

Status Kepemilikan Aset setelah Berakhirnya Kerjasama Pengelolaan Objek Wisata Ciater antara Pemerintah Kabupaten Subang dengan PT Sari Ater Dhubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah

Status of Asset Ownership After Ending Cooperation in Management of Ciater Tourism Objects between Subang Regency Government and PT Sari A added with Government Regulation Number 50 of 2007 concerning Procedures for Implementing

¹Farid Hakim Fadhiilah, ²Husni Syawali

^{1,2,3}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung*

Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

Email : ¹Fhakimfadhiillah@gmail.com, ²husni@unisba.ac.id

Abstrack. the cooperation agreement starts from differences in the interests of the parties concerned. Therefore through this agreement differences can be accommodated and framed with legal instruments, so that the parties are binding so that the engagement relationship mechanism can work in a balanced and directed manner. This research intends to describe, explain and analyze the implementation of PT. Sari Ater with the Regional Government of Subang Regency based on Addendum III, No. : 556.11 / SP.10-Kumdang / 2012, June 4, 2012. The method used in the preparation of this study is normative juridical. The nature of the research in this research is analytical descriptive, the source of data in this study, namely the primary data is through direct research into the field to collect data relevant to the issues discussed and in the form of free interviews with respondents who are authorized to draw data that is closely related to this thesis. The results of the research conducted in Subang Regency in the implementation of the agreement The management of Hot Water Tourism Object assets carried out by PT Sari based on the provisions of the Cooperation Agreement, namely the assets managed by PT Sari Ater must be returned to the Regional Government of Subang in accordance with Addendum III, No. : 556.11 / SP.10-Kumdang / 2012, June 4, 2012 and Government Regulation number 50 of 2007 concerning Procedures for Implementing Regional Cooperation.

Keywords: Agreement, Management, Assets

Abstrak. perjanjian kerjasama berawal dari adanya perbedaan kepentingan para pihak bersangkutan Maka melalui perjanjian ini perbedaan dapat diakomodir dan dibingkai dengan perangkat hukum, sehingga mengikat para pihak yang bertujuan agar mekanisme hubungan perikatan dapat bekerja secara seimbang dan terarah. Penelitian ini bermaksud untuk menggambarkan, menjelaskan serta menganalisa pelaksanaan perjanjian kerjasama PT. Sari Ater dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Subang berdasarkan Addendum III, No. : 556.11/SP.10-Kumdang/2012, Tanggal 4 Juni 2012. Metode yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah yuridis normatif. Adapun sifat penelitian dalam penelitian ini yaitu deskriptif analitis, sumber data dalam penelitian ini, yaitu data primernya adalah melalui penelitian langsung ke lapangan untuk mengumpulkan data yang relevan dengan masalah yang dibahas maupun dalam bentuk wawancara bebas dengan responden yang berwenang untuk menarik data yang erat kaitannya dengan skripsi ini. Hasil Penelitian yang dilakukan di Kabupaten Subang dalam pelaksanaan perjanjian tersebut Pengelolaan aset Objek Wisata Air Panas yang dilakukan oleh PT Sari berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama yaitu maka aset yang dikelola oleh PT Sari Ater harus dikembalikan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Subang sesuai dengan Addendum III, No. : 556.11/SP.10-Kumdang/2012, Tanggal 4 Juni 2012 dan Peraturan Pemerintah nomor 50 tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama daerah.

Kata kunci : Perjanjian, Pengelolaan, Aset.

A. Pendahuluan

Menurut Sudargo Gautama kesepakatan atau persetujuan kehendak itu merupakan hal yang paling penting dalam pembuatan perjanjian, dengan

adanya kata sepakat untuk mengadakan perjanjian diantara para pihak, maka pada saat itu juga telah terjadi persetujuan atas pernyataan kehendak dari masing-masing pihak (*overreenstemende wilsverklaring*)

yaitu berupa pernyataan pihak yang menawarkan dimana tawaran (*offeree*), serta pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi.¹

Melalui perjanjian/kontrak muncul sebuah perikatan atau hubungan hukum. Hal ini menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian/kontrak. Pada prinsipnya, perjanjian/kontrak akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Hal tersebut berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.²

Hukum Perjanjian atau kontrak yang dianut di Indonesia bersifat terbuka. Artinya, ada pemberian kebebasan yang seluas-luasnya kepada siapa pun untuk membuat perjanjian dengan isi dan sifatnya sesuai yang dikehendaki, asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu, hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap maksudnya, para pihak yang membuat perjanjian boleh membuat atau mengatur ketentuan-ketentuan sendiri tentang isi dari perjanjian dengan ketentuan apabila tidak diatur dalam perjanjian tersebut, yang berlaku adalah pasal-pasal tentang Perjanjian yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).³

Suatu Perjanjian terjadi melalui atau dengan perantaraan pernyataan kehendak dari orang atau pihak yang

bertindak, yang ditujukan pada timbulnya akibat hukum atau karena pihak yang bertindak memunculkan kepercayaan pada pihak lain bahwa kehendaknya itu tertuju pada terjadinya perjanjian. Pernyataan kehendak dari orang yang bertindak mencakup penawaran dan penerimaan sebelum ditutupnya perjanjian. Satu momen penting dalam proses pembentukan atau penutupan perjanjian adalah perjumpaan kehendak saling bertautnya masing-masing pernyataan kehendak dan adanya hubungan timbal balik sebagaimana dipahami oleh mereka masing-masing.⁴

Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Subang dengan PT Sari Ater Nomor: 556.11/SP.10-Kumdang/2012 tentang Perjanjian Kerjasama Kontrak Bagi Hasil Keuntungan Obyek Wisata Air Panas Ciater (selanjutnya disebut perjanjian) harus berdasarkan data, fakta dan pendapat hukum yang dapat dipertanggungjawabkan, bukan berdasarkan asumsi-asumsi subjektif semata oleh para pihak dalam perjanjian (Pasal 3 Addendum III).

Namun dalam pelaksanaannya perjanjian kerjasama antara PT Sari Ater dan Pemerintah Kabupaten Subang menimbulkan perselisihan terutama terkait status kepemilikan aset pada akhir perjanjian. Perselisihan tersebut muncul karena; pertama, PT Sari Ater menilai bahwa mekanisme penyerahan seluruh aset kepada Pemerintah Kabupaten Subang pada akhir kerjasama tidak relevan dengan perjanjian. Kedua, Pemerintah Kabupaten subang menilai bahwa Penyerahan Seluruh Aset yang menjadi objek kerjasama telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan telah menjadi kesepakatan sebagaimana tertuang dalam

¹Samuel M.P Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Grasindo, Jakarta, 2010, Hlm.35.

²Eri Agus Priyono (dkk.), "Kajian Hukum Perjanjian Kerjasama CV.Saudagar Kopi dan Pemilik Tempat Usaha Perorangan (Studi Kasus : Mal N Ambassador, Jakarta)", *Diponegoro Law Journal*, Vol.6, No.2,2017,Hlm.2.

³*Ibid*, Hlm.2.

⁴*Ibid*, Hlm.2.

perjanjian.⁵

Berdasarkan kenyataan yang telah diuraikan di atas, masalah ini perlu diteliti secara lebih mendalam yang selanjutnya dituangkan ke dalam suatu penulisan skripsi dengan judul :

“STATUS KEPEMILIKAN ASETSETELAH BERAKHIRNYA KERJASAMA PENGELOLAAN OBJEK WISATA SARI ATER ANTARA PEMERINTAH KABUPATEN SUBANG DENGAN PT SARI ATER DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 50 TAHUN 2007 TENTANG TATA CARA KERJASAMA DAERAH”

Pembahasan dalam penulisan hukum ini dibatasi kepada permasalahan yang akan dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah status kepemilikan aset objek wisata Ciater berdasarkan perjanjian kontrak kerjasama antara Pemerintah Daerah Kabupaten Subang dengan PT Sari Ater ?
2. Apa akibat hukum dari tidak dilaksanakannya Perjanjian mengenai status kepemilikan aset pada akhir kerjasama perjanjian kontrak bagi keuntungan objek wisata Ciater antara Pemerintah Daerah Kabupaten Subang dengan PT Sari Ater ?

Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kesepakatan status kepemilikan aset berdasarkan perjanjian kontrak bagi keuntungan objek wisata air panas Ciater antara Pemerintah Daerah Kabupaten

Subang dengan PT Sari Ater.

2. Untuk mengetahui akibat hukum dari tidak dilaksanakannya kesepakatan mengenai status kepemilikan aset pada akhir kerjasama perjanjian kontrak bagi keuntungan objek wisata air panas Ciater antara Pemerintah Daerah Kabupaten Subang dengan PT Sari Ater.

B. Landasan Teori

Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu 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.⁶

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan.

Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian itu.

Pengertian perjanjian diatur

⁵Observasi Laporan Hasil Kajian dan Reviu Atas Kontrak Bagi Keuntungan Objek Wisata Air Panas Ciater antara Pemerintah Kabupaten Subang dengan PT Sari Ater, 29 September 2011.

⁶Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 1987, Cet. Ke- 4, Hlm.6.

dalam pasal 1313 KUHPerdota yang berbunyi :“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”.

Para sarjana Hukum perdata berpendapat bahwa definisi perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.⁷

Berdasarkan pendapat di atas perjanjian dapat disimpulkan sebagai persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan satu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.

Pengertian Kerjasama Daerah

Kerjasama daerah merupakan sarana untuk lebih memantapkan hubungan dan keterkaitan daerah yang satu dengan daerah yang lain dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, menyerasikan pembangunan daerah, mensinergikan potensi antar daerah dan/atau dengan pihak ketiga serta meningkatkan pertukaran pengetahuan, teknologi dan kapasitas fiskal.

Menurut pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 50 tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah : “Kerjasama daerah adalah kesepakatan anatara gubernur dengan gubernur atau gubernur dengan bupati/wali kota atau anatara bupati/walikota dengan bupati/wali kota yang lain, dan atau gubernur, bupati/wali kota dengan pihak ketiga, yang dibuat secara tertulis serta menimbulkan hak dan kewajiban.”

Dalam membentuk perjanjian kerjasama daerah, pemerintah daerah

diperbolehkan untuk berkerjasama dengan pihak ketiga sebagaimana tercantum dalam pasal 1 ayat 3 Peraturan Pemerintah nomor 50 tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah.

Melalui kerjasama daerah diharapkan dapat mengurangi kesenjangan daerah dalam penyediaan pelayanan umum khususnya yang ada di wilayah terpencil, perbatasan antar daerah dan daerah tertinggal.

Kerjasama daerah dimaksudkan untuk meningkatkan kesejahteraan dan sumber pendapatan asli daerah.oleh karena itu, kerjasama daerah yang membebani anggaran pendapatan dan belanja negara dan masyarakat harus mendapat persetujuan dari dewan perwakilan rakyat daerah.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Informasi Umum Struktur Kerjasama

Objek wisata air panas Ciater awalnya merupakan kawasan wisata dengan luas tanah 73.530m², yang di atasnya terdapat sumber mata air panas dan dingin serta bangunan-bangunan. Tanah dan bangunan kawasan wisata tersebut di atas, yang lokasinya berada di Desa Palasari, Kecamatan Jalan Cagak, Kabupaten Subang, sepenuhnya milik Pemerintah Kabupaten Subang dengan status tanah hak pakai.

Pada Tahun 1974 Pemerintah Kabupaten Subang melakukan perjanjian sewa-menyewa atas Kawasan Wisata Pemandian Air Panas Ciater dengan PT Sari Ater. Objek perjanjian sewa-menyewa tersebut adalah berupa tanah seluas 73.530m² berikut sumber mata air panas dan bangunan-bangunan, dengan biaya sewa Rp.500.000,- per bulan. Jangka waktu sewa-menyewa tersebut adalah selama 15 Tahun dimulai Tanggal 10 Maret 1974 dan berakhir pada Tahun 1989.

⁷Taryana Sunandar (dkk.), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, Hlm.65.

Pada Tahun 1982 perjanjian sewa-menyewa tersebut diperpanjang selama 10 Tahun terhitung sejak tanggal 10 Maret 1989 sampai dengan tahun 1999, dengan Akta Perubahan Sewa-menyewa Nomor 99 tanggal 4 Desember 1982.

Sebelum perjanjian berakhir pada tahun 1999, atas perjanjian sewa tersebut dilakukan perubahan menjadi kontrak bagi keuntungan objek wisata air panas Ciater yaitu berdasarkan kontrak nomor : 426.24/Huk.02/PRJ/1987 Tanggal 15 Juni 1987 yang ditandatangani Bupati Subang dan Presiden Direktur PT Sari Ater dan telah disahkan oleh Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor : 556.32.1329. Tanggal 16 November 1993.

Kontrak Bagi Keuntungan Objek Wisata Air Panas Ciater tersebut mengalami tiga kali perubahan atau addendum, yaitu :

Addendum I, No : 442.24/HUK.5/PRJ/91, Tanggal 7 Desember 1991

Addendum II, No : 556.11/SP.12B-Kumdam/2005, Tanggal 30 Oktober 2005

Addendum III, No. : 556.11/SP.10-Kumdam/2012, Tanggal 4 Juni 2012

PT Sari Ater merupakan perusahaan yang mengelola pengembangan atau pengelolaan objek wisata air panas Ciater dengan jangka waktu kerjasama ditetapkan selama 25 Tahun dan setelah itu berakhir kepada PT Sari Ater diberikan prioritas memperpanjang selama 15 Tahun bilamana menguntungkan kedua belah pihak. Opsi perpanjang selama 15 tahun yaitu sampai Juni 2027. Kerjasama tersebut memberikan kontribusi kepada pemerintah Kabupaten Subang berupa Pendapatan

Asli Daerah (PAD).

Dengan struktur kerjasama ini, maka pemerintah Kabupaten Subang secara keseluruhan akan mendapatkan pendapatan dari deviden sebesar 40% dari laba bersih PT Sari Ater, serta pendapatan lainnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan akan berakhirnya dan masa Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Objek Wisata Air Panas Ciater antara Pemerintah Kabupaten Subang dan PT Sari Ater, diperlukan audit dengan tujuan tertentu dengan maksud untuk melakukan evaluasi atas perjanjian kerjasama tersebut sebagai bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kabupaten Subang untuk menjaga kesinambungan dan peningkatan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Subang.

Dengan struktur kerjasama ini, maka pemerintah Kabupaten Subang secara keseluruhan akan mendapatkan pendapatan dari deviden sebesar 40% dari laba bersih PT Sari Ater, serta pendapatan lainnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tinjauan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Daerah Kabupaten Subang dengan PT Sari Ater

Secara umum yang dipandang sebagai subjek hukum adalah individu atau orang perorangan atau disebut pribadi alam dan badan atau lembaga yang sengaja didirikan untuk suatu maksud dan tujuan tertentu yang karena sifat, ciri dan coraknya yang sedemikian rupa dipandang mampu berkedudukan sebagai subjek hukum.

Secara khusus, perjanjian kerjasama antara pemerintah daerah dengan pihak swasta diatur lebih khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah yang kemudian pengaturan secara lebih teknisnya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22

Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerjasama Daerah.

Hal-hal tersebut di atas merupakan uraian secara umum mengenai teori, asas dan dasar hukum yang berlaku seputar perjanjian/kontrak yang perlu diketahui dan dipahami bersama agar para pihak baik Pemerintah Kabupaten Subang maupun PT Sari Ater baik dalam menilai kesepakatan dalam Perjanjian maupun pelaksanaan Perjanjian dapat berpikir dan bertindak secara objektif, sehingga dapat terhindar dari itikad-itikad tidak baik yang bertujuan untuk mengakomodasi kepentingan kelompok tertentu dengan cara melakukan pembenaran-pembenaran yang tidak berdasar hukum.

D. Kesimpulan

Seluruh pernyataan dari PT Sari Ater terkait Perjanjian yang menyatakan bahwa Pemerintah Kabupaten Subang telah:

1. Beritikad tidak baik dan melakukan penyelundupan hukum;
2. Wanprestasi dan melakukan jebakan serta rekayasa secara terencana
3. Berujung kerugian bagi PT Sari Ater;
4. Bertindak sewenang-wenang;
5. Memberikan peluang terjadinya tindak pidana korupsi;

E. Saran

Pernyataan yang sangat tidak berdasar, baik ditinjau dari aspek normatif maupun implementatif.

PT Sari Ater telah beritikad tidak baik untuk melaksanakan isi Perjanjian dan berusaha mengingkari ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian yang secara nyata telah dibahas, disadari dan disepakati bersama oleh

para pihak.

Tuduhan yang tidak berdasar dari PT Sari Ater yang menuduh bahwa Pemerintah Kabupaten Subang telah melakukan jebakan, rekayasa dan tindakan sewenang-wenang dapat dikategorikan sebagai fitnah dan pencemaran nama baik sehingga dapat berimplikasi pidana.

Dokumen Proposal yang berjudul Usulan Perbaikan Perjanjian Kerjasama Kontrak Bagi Hasil Keuntungan Obyek Wisata Air Panas Ciater tidaklah relevan dengan substansi yang dimuatnya. Seluruh substansi semestinya mencantumkan poin-poin usulan perbaikan namun dalam faktanya sama sekali tidak menggambarkan niat baik untuk melakukan perbaikan Perjanjian melainkan hanya berisi tuduhan pelanggaran hukum terhadap Pemerintah Kabupaten Subang sehingga patut untuk dikesampingkan.

Agar segera membentuk Tim Evaluasi terhadap pelaksanaan Perjanjian serta Tim Audit untuk menilai bagi hasil keuntungan objek wisata air panas Ciater sebagai bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kabupaten Subang untuk menentukan kebijakan atas kelangsungan Perjanjian Kerjasama.

Daftar Pustaka

- Aaker, A. David. 2002. *Ekuitas Merek* Samuel M.P Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Grasindo, Jakarta, 2010, Hlm.35.
- Subekti. (1987) *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Citra Aditya Bhakti.
- Sunandar, Taryana (dkk.). (2016), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Priyono, Eri Agus. (dkk.). "Kajian Hukum Perjanjian Kerjasama CV.Saudagar

Kopi dan Pemilik Tempat
Usaha Perorangan (Studi Kasus :
Mal Ambassador, Jakarta)",
Diponegoro Law Journal, Vol.6,
No.2, 2017.