

PERJANJIAN BOLD (BUILD AND TRANSFER): KONSEP, PRAKTEK DAN PERKEMBANGANNYA DI INDONESIA^{*)}

Oleh : Taufiq El Rahman

INTISARI

Perjanjian BOT (Build, Operate and Transfer) sejak akhir tahun 1980-an banyak digunakan di Indonesia, baik untuk proyek pemerintah maupun swasta, dan dipandang sebagai salah satu alternatif cara pembiayaan. Perjanjian BOT merupakan perjanjian yang diadopsi dari sistem hukum Anglo Saxon. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana konstruksi hukum perjanjian BOT menurut sistem hukum perdata Indonesia dan perkembangan perjanjian BOT di dalam praktek.

Penelitian ini dilakukan di wilayah DKI Jakarta. Sebagai responden pada penelitian ini adalah pemilik tanah dan investor, masing-masing diambil empat sampel yang ditentukan secara purposive. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dikenal dua tipe perjanjian BOT, yaitu adanya fee dan tanpa fee pada tahap operasional.

Untuk tipe pertama, konstruksi hukum yang terlihat adalah adanya perjanjian sewa menyewa dan perjanjian hibah. Sedangkan untuk tipe kedua konstruksi hukumnya adalah perjanjian pinjam pakai dan perjanjian hibah. Perjanjian BOT menurut sistem Hukum Perdata Indonesia dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian jenis baru.

Perkembangan yang terjadi dalam praktek, perjanjian BOT dimodifikasi menjadi perjanjian BOOT (Build, Own, Operate and Transfer). Pada perjanjian BOOT pihak investor pada tahap operasional mengoperasikan bangunan komersial di atas tanah miliknya sendiri.

A. PENDAHULUAN

Seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, berkembang pula bentuk dan jenis perjanjian. Perjanjian-perjanjian seperti Factoring (Anjak Piutang), Modal Venture dan BOT (Build, Operate and Transfer) merupakan jenis-jenis perjanjian baru untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.¹

BOT (Build, Operate and Transfer) merupakan jenis perjanjian yang baru dikenal di Indonesia pada pertengahan tahun 1980-an yang diadopsi dari Amerika dan Eropa. Pada prinsipnya, BOT merupakan perjanjian antara dua pihak dimana pihak yang satu menye-

rahan penguasaan tanah miliknya untuk diatasnya didirikan suatu bangunan yang bersifat komersial oleh pihak kedua (investor), dan pihak kedua berhak mengoperasikan bangunan komersial tersebut dengan memberikan fee tertentu kepada pemilik tanah untuk jangka waktu tertentu, dan menyerahkannya kepada pemilik tanah setelah jangka waktu tertentu tersebut.

Secara terbuka istilah BOT di Indonesia pertama kali dikemukakan oleh Menristek BJ. Habibie dalam suatu acara dengar pendapat (hearing) di Dewan Perwakilan Rakyat pada awal 1987.²

^{*)} Hasil Penelitian Tahun 1994 yang telah diperbaharui datanya

¹ Sudikno Mertokusumo, *Perkembangan Hukum Perjanjian*, Makalah, 1989, hal. 2.

² Wina Armada, *Sebuah Lagi Lembaga Baru : Build, Operate and Transfer (BOT)*, Forum Keadilan, Edisi 03 Januari 1989, hal. 113.

Menristek menawarkan sistem BOT sebagai alternatif untuk mengatasi kesulitan dana pembangunan dan atau teknologi. Dengan sistem BOT, proyek-proyek pembangunan prasarana umum seperti jalan, telekomunikasi, listrik dan lain sebagainya dapat tetap direlaisasi walaupun dana pembangunan terbatas. Jadi pada awalnya BOT ditawarkan sebagai alternatif untuk membiayai proyek-proyek pemerintah. Dengan demikian BOT dipandang sebagai alternatif lembaga pembiayaan disamping sebagai cara untuk alih teknologi. Sebagai contoh negara yang berhasil menerapkan pembangunan dengan sistem BOT adalah Turki, dalam pembangunan proyek sungai Syehan. Demikian juga dengan BOT pembangunan terowongan dan jalan kereta api bawah tanah di Australia dan Hongkong.

Pada proyek pembangunan terowongan di Hongkong pihak investor berhak mengoperasikan terowongan selama 25 tahun, dan pemerintah Hongkong berhak atas 2,5% dari penerimaan bruto hasil retribusi kendaraan yang lewat terowongan pada 5 tahun pertama dan 5% dalam tahun-tahun berikutnya.

Pembangunan dengan sistem BOT dapat menghemat anggaran negara. Anggaran negara benar-benar digunakan untuk proyek-proyek dengan skala prioritas tertinggi. Disamping itu rencana pinjaman luar negeri dapat ditunda sehingga dapat menghemat devisa negara.

Realisasi sistem BOT di Indonesia dapat dilihat pada pembangunan prasarana umum. Sebagai contoh pembangunan jalan tol ruas Cililitan - Tanjung Priok, Jakarta - Serpong, Tangerang - Balaraja Timur, dan pembangunan JCC (Jakarta Convention Center).

Dalam perkembangannya BOT juga dilakukan oleh pihak swasta untuk mengembangkan usaha. Pembangunan hotel, perkantoran, pertokoan dan prasarana produksi (pabrik-pabrik) mulai banyak dibangun dengan

sistem BOT.

Dengan demikian sistem BOT makin banyak dipilih sebagai alternatif pembiayaan dan usaha. Bagi proyek-proyek pemerintah sistem BOT jelas merupakan alternatif pembiayaan karena dapat membangun suatu proyek tanpa mengeluarkan dana anggaran. Sedangkan bagi pihak swasta sistem BOT dipilih selain sebagai alternatif pembiayaan juga sebagai alternatif usaha yang saling menguntungkan.

Walaupun sistem BOT berasal dari sistem hukum Anglo Saxon, dan secara terbuka baru dikenal pada awal tahun 1987, namun fenomena seperti lembaga BOT sudah dikenal di Indonesia. Di beberapa kota besar seperti Jakarta dan Yogyakarta, ternyata sistem yang mirip dengan BOT sudah cukup lama dipraktikkan. Biasanya sistem tersebut digunakan untuk membangun rumah untuk disewakan, baik sebagai rumah kontrakan maupun tempat kost. Perbedaan pokok dengan sistem BOT adalah dalam hal peruntukan setelah tahap transfer. Pada sistem BOT, suatu proyek dibangun untuk selamanya berfungsi sebagaimana proyek itu dibangun. Sedangkan yang terjadi pada sistem yang mirip BOT di Indonesia, setelah tahap transfer peruntukan bangunan proyek diserahkan sepenuhnya pada pemilik. Sebagai contoh, proyek yang dibangun semula untuk kantor, setelah tahap transfer dapat berubah menjadi toko atau tempat tinggal.

Sistem BOT yang sekarang mulai banyak digunakan di Indonesia, baik oleh pemerintah maupun swasta, ternyata sebenarnya sudah lama ada di Indonesia walaupun tidak identik sama persis dengan sistem BOT yang diadopsi dari sistem hukum Anglo Saxon.

B. Pengertian BOT (Build, Operate and Transfer)

Perjanjian BOT bertitik tolak dari adanya 2 pihak yang bekerja sama, dimana pihak

yang satu memiliki atau menguasai bidang tanah dan pihak yang lain memiliki dana dan atau teknologi untuk suatu proyek tertentu. Ciri proyek di sini adalah bahwa proyek tersebut berupa suatu bangunan komersial dan dapat dioperasikan dalam jangka waktu relatif lama.

Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 470/KMK.01/1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara, BOT yang disebut sebagai Bangun Serah Guna didefinisikan sebagai "pemanfaatan barang milik/kekayaan negara berupa tanah oleh pihak lain dengan cara pihak lain tersebut membangun bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendaayagunaannya dalam jangka waktu tertentu, untuk kemudian menyerahkan kembali tanah, bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendaayagunaannya kepada Departemen/Lembaga bersangkutan setelah berakhirnya jangka waktu yang disepakati".

Anjar Pachta Wirana memberikan pengertian BOT sebagai "suatu perjanjian baru, dalam arti peraturan perundang-undangan secara khusus tidak mengatur masalah itu dimana pemilik hak eksklusif atau pemilik lahan menyerahkan studi kelayakan, pengadaan barang dan peralatan, pembangunan serta pengoperasian hasil pembangunannya kepada investor, dan investor ini dalam jangka waktu tertentu (jangka waktu konsesi) diberi hak mengoperasikan, memelihara, serta mengambil manfaat ekonomi dari bangunan bersangkutan dengan maksud untuk mengganti biaya yang telah dikeluarkan dalam membangun proyek tersebut, kemudian setelah jangka waktu tertentu tersebut selesai, bangunan beserta fasilitas yang melekat padanya diserahkan kepada pemilik hak eksklusif

atau pemilik lahan.³

Wina Armada memberikan pengertian BOT sebagai "bentuk penanaman modal dalam suatu proyek di suatu negara yang si penanam modal diberikan hak buat mengelola proyek itu dalam jangka waktu tertentu. Setelah waktu yang ditentukan itu selesai, proyek proyek harus dialihkan kepada negara tempat proyek itu dibuat".⁴

Pengertian-pengertian BOT di sini lebih dititik beratkan pada pengertiannya sebagai "lembaga pembiayaan" dan proyek yang dikerjakan adalah proyek pemerintah. Dengan demikian pengertian BOT disini adalah pengertian BOT dalam arti sempit dan hanya berlaku khusus. Disamping itu pengertian seperti tersebut diatas kurang lengkap.

Unsur-unsur dalam perjanjian BOT adalah :

1. Pemilik atau yang menguasai tanah.
2. Pemilik dana (investor).
3. Bangunan Komersial.
4. Pemberian fee atau tanpa fee.
5. Jangka waktu operasional.
6. Penyerahan bangunan komersial.

Dari unsur tersebut diatas, maka dapat didefinisikan pengertian BOT (Build, Operate and Transfer) adalah :

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 pemi-

³ Anjar P. Wirana, *Laporan Akhir Penelitian Tentang Aspek Hukum Perjanjian, Build, Operate and Transfer (BOT)*, BPHN, 1995, hal. 7.

⁴ Wina Armada, *op.cit.*, hal. 113.

lik tanah, dan pihak kedua (investor) wajib menyerahkan bangunan komersial dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional berakhir.

C. Obyek Perjanjian BOT (Build, Operate and Transfer)

Pada prinsipnya semua bidang usaha dapat menjadi obyek perjanjian BOT, namun demikian ada syarat-syarat khusus untuk dapat menjadi obyek BOT. Adapun syarat-syarat tersebut adalah:

1. Usaha tersebut memerlukan suatu bangunan dengan atau tanpa teknologi tertentu yang merupakan komponen atau unsur utama dalam usaha tersebut (disebut dengan bangunan komersial).
2. Bangunan komersial tersebut dapat dioperasikan dalam jangka waktu relatif lama.

Berdasarkan syarat-syarat tersebut diatas, maka obyek perjanjian BOT dapat berupa :

1. pembangunan prasarana umum.
2. pembangunan properti.
3. pembangunan prasarana produksi.

Pembangunan prasarana umum dapat berupa :

- a. jalan bebas hambatan (jalan tol).
- b. pembangkit listrik beserta jaringan distribusinya.
- c. sistem telekomunikasi beserta jaringannya.
- d. pelabuhan peti kemas (kontainer).

Karena bidang-bidang tersebut diatas merupakan bidang yang harus dikuasai oleh negara, maka yang menjadi "pihak pertama" atau pemilik tanah adalah negara, sedangkan investor dapat dari pihak swasta dalam atau luar negeri maupun negara lain.

Pembangunan properti dapat berupa :

- a. pertokoan atau pusat perbelanjaan (shop-

ping center).

- b. pertokoan.
- c. hotel / apartemen.
- d. convention center.
- e. gudang penyimpanan.

Perjanjian BOT dalam bidang properti ini paling banyak dilakukan oleh pihak swasta, baik sebagai pemilik tanah maupun sebagai investor.

Pembangunan prasarana produksi berupa pembangunan suatu pabrik yang menghasilkan suatu produk tertentu. Perjanjian BOT ini masih jarang sekali dilakukan.

D. Jenis-jenis Perjanjian BOT (Build, Operate and Transfer)

Jenis-jenis perjanjian BOT dapat dibedakan berdasar :

1. Obyek perjanjian.
2. Tahap operasional.

ad.1. Jenis perjanjian BOT berdasarkan obyek perjanjian.

Berdasarkan obyek perjanjian, perjanjian BOT dibedakan :

- a. perjanjian BOT prasarana umum.
- b. perjanjian BOT properti.
- c. perjanjian BOT prasarana produksi.

ad.2. Jenis perjanjian BOT berdasarkan pelaksanaan tahap operasional.

- a. Dengan pemberian fee tertentu.

Dalam tahap operasional, pihak investor wajib memberikan fee tertentu kepada pihak pemilik tanah. Besarnya fee ditentukan berdasarkan prosentase tertentu dari hasil operasional bangunan komersial (hasil bruto) tiap tahun dan ditetapkan secara berjenjang. Misalnya besarnya fee ditentukan 2% dari pendapatan kotor per tahun selama 5 tahun dan 5% per tahun untuk tahun sisa operasional.

b. Tanpa pembayaran fee

Dalam tahap operasi pihak investor tidak memberikan fee kepada pihak pemilik tanah. Perjanjian BOT tanpa pembayaran fee pada tahap operasional terjadi pada perjanjian BOT prasarana produksi. Hal ini bisa dimengerti karena dalam tahap operasional pihak investor masih harus mengeluarkan modal kerja untuk menghasilkan produk, dan produk yang dihasilkan masih harus dijual untuk mendapatkan pemasukan (income).

E. Bentuk dan isi Perjanjian BOT

Baik dalam perjanjian BOT dengan fee tertentu atau tanpa fee pada tahap operasional, perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis dan menutup akta dibawah tangan. Perjanjian yang dibuat tidak merupakan perjanjian standar.

Isi perjanjian BOT adalah sebagai berikut:

Bagian pertama berisi nama para pihak yang melakukan perjanjian beserta alamat dan pernyataan kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian BOT (Build, Operate and Transfer).

Bagian kedua berisi :

- definisi yang berkaitan dengan teknis pokok perjanjian.
- hak dan kewajiban para pihak.
- pemutusan perjanjian.
- akibat putusnya perjanjian.
- denda.
- risiko.
- domisili yang dipilih.

Bagian ketiga berisi pernyataan mengenai dibuatnya perjanjian dan itikad baik untuk melaksanakan perjanjian disertai dengan tanda tangan para pihak.

F. Konstruksi Hukum Perjanjian BOT

Perjanjian BOT terbagi dalam tiga tahap yang berlangsung secara prosedural, yaitu : tahap pembangunan, tahap operasional dan

tahap penyerahan.

Pada tahap pembangunan pihak pemilik tanah menyerahkan penggunaan tanah yang dimiliki atau dikuasainya kepada pihak investor untuk dibangun di atasnya suatu bangunan komersial beserta segala fasilitasnya.

Sebelum dibangun, pihak investor wajib menunjukkan detail gambar bangunan kepada pihak pemilik tanah dengan disertai penjelasan secara rinci.

Pada tahap operasional, pihak investor berhak mengoperasikan bangunan komersial yang dibangun untuk jangka waktu tertentu dengan membayar fee tertentu kepada pihak pemilik tanah atau tanpa membayar fee. Jangka waktu pengoperasian atau pengelolaan berkisar antara 15 sampai 30 tahun. Jika pihak investor harus membayar fee kepada pihak pemilik tanah, besarnya fee ditetapkan berdasarkan prosentase dari pendapatan kotor (hasil bruto) tiap tahun dan ditetapkan secara berjenjang.

Pada tahap penyerahan, pihak investor wajib menyerahkan kembali tanah dan bangunan komersial di atasnya beserta segala fasilitasnya kepada pihak pemilik tanah setelah jangka waktu operasional berakhir, dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan.

Berdasarkan penelitian, perjanjian BOT dapat dibedakan menjadi dua, yaitu perjanjian BOT dengan pembayaran fee tertentu dan perjanjian BOT tanpa pembayaran fee pada tahap operasional.

Pada perjanjian BOT dengan pembayaran fee tertentu pihak pemilik tanah menyerahkan penggunaan tanahnya (status tanah HGB) kepada investor untuk di atasnya dibangun suatu gudang penyimpanan beserta segala fasilitasnya, dan pihak investor berhak mengoperasikan gudang tersebut selama 20 tahun dengan kewajiban membayar fee tertentu yang harus dibayar tiap tahun kepada pihak pemilik tanah, dan setelah 20 tahun

pihak investor wajib menyerahkan tanah beserta bangunan gudang di atasnya beserta segala fasilitasnya kepada pihak pemilik tanah.

Pada perjanjian BOT tanpa pembayaran fee pihak pemilik tanah menyerahkan penggunaan tanahnya (status tanah HGB dan terletak dikawasan industri) kepada investor untuk di atasnya dibangun sebuah pabrik yang akan menghasilkan produk tertentu, dan pihak investor berhak mengoperasikan pabrik selama 20 tahun tanpa membayar fee dan setelah 20 tahun pihak investor wajib menyerahkan tanah beserta bangunan pabrik dan segala peralatan produksinya kepada pihak pemilik tanah.

Dari 2 perjanjian BOT tersebut di atas, perbedaan pokok terletak pada tahap operasional, yaitu adanya pembayaran fee dan tanpa fee. Dengan demikian konstruksi hukum kedua perjanjian BOT tersebut juga berbeda.

Pada perjanjian BOT dengan pembayaran fee pada tahap operasional, pihak pemilik tanah menyerahkan penggunaan tanahnya kepada pihak investor, dan untuk itu ia memperoleh pembayaran berupa fee selama masa operasional.

Dalam perjanjian BOT, salah satu kewajiban pihak pemilik tanah adalah menjamin bahwa tanah tersebut sah miliknya dan menjamin pihak investor dapat menggunakan tanah tersebut, tanpa gangguan atau tuntutan dari pihak manapun, sehingga pihak investor dapat menjalankan dan menikmati hak-haknya.

Disebutkan dalam perjanjian tersebut, pihak pemilik tanah berhak atas pembayaran fee tertentu yang dibayarkan tiap tahun selama jangka waktu operasional.

Dari tahap pembangunan dan tahap operasional disini dilihat adanya suatu perjanjian

sewa-menyewa. Pasal 1548 KUHPerduta menyebutkan, "sewa menyewa adalah perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan kepada pihak lainnya untuk memberikan kepadanya kemikmatan dari suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga tertentu". Dari pasal ini dapat disimpulkan bahwa terdapat tiga unsur dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu benda, harga dan jangka waktu.⁵ Menurut Pasal 1550 (3) KUHPerduta, kewajiban pihak yang menyewakan adalah "memberikan si penyewa kenikmatan yang tertentu dari barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa".

Pada tahap penyerahan, pihak investor wajib menyerahkan bangunan komersial beserta segala fasilitasnya kepada pihak pemilik tanah. Dalam perjanjian disebutkan bahwa setelah jangka waktu operasional selesai, pihak investor menyerahkan gudang beserta semua fasilitas pendukungnya kepada pihak pemilik tanah dan pihak pemilik tanah berhak atas bangunan tersebut beserta semua fasilitas pendukungnya. Dari ketentuan ini, pihak pemilik tanah memperoleh bangunan gudang beserta seluruh fasilitas pendukungnya tanpa kontra prestasi apapun.

Dari tahap ini terlihat adanya perjanjian hibah antara pihak investor dengan pihak pemilik tanah, dengan obyek hibah bangunan gudang beserta fasilitas pendukungnya. Pasal 1660 KUHPerduta menyebutkan, "hibah adalah perjanjian dimana pemberi hibah semasa hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, memberikan suatu benda kepada penerima hibah yang menerima pemberian itu". Dari klausula dalam perjanjian BOT diatas, tampak bahwa unsur-unsurnya memenuhi sebagai perjanjian hibah.

Pada perjanjian BOT tanpa pembayaran fee pada tahap operasional, pihak pemilik tanah menyerahkan penggunaan tanahnya kepada pihak investor selama jangka waktu 20

⁵ Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Tarsito, Bandung, 1992, hal. 44.

(dua puluh) tahun tanpa memperoleh imbalan pembayaran atau dengan cuma-cuma.

Dalam tahap ini terlihat suatu perjanjian pinjam pakai menurut pasal 1740 KUHPerdato perjanjian pinjam pakai adalah "perjanjian di mana satu pihak memberikan suatu benda kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma dengan syarat bahwa penerima pinjaman setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu tertentu akan mengembalikannya".

Sedangkan pada tahap penyerahan, sama dengan perjanjian BOT dengan pembayaran fee tertentu yaitu perjanjian hibah.

G. Kelemahan - Kelemahan Perjanjian BOT

Dari perjanjian BOT yang diteliti, tampak adanya beberapa kelemahan yang potensial menimbulkan sengketa dikemudian hari dan pada akhirnya menghambat pembangunan. Kelemahan-kelemahan tersebut tampak dalam materi perjanjian itu sendiri, khususnya materi perjanjian untuk tahap penyerahan dan hal yang menyangkut masalah status tanah.

Pada perjanjian BOT yang diteliti, dalam tahap penyerahan tidak diatur secara rinci tentang kondisi bangunan yang harus diserahkan kepada pihak pemilik tanah. Dalam perjanjian hanya disebutkan bahwa "setelah jangka waktu operasional berakhir, pihak investor wajib menyerahkan bangunan beserta semua fasilitasnya kepada pihak pemilik tanah dalam keadaan baik dan siap dioperasikan untuk jangka waktu sekian tahun". Secara sepintas klausula tersebut tampaknya sudah cukup baik. Namun rumusan kalimat "dalam keadaan baik dan siap dioperasikan" masih sangat umum dan dapat menimbulkan penafsiran-penafsiran yang berbeda diantara pihak. Seharusnya rumusan "dalam keadaan baik dan siap dioperasikan" dijabarkan secara rinci dan detail secara teknis dan kualitas

bangunan obyek perjanjian. Dengan rumusan yang rinci dan detail mengenai syarat dan kondisi bangunan yang akan diserahkan oleh pihak investor kepada pihak pemilik tanah, akan dapat dihindari kesalahpahaman. Akan tetapi jika hanya klausula yang demikian umum, banyak hal yang dapat menimbulkan permasalahan. Sebagai contoh pada perjanjian BOT tanpa pembayaran fee yang teliti. Pada perjanjian tersebut, yang dibangun adalah sebuah pabrik yang setelah berproduksi akan menghasilkan produk tertentu. Sebagai hasil produk barang tersebut mempunyai merk dan sebagai barang yang diperdagangkan, mempunyai jaringan distribusi pemasaran. Dengan adanya klausula yang tidak jelas pada tahap penyerahan, maka timbul pertanyaan: Apakah pihak pemilik tanah dapat menggunakan merk dan bentuk/jenis/type yang sama terhadap produk yang dihasilkan pabrik? Apakah pihak pemilik diperbolehkan menggunakan jalur distribusi lama untuk memasarkan produknya ?.

Terhadap pertanyaan pertama, jika dikaitkan dengan undang-undang tentang merk dan hak cipta, jawabannya adalah tidak dapat. Jika demikian maka tujuan perjanjian BOT tidak tercapai.

Dari aspek pertanahan, muncul beberapa masalah. Pada perjanjian BOT yang diteliti, tidak diatur pihak yang dibebani membayar PBB (pajak Bumi dan Bangunan). Karena tidak diatur dalam perjanjian, pada tahap pembangunan PBB tetap dibayar oleh pemegang hak atas tanah (pihak pemilik tanah). Hal ini terasa janggal dan kurang adil, karena seharusnya yang wajib membayar PBB adalah pihak yang "menikmati" atau pengguna tanah. Pada perjanjian BOT dengan pembayaran fee yang diteliti, jangka waktu HGB tinggal 8 (delapan) tahun, sedangkan jangka waktu perjanjian BOT selama 20 (dua puluh) tahun. Jika jangka waktu HGB habis, maka kemungkinan dapat muncul permasalahan tentang perpanjangan HGB.

Dari permasalahan-permasalahan seperti tersebut di atas dan mengingat bahwa perjanjian BOT makin banyak dipilih sebagai alternatif pembangunan proyek, maka perlu adanya ketentuan-ketentuan yang mengatur perjanjian BOT untuk masa mendatang, khususnya perjanjian BOT properti dan prasarana produksi yang dilakukan oleh pihak swasta.

H. Perkembangan Perjanjian BOT dalam Praktek

Perjanjian BOT dalam praktek mengalami beberapa perkembangan. Perkembangan yang terjadi merupakan modifikasi dari perjanjian BOT yang disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan mengenai obyek perjanjian.

Perkembangan yang pertama terjadi pada perjanjian BOT atas tanah yang dilunasi oleh negara. Di dalam praktek di atas tanah yang dikuasai oleh negara sebelum didirikan bangunan komersial oleh investor selalu diberikan HGB. HGB tersebut diterbitkan atas nama investor. Dengan demikian secara yuridis investor mendirikan bangunan komersial di atas tanah miliknya sendiri. Kenyataan ini menunjukkan bahwa prinsip perjanjian BOT telah disimpangi. Pada perjanjian BOT antara investor dan pemilik tanah merupakan pihak yang terpisah. Perkembangan ini secara prosedural dapat disebut sebagai OBOT (Own, Build, Operate and Transfer) atau yang didalam sistem hukum Anglo Saxon disebut sebagai BOOT (Build, Own, Operate and Transfer), sebagai contoh perjanjian jenis

ini adalah pembangunan Hotel Radisson Yogyakarta dan Malioboro Mall.

Perkembangan yang kedua terjadi pada perjanjian BOT dimana obyek perjanjian pada dasarnya pengelolaannya harus dilunasi oleh negara (misal: pengelolaan bidang telekomunikasi). Pada perjanjian jenis ini pada tahap operasional (operate) investor diwajibkan menyerahkan pengoperasian obyek perjanjian kepada lembaga yang diberi kuasa oleh negara untuk mengelola. Pada tahap ini investor hanya berhak atas "uang sewa". Perjanjian jenis ini disebut sebagai BLT (Build, Lease and Transfer).

I. Penutup

Perjanjian BOT semakin banyak dipergunakan di Indonesia, baik oleh swasta maupun pemerintah. Khusus untuk perjanjian BOT yang dilakukan untuk membangun proyek-proyek milik pemerintah, selalu terjadi modifikasi perjanjian. Hal ini terjadi karena prinsip perjanjian BOT tidak dapat dilaksanakan secara murni berkenaan dengan ketentuan-ketentuan yang telah ada mengenai obyek perjanjian.

Sampai saat ini pengaturan tentang perjanjian BOT masih sangat sumir, yaitu hanya menyangkut masalah administratif. Mengingat bahwa perjanjian BOT bertujuan akhir untuk mendapatkan "bangunan komersial" maka perlu diatur lebih lanjut secara rinci pada tiap-tiap tahap ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian BOT.

DAFTAR PUSTAKA

Armada, Wina; 1992, Sebuah Lagi Lembaga Baru; Build, Operate and Transfer (BOT), Forum Keadilan, Edisi 03, Januari 1989.

Mertokusumo, Sudikno; 1989, Perkembangan Hukum Perjanjian, Makalah.

Rizal, Basroni; 1991, Build - Operate - Transfer, Jawa Pos, Edisi 09 Juli 1991, hal.V.

- Soebagjo, Felix O, 1994, Laporan Akhir Pengkajian tentang Aspek Hukum Perjanjian BOT, BPPN, Departemen Kehakiman.
- Suryodiningrat, RM; 1992, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Cetakan Ketiga, Tarsito, Bandung.
- Wirana, Anjar Pachta, 1995, Laporan Akhir Penelitian tentang Aspek Hukum Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT), BPHN, Departemen Kehakiman.
- *) Hasil Penelitian Tahun 1994 yang telah diperbaharui datanya.
- 1) Sudikno Mertokusumo, Perkembangan Hukum Perjanjian, Makalah, 1989, hal 2.
 - 2) Wina Armada, Sebuah Lagi Lembaga Baru: Build, Operate and Transfer (BOT), Forum Keadilan, Edisi 03 Januari 1989, hal.113
 - 3) Anjar P. Wirana, Laporan Akhir Penelitian Tentang Aspek Hukum Perjanjian, Build, Operate and Transfer (BOT), BPHN, 1995, hal.7
 - 4) Wina Armada, op.cit., hal. 113
 - 5) Suryodiningrat, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Tarsito, Bandung, 1992, hal.44