) Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/ atau bangunan ditetapkan oleh:
 - a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
 - b. Gubernur /Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.
- (5) Besaran Sewa atas Barang Milik Negara/Daerah untuk kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a atau untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari masing-masing jenis infrastruktur.
- (6) Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah selain tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh:
 - a. Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
 - b. Gubernur/Bupati/Walikota dengan berpedoman pada kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah, untuk Barang Milik Daerah.
- (7) Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan perjanjian, yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. jenis, luas atau jumlah barang, besaran Sewa, dan jangka waktu;
 - c. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu Sewa; dan
 - d. hak dan kewajiban para pihak.
- (8) Hasil Sewa Barang Milik Negara/Daerah merupakan penerimaan negara dan seluruhnya wajib disetorkan ke rekening Kas Umum Negara/Daerah.
- (9) Penyetoran uang Sewa harus dilakukan sekaligus secara tunai paling

lambat 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian Sewa Barang Milik Negara/Daerah.

- (10) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9), penyeteroran uang Sewa Barang Milik Negara/Daerah untuk kerja sama infrastruktur dapat dilakukan secara bertahap dengan persetujuan Pengelola Barang.

Ada beberapa aturan hukum yang terkait dengan perjanjian Sewa lahan dan Bangunan yakni antara lain sebagai berikut :

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Di dalam konstitusi Indonesia khususnya di dalam pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Dengan adanya ketentuan pasal ini, pada hakikatnya setiap pengelolaan sumber daya yang dimiliki oleh Negara sepatutnya dipergunakan dan dikelola demi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Terlebih dalam hal ini dimana dalam perjanjian bangun Guna serah ini Pemerintah khususnya Pemerintah Daerah ikut serta maenjadi salah satu pihak di dalam perjanjian dan yang merupakan obyek di dalamnya adalah aset yang dimiliki oleh Pemerintah dan harus memberikan manfaat kepada rakyat.

1. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Di dalam pasal 2 ayat (2) Undang-undang No. 5 tahun 1960 menyatakan mengenai kewenangan negara dalam hal :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selain negara berkewajiban mempergunakan aset-aset yang dimilikinya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, negara dalam melaksanakan amanat di pasal 33 ayat (3) ini juga diperkenankan untuk memberikan pengaturan, penyelenggaraan serta menentukan berbagai hubungan hukum yang berkaitan dengan orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Sehingga di dalam UUPA ini juga diberikan kewenangan pada negara untuk senantiasa memantau dan mengelola berbagai aset yang dimiliki agar tetap dalam pelaksanaannya dapat diwujudkan adanya suatu kesejahteraan dan kemakmuran bagi rakyat. 2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.27 tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Perjanjian yang baik adalah perjanjian memuat ketentuan secara jelas bagi para pihak yang mengatur hak dan kewajiban serta memberikan kedudukan yang seimbang merupakan suatu aspek yang fundamental yang harus dipenuhi dalam suatu kerjasama.

Asas-Asas Dalam Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Asas-asas yang berkaitan dengan pengelolaan barang milik negara/daerah antara lain:

1) Asas Fungsional yaitu bahwa setiap persoalan-persoalan yang berkaitan dengan pengelolaan barang milik negara/daerah akan diselesaikan atau diputuskan oleh kuasa pengguna barang, pengelola barang, dan gubernur/bupati/walikota sesuai dengan fungsi, wewenang, dan tanggung jawab masing-masing. 2) Asas Kepastian Hukum yaitu setiap pelaksanaan pengelolaan terhadap barang milik negara/daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan

peraturan perundang-undangan yang berlaku. 3) Asas Transparansi yaitu bahwa setiap pelaksanaan pengelolaan barang milik negara/daerah sepatutnya dilakukan dengan terbuka atau transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar. 4) Asas Efisiensi yaitu bahwa setiap pelaksanaan pengelolaan barang milik negara/daerah harus diarahkan dan dipergunakan sesuai dengan batasan standar kebutuhan yang diperlukan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal. 5) Asas Akuntabilitas yaitu setiap kegiatan pengelolaan barang milik negara/daerah harus dapat dipertanggung jawabkan. 6) Asas Kepastian Nilai yaitu Dalam pengelolaan barang milik negara/daerah harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan pemindah tanganan barang milik negara/daerah serta penyusunan Neraca pemerintah.

Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam sewa-menyewa Tanah dan dan bangunan antara Pemerintah Daerah Dengan PT. Bandar Kayangan Internasional

Penyewaan merupakan penyerahan hak penggunaan/pemanfaatan kepada Pihak Ketiga, dalam hubungan sewa menyewa tersebut harus memberikan imbalan berupa uang sewa bulanan atau tahunan untuk jangka waktu tertentu, baik sekaligus maupun secara berkala. Penyewaan Barang Milik Negara dilakukan dengan tujuan:

1. Mengoptimalkan pemanfaatan Barang Milik Negara yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan negara; 1. Memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka

menunjang tugas dan fungsi instansi Pengguna Barang; 2. Mencegah penggunaan Barang Milik Negara oleh pihak lain secara tidak sah.⁵

Pihak yang dapat menyewa Barang Milik Negara meliputi : a. Badan Usaha Milik Negara; b. Badan Usaha Milik Daerah; c. Swasta; d. Unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan negara; dan e. Badan hukum lainnya.⁶ Pemerintah Daerah dapat diperlakukan sebagai penyewa sepanjang Barang Milik Negara yang disewa digunakan tidak untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintahan daerah. Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan terhadap :

1. Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang;
2. Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/Walikota;
3. Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang;
4. Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau
5. Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.⁷

Pada dasarnya hukum mengatur hubungan antara tiap orang, tiap masyarakat, tiap lembaga, bahkan tiap negara. Hubungan hukum tersebut terlaksana pada hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum itu. Setiap hubungan hukum yang diciptakan oleh hukum selalu mempunyai dua sisi, yaitu sisi yang satu berupa hak dan sisi yang lain berupa kewajiban. Segala peristiwa atau kejadian dalam keadaan tertentu adalah peristiwa hukum. Diperlukan adanya suatu peristiwa yang mana oleh hukum dihubungkan sebagai akibat untuk

⁵ Peraturan Menteri Keuangan *tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara*. No. 78/PMK.06/2014

⁶ Ibid

⁷ Peraturan Pemerintah *tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*. PP No. 27 Tahun 2014. Pasal 28 ayat (1).

terciptanya suatu hak dan kewajiban.⁸ Demikian pula di dalam sebuah perjanjian yang merupakan suatu bentuk peristiwa yang senantiasa menimbulkan akibat munculnya hak dan kewajiban bagi para pihak yang melaksanakannya. Perjanjian terlepas dari bentuk dan isinya merupakan suatu bentuk persesuaian yang terjadi dari masing-masing pihak yang timbul dari ketidaksamaan atau perbedaan kepentingan yang ada diantara mereka. Akibat adanya perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan yang berbenturan itu, maka para pihak mengupayakan agar terjadi suatu kesepakatan bagi mereka demi menjaga dan tercapai kepentingan yang mereka harapkan sebelumnya. Hak dan kewajiban yang menjadi akibat dari suatu peristiwa hukum adalah merupakan komponen yang amat sangat penting kedudukannya di dalam sebuah perjanjian karena sangat berpengaruh dengan bagaimana keberlangsungan dan pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

Pola Penyelesaian sengketa dalam Perjanjian Sewa Lahan dan Bangunan antara Pemerintah Propinsi NTB dengan PT. Bandar Kayangan Internasional

Pada tanggal 9 Oktober 2017 pemerintah Propinsi NTB telah menandatangani perjanjian sewa tanah dan bangunan dengan PT. Bandar Kayangan Internasional. Adapun kewajiban PIHAK KEDUA sebagaimana tertuang dalam Pasal 5 ayat (4) Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan adalah antara lain : a. Membayar sewa obyek perjanjian sebesar Rp. 75.000.000 pertahun yang dibayarkan selambat-lambatnya tanggal 4 September tahun berjalan yang di

⁸ Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet .1, Raja Grafindo, Jakarta, 2012, hlm 116

setor ke Kas Daerah; b. Memanfaatkan, memelihara dan mengamankan obyek perjanjian c. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan

Akan tetapi sampai dengan saat ini PIHAK KEDUA tidak menunjukkan itikad baik untuk melaksanakan seluruh kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.

Adapun bahan hukum yang akan dipergunakan sebagai acuan untuk menganalisis isu hukum diatas adalah : 1.) Undang-undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara 2.) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan barang milik Negara/ Daerah 3.) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah 4.) Peraturan Daerah NTB Nomor 11 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Oleh karena di dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan telah disepakati pada pasal 9 (berakhirnya perjanjian) ayat (2) yang menentukan :”apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan salah satu pasal dari Perjanjian Kerjasama ini maka PIHAK PERTAMA berhak memutuskan secara sepihak Perjanjian Kerjasama karfena PIHAK KEDUA cidera janji.

Dengan adanya wanprestasi, pihak yang dirugikan akibat kegagalan perestasi mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak yang timbul dari hubungan kontraktual. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian jika itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

Menurut Agus Yudha Hernoko (dalam bukunya Dr. Yahman, SH,MH yang berjudul “ *Karakteristik wanprestasi dan tindak pidana penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual* “), bahwa hak-hak gugat dapat diajukan secara tersendiri maupun dikombinasikan dengan gugatan lain, meliputi :a. Pemenuhan

(*nakoming*) b. Ganti rugi (*vervangende vergoeding*) c. Pembubaran, pemutusan, atau pembatalan (*ontbinding*) d. Pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (*nakoming en anvvullend vergoeding*). e. Pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (*ontbinding en anvvulland vergoeding*).

Artinya jika para pihak masih menghendaki perjanjiannya dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan awal, maka Pihak Pertama mengirimkan sommasi kepada Pihak Kedua sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut dengan memperhatikan waktu yang layak.

III. PENUTUP

Kesimpulan

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (*asas pacta sunt servanda*). Dengan demikian setiap perjanjian yang dibuat secara sah (sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu ada kesepakatan, terkait dengan kecakapan, hal tertentu dan kausa yang halal), maka kesepakatan tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya Undang-undang yang artinya jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi (kewajiban kontraktualnya), maka negara melalui aparat penegak hukumnya dapat memaksa para pihak untuk mematuminya (termasuk untuk melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak). Akan tetapi jika mengacu pada ketentuan Pasal 1338 ayat 2 KUH Perdata yang menentukan bahwa perjanjian hanya dapat diakhiri dengan kesepakatan kedua belah pihak apakah dimungkinkan untuk melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak?.

2. Oleh karena di dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan telah disepakati pada pasal 9 (berakhirnya perjanjian) ayat (2) yang menentukan :”apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan salah satu pasal dari Perjanjian Kerjasama ini maka PIHAK PERTAMA berhak memutuskan secara sepihak Perjanjian Kerjasama karena PIHAK KEDUA cidera janji. Artinya secara sistimatis dapat ditafsirkan ketentuan Pasal 9 perjanjian sewa tanah dan lahan merupakan tindak lanjut dari ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata bahwa mereka sepakat untuk mengakhir perjanjian secara sepihak jika pihak kedua cidera janji. Cindra janji atau dalam terminology hukum perjanjian dikenal dengan

istilah wanprestasi diartikan sebagai kelalaian salah satu pihak dalam melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian yang wujudnya bisa terlambat menjalankan kewajibannya, keliru atau tidak melaksanakan sama sekali kewajibannya. Dalam kaitannya dengan perjanjian sewa tanah dan bangunan antara Pemerintah Propinsi NTB dengan PT. Bandar Kayangan Internasional (PT. BKI), bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA adalah tidak melaksanakan kewajiban sama sekali (sebagaimana telah disepakati dalam Pasal 5 Perjanjian sewa tanah dan bangunan). Oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 7 (Sanksi-sanksi) ayat (2) Apabila teguran pertama, kedua dan ketiga tidak diindahkan oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA berhak membatalkan Perjanjian Kerjasama ini secara sepihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Amiruddin Dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13-14.

Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 93-139.

Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet .1, Raja Grafindo, Jakarta, 2012, hlm 116

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No.27 Tahun 2014 Tentang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Keputusan Menteri keuangan Republik Indonesia No.248/KMK.04/1995 Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer*).

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.470/KMK.01/1994 Tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara, menyebutkan bahwa Bangun Guna Serah