

TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN SISTEM BOT SEBAGAI ALTERNATIF KEBIJAKAN PEMBANGUNAN SARANA PERDAGANGAN

Oleh Naufi Ahmad Naufal, S.H., M.H., M.Kn



A. Latar Belakang

Saat ini sarana perdagangan yang dibangun di wilayah Indonesia banyak menggunakan konsep dari anggaran baik itu APBN maupun APBD. Sebagai alternatif, pemerintah baik pusat maupun di daerah bias menggunakan konsep BOT sebagai alternative pembangunan sarana perdagangan.

B. Tinjauan tentang BOT

1. Sejarah dan perkembangan BOT

Sistem BOT dikenal dengan istilah *Build Own Transfer* (BOT) yaitu merupakan suatu konsep pembiayaan bagi pembangunan berbagai infrastruktur seperti pembangkit listrik, jalan tol, jaringan transmisi di negara-negara berkembang.

BOT merupakan jenis perjanjian baru yang dikenal di Indonesia pada tahun 1980an yang diadaptasi dari Amerika dan Eropa, secara terbuka istilah BOT pertama kali dikemukakan oleh Menristek B.J. Habibie dalam suatu acara dengar pendapat (*Hearing*) di Dewan Perwakilan Rakyat pada awal 1987, Menristek menawarkan sistem BOT sebagai alternatif untuk mengatasi kesulitan dana pembangunan dan atau teknologi.¹

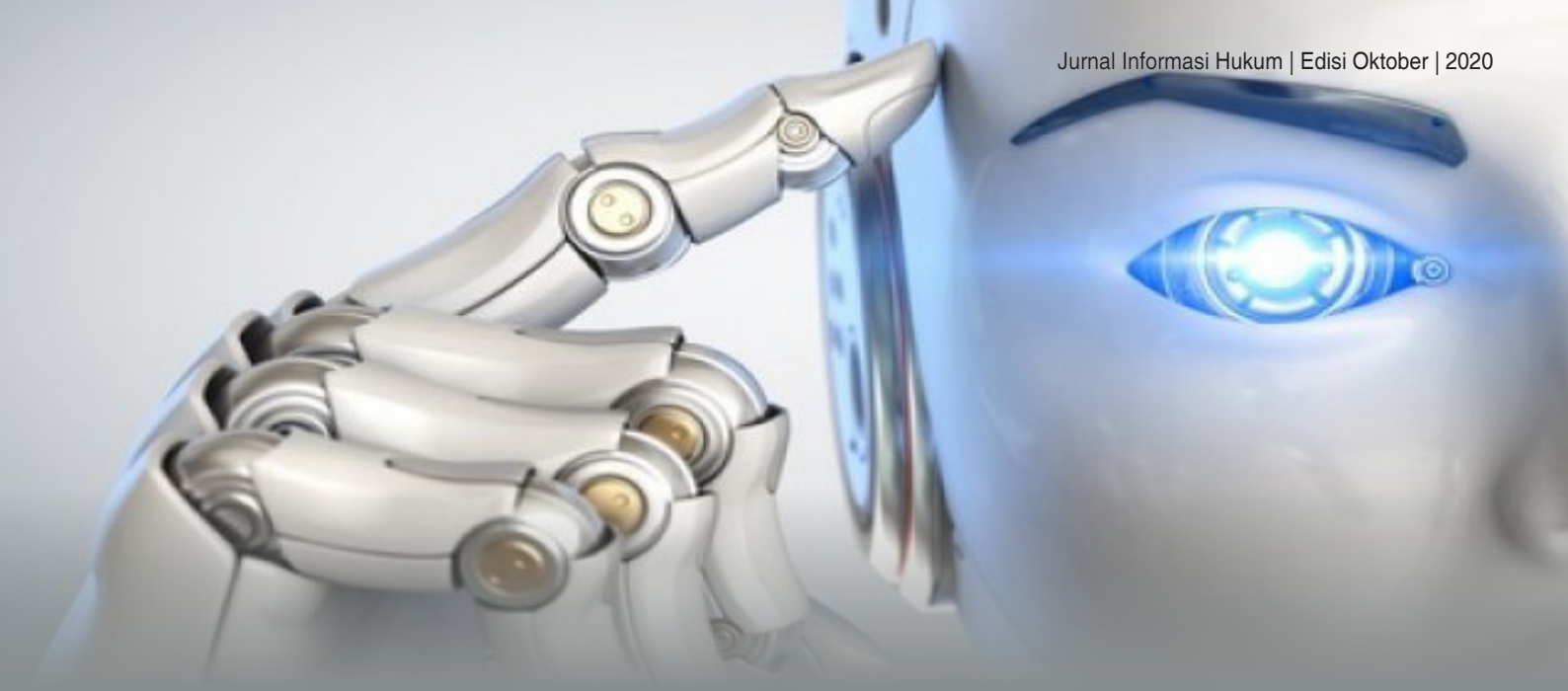
Konsep BOT mulai diterapkan di Indonesia beberapa tahun terakhir ini berhubung semakin terbatasnya sumber dana pembangunan yang berasal dari APBN. Pada perkembangannya pembiayaan dengan sistem BOT juga diterapkan oleh pihak swasta untuk mengembangkan usahanya seperti pembangunan Hotel, Mall, perkantoran, pertokoan dan sarana-sarana produksi (pabrik-pabrik).

2. Istilah dan pengertian BOT

Istilah *Built Operate and Transfer* (BOT) adalah istilah dari Bahasa Inggris, adapun terjemahan pada Bahasa Indonesia berarti membangun, mengoperasikan dan mengalihkan atau yang lebih sering dikenal dengan istilah bangun, guna, serah.

Perjanjian dengan sistem BOT lahir dari adanya dua pihak yang berkerja-sama dimana pihak yang satu memiliki/menguasai bidang tanah dan pihak lainnya memiliki dana atau teknologi untuk suatu proyek tertentu (investor), adapun proyek yang dimaksud adalah proyek berupa suatu bangunan tertentu dan dapat dioperasikan/dikelola dalam jangka waktu yang relatif lama.

¹ Taufiq El Rahman, *Perjanjian BOT (Build and Transfer): Konsep, Praktek Dan Perkembangannya di Indonesia*, 1994: hal. 12.



Definisi BOT adalah suatu sistem pembiayaan (biasanya diterapkan pada proyek pemerintah) berskala besar yang dalam studi kelayakan pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan dan pembangunan serta pengoperasiannya, sekaligus juga penerimaan atau pendapatan yang timbul darinya diserahkan kepada pihak lain, dan pihak lain ini dalam jangka waktu tertentu (jangka waktu konsesi) diberi hak mengoperasikan, memelihara serta untuk mengambil manfaat ekonominya guna menutup (sebagai ganti) biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan memperoleh keuntungan yang diharapkan².

Pengertian BOT sebagai suatu perjanjian antara dua pihak, dimana pihak yang satu menyerahkan penguasaan tanah miliknya untuk diatasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (investor) dan pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan *fee* atau tanpa *fee* kepada pemilik tanah, dan pihak kedua (investor) wajib

menyerahkan bangunan komersial dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional berakhir³.

Dari definisi BOT diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pada perjanjian dengan sistem BOT terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

- a. ada Pemilik tanah atau yang menguasai tanah.
- b. ada Pemilik dana (investor)
- c. ada Bangunan komersial.
- d. memberikan *fee* atau tanpa *fee*
- e. jangka waktu operasional
- f. penyerahan bangunan komersial

Di dalam masyarakat istilah perjanjian BOT jarang didengar, hal ini disebabkan karena perjanjian BOT merupakan perjanjian jenis baru dalam arti belum diatur secara khusus tegas dan jelas dalam perundang-undangan, namun demikian bukan berarti perjanjian BOT tidak digunakan dalam aktifitas bisnis pada masyarakat, perjanjian BOT telah tumbuh dan



² Wirana, Penelitian Tentang Aspek Hukum Perjanjian Build, Operate and Transfers, 1995: hal. 6-7.

³ Taufiq El Rahman, opcit: hal. 15.



berkembang didalam masyarakat namun hanya istilahnya saja yang berbeda.

3. Asas-asas dalam perjanjian BOT.

Ada tiga asas yang terkandung pada perjanjian dengan sistem BOT yaitu:

- a. asas kerja sama yang saling menguntungkan: bahwa perjanjian yang para pihak sepakati saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, dimana pemilik lahan yang semula hanya memiliki lahan (atau beserta bangunannya) saja setelah adanya kerja sama dengan perjanjian BOT pada suatu saat akan memiliki bangunan (atau bangunan yang lebih baik dari bangunan semula), sedangkan keuntungan bagi investor adalah dapat mengoperasikan bangunan yang telah dibangunnya serta berhak mendapatkan keuntungan ekonomis dari bangunan tersebut.
- b. asas kepastian hukum: bahwa pada saat pembangunan bangunan dan saat operasional bangunan oleh investor, pihak

investor mendapatkan kepastian hukum karena telah jelas dan tegas diatur pada perjanjian yang telah disepakati bersama, begitu pula sebaliknya dengan pemilik lahan/hak eksklusif jelas kepastiannya dalam hal peralihan hak milik (transfer) atas bangunan beserta fasilitas yang melekat padanya (asset) karena telah diperjanjikan secara tertulis oleh para pihak.

- c. asas musyawarah: artinya jika timbul perselisihan antara investor dengan pemilik lahan/hak eksklusif baik saat membangun, mengoperasikan bangunan serta hal-hal lainnya, para pihak akan memprioritaskan menyelesaikan secara musyawarah namun apabila tidak mencapai mufakat maka barulah penyelesaian perselisihan akan diajukan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan untuk menjaga hubungan baik yang telah terjalin diantara para pihak.

4. Para pihak dalam perjanjian BOT

Para pihak dalam perjanjian BOT adalah pihak pemilik lahan dengan pihak investor atau antara pemilik hak eksklusif (pemerintah) dengan pihak investor, pemilik lahan atau pemilik hak eksklusif disebut pihak pertama, sedangkan pihak investor disebut pihak kedua.

5. Perbedaan perjanjian BOT

Jenis perjanjian BOT dapat dibedakan berdasarkan obyek perjanjian (pemanfaatan bangunan komersial) dan berdasarkan pembayaran pada tahap pengelolaan. Berikut penjelasan atas perbedaan perjanjian BOT.

Perjanjian BOT berdasarkan obyek perjanjiannya (pemanfaatan bangunan) bisa dilakukan untuk; perjanjian BOT untuk prasarana umum, perjanjian BOT properti, atau perjanjian BOT sarana produksi.

Perjanjian BOT berdasarkan dengan atau tanpa pembayaran *fee*. Pada perjanjian BOT dengan pembayaran *fee* tertentu pada tahap bangun atau operasionalnya berarti pihak investor memberikan sejumlah *fee* kepada pemilik tanah/pemilik hak eksklusif atas tanah selama jangka waktu perjanjian. Pada perjanjian BOT tanpa pembayaran *fee*, pemilik lahan menyerahkan pembangunan tanahnya pada investor selama jangka waktu tertentu dengan cuma-cuma⁴.

6. Keuntungan perjanjian dengan sistem BOT.

Perjanjian dengan sistem BOT (pihak pemilik lahan/menguasai lahan dan investor) masing-masing akan mendapatkan keuntungan⁵.

a. Keuntungan dari sisi pemerintah (pemilik hak eksklusif)

Beberapa keuntungan yang diperoleh pemerintah melalui dalam hal pembangunan proyek infrastruktur dengan sistem BOT adalah:

- 1) pemerintah dapat mengurangi penggunaan dana APBN/APBD.
 - 2) pembiayaan dengan sistem BOT akan menguntungkan secara finansial maupun secara administratif, karena pemerintah tidak harus mengadakan studi kelayakan. Proyek tersebut akan dibiayai dan dilaksanakan oleh dan atas resiko pihak lain dan dari segi mutunya bisa diandalkan.
 - 3) pada masa akhir pengelolaan pihak investor segala bangunan dan fasilitas yang ada diserahkan kepada pemerintah.
 - 4) membuka lapangan kerja baru, sehingga bisa membantu pemerintah mengurangi jumlah pengangguran.
 - 5) pembiayaan dengan sistem BOT tidak menimbulkan beban hutang bagi pemerintah
- b. Keuntungan dari segi swasta (pemilik lahan strategis)
- Pada dasarnya keuntungan yang akan didapat oleh pihak swasta sebagai pemilik tanah sama dengan uraian yang didapat oleh pemerintah, karena kedua-duanya (pemilik lahan/pemilik hak eksklusif) berkedudukan sama-sama sebagai partner investor.
- c. Keuntungan dari segi investor
- Investor sebagai mitra BOT juga akan mendapat keuntungan, yaitu:
- 1) diterapkannya sistem BOT membuka kesempatan kepada investor untuk memasuki bidang usaha (hak eksklusif) yang hanya dimiliki oleh pemerintah.
 - 2) memperluas usaha kebidang usaha lain yang mempunyai prospek bagus dan menguntungkan.
 - 3) menciptakan bidang dan iklim usaha baru.
 - 4) dapat memanfaatkan lahan strategis yang dimiliki pemerintah.

⁴ *Ibid*, hal. 39.

⁵ Wirana, *opcit*, hal. 33-36.