

ABSTRAK

Build Operate Transfer merupakan perjanjian antara pemerintah dengan pihak lain sebagai operator, dimana pemerintah memberikan hak pada operator untuk membangun sebuah sarana dan prasarana (umum) serta mengoperasikannya untuk jangka waktu tertentu dan mengambil seluruh atau sebagian keuntungan dan pada akhir masa kontrak harus mengembalikan proyek tersebut pada pemerintah. Pemerintah dalam melakukan kontrak terhadap operator melakukan dua peranan, pertama bertindak dalam segi hukum publik, dan disisi lain bertindak dari segi keperdataan. Pembuatan perjanjian diharapkan adil dan seimbang bagi para pihak. Namun dalam praktik masih banyak ditemukan model kontrak yang standar (baku) yang cenderung berat sebelah, tidak seimbang dan tidak adil, karena ketidaksetaraan kedudukan para pihak dimana pihak yang lemah hanya memiliki pilihan menerima atau menolak.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis dan metode analisa yang digunakan adalah kualitatif.

Hasil dari penelitian ini adalah pemerintah sebagai pihak dalam perjanjian BOT sudah memiliki posisi yang sama dengan pihak swasta, dimana di dalam perjanjian pembangunan menara telekomunikasi sudah diatur mengenai klausula wanprestasi terhadap kedua belah pihak dan selain itu pembagian hak dan kewajiban dalam perjanjian ada beberapa klausul yang tidak memenuhi asas keseimbangan berkontrak. Keseimbangan berkontrak dalam hal ini bukanlah keseimbangan hasil dalam arti matematis, tetapi keseimbangan berdasarkan prinsip distribusi-proporsional, sehingga dapat dinilai proporsi pembagian hak dan kewajiban para pihak mengacu pada pertukaran yang *fair*.

Penelitian menghasilkan kesimpulan bahwa dalam tahap pembuatan perjanjian harus melibatkan orang yang mengerti tentang objek perjanjian sehingga pembagian hak dan kewajiban menjadi seimbang.

Kata kunci: Perjanjian, *Build Operate Transfer*, Asas Keseimbangan Berkontrak

ABSTRACT

Build Operate Transfer is an agreement between the government and another party as an operator, where the government gives the operator the right to build a facility (infrastructure) and operate it for a certain period of time and take all or part of the profits and at the end of the contract period must return the project to government. The government in carrying out contracts with operators performs two roles, first acting in terms of public law, and on the other hand acting in civil terms. Agreement making is expected to be fair and balanced for the parties. However, in practice there are still many standard (standard) contract models that tend to be biased, unbalanced and unfair, because of the inequality of the position of the parties where the weak party only has the choice to accept or reject.

The research method used in this research is normative juridical with descriptive analytical research specifications and the analysis method used is qualitative.

The results of this study are that the government as a party in the BOT agreement already has the same position as the private party, wherein the telecommunications tower construction agreement has been regulated regarding the default clause against both parties and besides the distribution of rights and obligations in the agreement there are several clauses that are not fulfill the principle of contract balance. The contractual balance in this case is not a balance of results in a mathematical sense, but a balance based on the principle of proportional distribution, so that it can be assessed the proportion of the distribution of rights and obligations of the parties refers to a fair exchange.

The research concluded that in the stage of making agreements must involve people who understand the object of the agreement so that the distribution of rights and obligations is balanced.

Keywords: Agreement, Build Operate Transfer, Balanced Contract Principle