

ABSTRACT

Infrastructure development has positive roles for economical growth in short term by way of creating employment of construction sector and in middle-and-long terms by way of supporting improvement of respective sectors, efficiency and productivity. Infrastructure could be an answer for countries needs that want to boost economical growth, by means of assisting efforts to cope with poverty, improving living quality, sustaining rapid economic growth and improve mobility of goods and services as well as lowering activity costs of domestic and foreign investors.

Realizing importance of infrastructure in boosting economical growth and infrastructure development, the government as a main player in infrastructure sector should maintain perpetuation of infrastructure development investment and prioritize infrastructure in national development plans, thusly infrastructure can be improved both in terms of quality and quantity. Infrastructure development should involve private and societal sectors for the sake of creating sustainable development.

In case of infrastructure development and its relevance with economic development in Indonesia, apart from determining proper priority scales the government must anticipate issues of fund constraints. The government need to look for financing alternatives in addition to overseas loans due to the amount of state debts is too tremendous and can only exaggerate difficulties to pay them back.

Cooperation system taking the form of BOT (Build, Operate, Transfer) is a financing system (usually applied to government projects) in large scales which are in feasibility study of goods and equipment supplies, financing and development as well as their operations, as well as revenues or incomes resulted from them and handed over to other parties in particular period of time (concession period) provided with right to operate, maintain and take their economical benefits to compensate respective costs of project development and obtain the required gains.

Constitutional regulations that govern BOT have so far not been specifically stipulated and consisted of various regulations that govern their respective components. Regulations of construction law that are more general in nature found in the Act of Construction Services number 18 year 1999. Based on various constitutional stipulations and regulations as well as principle of freedom to make contract, thus parties can cast their aspirations and formulate their agreement into a contract. Due to really there have no been regulations that specifically regulate BOT, therefore, the BOT contract making must not contradict or violate the existing stipulations.

keywords : BOT – contract - parties

ABSTRAKSI

Pembangunan infrastruktur memiliki peranan positif terhadap pertumbuhan ekonomi dengan jangka pendek menciptakan lapangan kerja sektor konstruksi dan jangka menengah dan panjang akan mendukung peningkatan efisiensi dan produktifitas sektor-sektor terkait. Infrastruktur seperti menjadi jawaban dari kebutuhan negara-negara yang ingin mendorong pertumbuhan ekonomi, dengan membantu penanggulangan kemiskinan, meningkatkan kualitas hidup, mendukung tumbuhnya pusat ekonomi dan meningkatkan mobilitas barang dan jasa serta merendahkan biaya aktifitas investor dalam dan luar negeri.

Menyadari pentingnya infrastruktur dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan infrastruktur, pemerintah sebagai pemain utama dalam sektor infrastruktur selayaknya menjaga kesinambungan investasi pembangunan infrastruktur dan memprioritaskan infrastruktur dalam rencana pembangunan nasional, sehingga infrastruktur dapat dibenahi baik secara kualitas maupun kuantitas. Pembangunan infrastruktur juga sepatutnya melibatkan pihak swasta dan masyarakat demi menciptakan pembangunan berkesinambungan.

Dalam pembangunan infrastruktur dan kaitannya dengan pengembangan perekonomian di Indonesia, pemerintah selain dengan menyusun suatu skala prioritas yang tepat, juga harus mengantisipasi masalah keterbatasan dana. Pemerintah perlu mencari alternatif pembiayaan selain menggantungkan pinjaman luar negeri karena jumlah hutang negara yang terlalu besar dan hanya akan menambah kesulitan untuk membayar.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis suatu sistem kerjasama atau sistem pembiayaan dalam pemanfaatan lahan atau pembangunan infrastruktur di Indonesia melalui sistem Bangun Guna Serah atau *Build Operate Transfer* (selanjutnya disebut BOT).

Penulisan tesis ini bertumpu pada kontrak konstruksi BOT serta peraturan perundang-undangan serta ditunjang dengan studi kepustakaan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas kemudian dianalisis dan disimpulkan dalam penulisan.

Sistem kerjasama dengan bentuk BOT ini 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 ini dalam jangka waktu tertentu (masa konsesi) diberi hak untuk mengoperasikan, memelihara serta mengambil manfaat ekonominya guna menutup (sebagai ganti) biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan memperoleh keuntungan yang diharapkan.

Dalam menentukan keabsahan suatu kontrak BOT, tentunya perlu diperhatikan ketentuan atau syarat yuridis agar kontrak tersebut sah dan mengikat para pihak. Misalnya pada proyek- proyek pemerintah, baik yang berupa BUMN maupun proyek milik pemerintah daerah perlu diketahui rumusan yang jelas mengenai kewenangan dalam bertindak selaku pihak pengguna jasa/pemilik lahan dalam proyek tersebut. Kemudian perlu ditentukan mengenai bentuk kontrak BOT, apakah tertulis atau dimungkinkan dibuat dibawah tangan.

Adanya kecakapan untuk bertindak dalam hukum merupakan syarat subyektif agar perjanjian sah dan mengikat para pihak. Kecakapan bertindak dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum. Dalam membahas masalah kecakapan bertindak yang melahirkan suatu perjanjian yang sah, maka masalah kewenangan untuk bertindak tidak dapat dilupakan. Karena kedudukan pemerintah sebagai pihak owner/pemilik lahan dalam kontrak BOT, maka kewenangan pihak-pihak yang terlibat mewakili pemerintah harus jelas. Hal ini penting agar kontrak BOT tersebut sah dan mengikat para pihak.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang BOT saat ini belum diatur secara khusus dan masih terdiri dari bermacam-macam peraturan yang mengatur komponennya sendiri-sendiri. Peraturan mengenai hukum konstruksi yang bersifat lebih umum terdapat dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi nomor 18 tahun 1999. Berdasarkan berbagai peraturan dan ketentuan perundang-undangan serta azas kebebasan berkontrak, maka para pihak dapat menuangkan aspirasi dan merumuskan kesepakatan mereka ke dalam kontrak. Karena memang belum terdapat suatu peraturan yang mengatur secara khusus tentang BOT, maka dalam pembuatan kontrak BOT tersebut tidak boleh bertentangan atau pada prinsipnya melanggar ketentuan yang ada.

Baik Undang-Undang nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi maupun Peraturan Pemerintah nomor 29 tahun 2000 tidak menyebutkan secara tegas apakah kontrak konstruksi itu harus dibuat dengan akta otentik atau boleh dibuat dibawah tangan. Didalamnya hanya menyebutkan rincian klausula apa saja yang harus dicantumkan dalam suatu kontrak konstruksi. Namun demikian, sesungguhnya fungsi dari suatu akta atau suatu kontrak adalah sebagai alat bukti. Dalam hal ini tentunya tujuan dibuatnya suatu kontrak untuk melindungi kepentingan dari pihak yang membuatnya. Karena merupakan megaproyek yang kompleks dengan resiko yang cukup besar maka akan lebih baik dan juga lebih aman jika kontrak dibuat secara notariil (akta otentik) yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam suatu kontrak BOT terdapat para pihak yaitu pihak owner/pemilik lahan, pihak investor dan pihak kontraktor. Diantara ketiga pihak tersebut terdapat dua hubungan hukum, yaitu hubungan hukum antara owner dan investor serta hubungan hukum antara investor dan kontraktor. Didalamnya memuat hak-hak serta kewajiban para pihak dalam kontrak.

Didalam kontrak antara owner dan investor terdapat klausula-klausula spesifik yang menjadi inti dari kontrak BOT yaitu hak eksklusif investor, jangka waktu pengelolaan (masa konsesi), kompensasi yang diberikan investor kepada owner dan juga masalah pemilikan dan penggunaan tanah, serta perijinan pembangunan. Sedangkan dalam kontrak antara investor dan kontraktor memuat klausula mengenai jangka waktu, harga, rincian pekerjaan, asuransi dan juga force majeure dan penyelesaian sengketa.

kata kunci : BOT – kontrak – para pihak