

## RINGKASAN

Iklm investasi bisa dijaga bukan hanya dengan janji. Sering pemerintah kota / kabupaten harus ber-*road show* untuk menawarkan berbagai proyek pada calon investor. Seperti biasanya, semua janji manis berupa kemudahan dan perlindungan akan diberikan semaksimal mungkin. Juga, pasti dijanjikan proyek tersebut saling menguntungkan dan tentu saja penting bagi pengembangan ekonomi maupun sosial daerah yang bersangkutan. Jika akhirnya investor *kesengsem*, maka bertemulah investor dengan bupati / wali kota untuk negosiasi. Jika dirasakan ada hal yang masih belum *clear*, maka atas dasar saling percaya, memahami, dibuatlah kesepakatan yang saling menguntungkan dengan harapan agar proyek segera berjalan. Kesepakatan ternyata bukan hanya dengan eksekutif, melainkan juga melibatkan legislatif. Aturan ini pun dilalui para investor. Dan, tentu setelah saling memahami masalah dan saling memecahkan, terbitlah surat persetujuan. Kita tahu, pastilah semua itu tidak gratis! Investor sudah pasti mengeluarkan biaya-biaya yang sudah diperkirakan, sebut saja sebagai biaya negosiasi. Bahkan, jauh sebelum proyek di tangan pun, investor harus sudah mengeluarkan biaya. Sudah tradisi! Karena niatnya memang saling menguntungkan, maka solusi yang kemudian dipilih tentu saja hasil dari kesepakatan tiga pihak, yakni eksekutif, legislatif, dan investor. Dengan kesepakatan itu, lalu lahirlah surat keputusan yang dijadikan acuan bagi investor untuk bekerja. Karena saling mempunyai niat baik itulah, bahkan ada investor yang rela mengerjakan proyek *build operate transfer* (BOT)

ini proyek saling percaya yang sungguh amat *lemah dari sisi hukum*. Bagaimana jika kemudian pemerintah? Bagaimana pula nasib investor? Jika proyek itu di tengah jalan, tiba-tiba pemerintah berubah, bagaimana nasib si investor itu? Dilain pihak pembangunan dalam bidang infrastruktur seperti saat ini telah menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pemerintah. Bagi pemerintahan yang tidak memiliki sumber keuangan yang cukup untuk membangunnya harus mencari alternatif terbaik untuk memenuhi kebutuhan masyarakatnya. Salah satu alternatif yang sering digunakan adalah penggunaan pola BOT ( *Build Operate Transfer* ). Pola BOT dikenal luas di dunia, sebagai salah satu jalan keluar bagi permasalahan dana dalam membangun infrastruktur, seperti sarana keperluan umum, peningkatan fasilitas umum, transportasi, telekomunikasi dan listrik. Terdapat berbagai variasi atau istilah BOT yang dikenal luas, diantaranya : **FBOOT (Finance Build Own Operate Transfer)**, **BOLE (Build Operate Lease)**, **DBOM (Design Build Operate Maintain)**, **BOT (Build Operate Transfer)**, dan sebagainya. Istilah BOT digunakan untuk semua tipe *Concession Agreement*.

Pertimbangan-pertimbangan pokok bagi pembangunan proyek infrastruktur dengan pola BOT yang didasarkan atas kepentingan Pemerintah, khususnya Negara Berkembang adalah :

1. Tidak membebani neraca pembayaran pemerintah (*off balance-sheet financing*).