

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Pemilihan Topik

Pembangunan infrastruktur dan properti di Indonesia terus berkembang seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan hunian, ruang komersial, dan fasilitas publik akibat pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi yang pesat. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan ini, muncul tantangan besar terkait pendanaan, pengelolaan lahan, dan pembangunan yang efisien. Pemerintah dan sektor swasta perlu mencari model kerja sama yang tidak hanya mampu menjawab kebutuhan pembangunan, tetapi juga mengelola risiko dan sumber daya secara optimal. Salah satu solusi yang diimplementasikan di berbagai negara, termasuk Indonesia, adalah kerja sama dengan Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau biasa disebut dengan perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT). Perjanjian BOT menawarkan struktur yang dapat memenuhi kebutuhan tersebut dengan memanfaatkan keahlian dan sumber daya dari sektor swasta untuk membangun dan mengelola infrastruktur, sementara risiko terkait proyek dibagi antara pihak-pihak yang terlibat. Pada pembahasan laporan magang ini, penulis memilih untuk lebih fokus membahas Perjanjian BOT yang di mana pihaknya adalah perusahaan swasta sebagai pemilik tanah/lahan dan pihak penyewa. Dalam konteks ini, PT. Fajar Surya Perkasa (FASSA) berperan sebagai pengembang (*developer*) yang menggunakan Perjanjian

BOT untuk bekerja sama dengan pelaku usaha sebagai penyewa dalam melaksanakan proyek-proyek pembangunan. Laporan magang ini akan mengkaji secara mendalam bagaimana FASSA menerapkan Perjanjian BOT dalam proyek-proyeknya, serta bagaimana perjanjian ini berfungsi dalam mengatur hubungan antara pihak pemilik (FASSA) dan pelaku usaha sebagai pihak penyewa.

Perjanjian BOT merupakan salah satu bentuk perjanjian yang berkembang dalam praktik pembangunan dan pengelolaan aset di Indonesia. Menurut Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 248.KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (“Built Operate and Transfer”), yang berbunyi;

“Bangun Guna Serah (“Built Operate and Transfer”) adalah bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah (BOT), dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah selama masa bangun guna serah berakhir.”

Kemudian, menurut Clifford W Garstang, pada prinsipnya Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) adalah:¹

“A variety of type of project financing known as contractor provided financing. In the standard contract provided financing a project entity may request proposal for the construction of project pursuant to which the contractor will not only provided the materials and services needed to complete the project but will also provide or at least arrange the necessary financing. The contractors will also

¹ Binus Business Law , “BOT Sebagai Strategi Pembiayaan Investor Swasta dalam Proyek Pembangunan Pemerintah”.
<https://business-law.binus.ac.id/2018/06/29/bot-sebagai-strategi-pembiayaan-investor-swasta-dalam-proyek-pembangunan-pemerintah/?hl=en-AU>, diakses pada 30 Agustus 2024

need to operate the project and use its cash flows to repay the debt it has incurred”.

Berdasarkan definisi yang telah dijelaskan di atas, BOT dapat dipahami sebagai salah satu metode pembiayaan proyek pembangunan, di mana investor bertanggung jawab untuk menyediakan modal atau dana secara mandiri. Tanggung jawab ini mencakup pembiayaan, pengadaan material, peralatan, dan jasa lain yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek secara keseluruhan. Menurut Neil Bieker dan Cassie Boggs, BOT adalah:²

“Suatu perjanjian kerjasama antara Pemerintah atau BUMN dengan perusahaan swasta di mana perusahaan tersebut bersedia untuk membiayai, merancang dan membangun suatu fasilitas atau proyek atas biaya sendiri dan kepadanya diberikan hak konsesi untuk mengoperasikan proyek bangunan tersebut sampai jangka waktu yang telah ditentukan, dan menyerahkan kembali kepada Pemerintah atau BUMN pada akhir masa konsesi.”

Ciri-ciri dari proyek Perjanjian BOT adalah terdapat pembangunan (*build*), adanya pengoperasian (*operate*), dan penyerahan kembali (*transfer*).³

Perjanjian BOT memungkinkan pihak penyewa untuk membangun dan mengelola aset selama jangka waktu tertentu, sebelum menyerahkan kembali aset tersebut kepada pihak pemilik. Perjanjian BOT ini memberikan kesempatan kepada pihak penyewa untuk berpartisipasi dalam pembangunan dan pengelolaan aset dengan cara yang efisien dan berkelanjutan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjadi dasar hukum yang penting dalam mengatur perjanjian-perjanjian

² Sulistyaningrum, Helena Primadianti, “Karakteristik Perjanjian Build Operate Transfer (BOT) Sebagai Bentuk Perjanjian Innominate”, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum 2 (2020), hal. 349

³ Vanny Aryanti dan Siti Nurbaiti, “Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian BOT (Build Operate Transfer) yang Dibatalkan Secara Sepihak Oleh Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Putusan No. 97/PK/PDT/2017)”, Jurnal Hukum Adigama, Vol. 1, No. 1 (2018)

yang dilakukan di Indonesia, termasuk Perjanjian BOT. KUHPerdara tidak secara khusus mengatur mengenai Perjanjian BOT, namun perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak. Asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara memberikan dasar hukum bagi para pihak untuk menyusun dan melaksanakan Perjanjian BOT sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan masing-masing. Terdapat juga asas kepastian hukum dalam Perjanjian BOT yang memastikan bahwa perjanjian yang dibuat harus dipatuhi dan dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak.

Perjanjian BOT tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara atau undang-undang lainnya di Indonesia, yang berarti bahwa Perjanjian BOT tidak memiliki ketentuan khusus dalam KUHPerdara, tetapi secara prinsip tetap diakui dan sah sepanjang memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian, meskipun Perjanjian BOT yang merupakan perjanjian tidak bernama atau *innominaat* dalam KUHPerdara, tetapi tetap tunduk pada prinsip-prinsip umum hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara. Prinsip-prinsip umum dalam hukum perjanjian, seperti itikad baik, kebebasan berkontrak, dan kepatuhan terhadap isi perjanjian (*pacta sunt servanda*), tetap harus dihormati dan dipatuhi oleh para pihak yang terlibat. Perlindungan hukum dalam Perjanjian BOT belum diatur secara khusus dalam suatu undang-undang, namun Perjanjian BOT merupakan bentuk kesepakatan hukum yang dibuat secara sah oleh para pihak sehingga dianggap setara dengan

undang-undang bagi yang membuatnya, karena Buku III KUHPerdara menerapkan sistem terbuka (*open system*). Hal ini memungkinkan para pihak untuk bebas membuat kontrak dengan siapa pun, menentukan syarat-syaratnya, cara pelaksanaannya, serta bentuk kontrak, baik dalam bentuk lisan maupun tertulis.⁴

Perjanjian BOT merupakan kerja sama yang saling menguntungkan antara pihak pemilik dengan pihak investor/penyewa. Pihak pemilik dapat mengurangi beban finansial, karena seluruh biaya pembangunan aset ditanggung oleh penyewa. Risiko yang berkaitan dengan pembangunan, operasional, dan pemeliharaan aset juga dialihkan kepada pihak investor/penyewa sehingga pemilik tidak perlu menghadapi risiko-risiko tersebut. Setelah masa perjanjian berakhir, pemilik akan menerima aset yang telah dibangun dan dikelola dengan baik oleh pihak investor/penyewa, yang pada akhirnya dapat meningkatkan nilai aset tersebut tanpa harus mengeluarkan biaya tambahan. Sementara pihak investor/penyewa mendapatkan hak untuk memanfaatkan dan mengelola aset tersebut selama jangka waktu yang telah disepakati. Hal ini memberikan kesempatan bagi penyewa untuk mengoptimalkan aset tersebut sesuai dengan strategi bisnis mereka, dan menghasilkan pendapatan selama periode penggunaan. Pihak penyewa juga memperoleh fleksibilitas dalam mengelola aset, yang memungkinkan mereka untuk meningkatkan efisiensi operasional serta memaksimalkan keuntungan selama masa perjanjian berlangsung.

⁴ *Ibid*

Perjanjian BOT juga menawarkan solusi yang efektif dan berkelanjutan dalam pembangunan dan pengelolaan infrastruktur, khususnya di sektor properti. Oleh karena itu, baik pihak pemilik maupun pihak penyewa dapat menikmati manfaat dari kerja sama yang saling menguntungkan.

Dibalik keuntungan dari Perjanjian BOT yang telah disebutkan, terdapat juga permasalahan hukum yang sering muncul, seperti ketidakjelasan dalam klausul perjanjian atau pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan kesepakatan. Perselisihan antara pihak pemilik dengan pihak penyewa seringkali muncul ketika perjanjian tidak disusun dengan baik atau tidak dipahami dengan benar oleh para pihak. Ketidakjelasan dalam pengaturan hak dan kewajiban, serta pelaksanaan perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, dapat menimbulkan sengketa yang berpotensi merugikan semua pihak yang terkait. Ketidakpastian dalam penentuan jangka waktu perjanjian, perbedaan interpretasi mengenai tanggung jawab pemeliharaan, dan pembagian pendapatan dari aset yang dikelola juga sering menjadi sumber konflik. Ketidaksepakatan tersebut juga dapat diperburuk oleh kurangnya pengawasan dan komunikasi yang efektif antara pihak pemilik dan penyewa selama masa berlakunya perjanjian. Permasalahan dalam Perjanjian BOT juga dapat timbul dari ketidaksesuaian antara perjanjian yang dibuat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tidak adanya peraturan yang secara spesifik mengatur mengenai Perjanjian BOT dapat menyebabkan interpretasi yang berbeda-beda di antara para pihak, terutama ketika perjanjian tersebut

menyangkut aspek-aspek yang bersifat teknis atau spesifik. Akibatnya, ketidakpastian hukum yang timbul dapat memperburuk risiko sengketa, terutama ketika perjanjian ini melibatkan jangka waktu yang panjang dan investasi yang besar.

Kendala-kendala ini menunjukkan betapa pentingnya perumusan Perjanjian BOT yang cermat dan didukung dengan pemahaman yang mendalam mengenai ketentuan hukum yang berlaku. Perumusan perjanjian yang baik juga harus mencakup penjelasan yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, prosedur penyelesaian sengketa, serta ketentuan-ketentuan terkait *force majeure* dan perubahan kondisi yang tidak terduga. Kejelasan dalam aspek-aspek ini dapat membantu mengurangi ketidakpastian dan memberikan panduan yang jelas bagi pihak-pihak yang terlibat ketika menghadapi situasi yang tidak terduga. Perjanjian BOT harus disusun dengan mempertimbangkan kepentingan jangka panjang kedua belah pihak. Hal ini meliputi penyusunan klausul yang mengatur tanggung jawab pemeliharaan aset selama masa kontrak, serta pengaturan yang jelas mengenai serah terima aset pada masa perjanjian. Kejelasan dalam pengaturan ini akan memastikan bahwa aset yang diserahkan kembali kepada pemilik berada dalam kondisi yang baik dan layak untuk digunakan, sekaligus mengurangi potensi perselisihan terkait kondisi aset pada saat serah terima.

Laporan ini akan mengevaluasi mengenai Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau *Build Operate Transfer* (BOT) terkait pelaksanaan dan

tantangan dalam penerapan Perjanjian BOT berdasarkan KUHPerdata di PT. Fajar Surya Perkasa.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau *Build Operate Transfer* (BOT) oleh PT. Fajar Surya Perkasa (FASSA) berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ?
2. Apa saja tantangan yang dihadapi dalam pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) / *Build Operate Transfer* (BOT) di PT. Fajar Surya Perkasa (FASSA) ?

1.3 Tujuan Magang

Tujuan penulis melaksanakan kegiatan magang di FASSA bukan semata-mata hanya untuk memenuhi syarat kelulusan untuk program studi Sarjana Hukum di Universitas Pelita Harapan serta memperoleh gelar Sarjana Hukum, tetapi juga menerapkan pengetahuan teoritis mengenai Perjanjian BOT yang telah dipelajari selama studi, ke dalam praktik nyata di lapangan. Penulis bertujuan untuk mengembangkan keterampilan praktis dalam penyusunan, pelaksanaan, dan pengelolaan Perjanjian BOT. Magang ini juga bertujuan untuk memahami lebih dalam mengenai proses kerja serta bagaimana Perjanjian BOT diterapkan secara profesional di perusahaan, serta penulis juga ingin mencari pengalaman dan membangun jaringan

profesional di bidang hukum sebagai landasan awal yang akan mendukung pengembangan karier di masa depan.

1.4 Manfaat Magang

1.4.1 Manfaat Teoritis

Diharapkan dari penulisan laporan magang ini adalah dapat memperdalam pemahaman penulis mengenai prinsip-prinsip hukum kontrak dalam konteks Perjanjian BOT. Penulis dapat mengaitkan teori-teori hukum yang dipelajari dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dengan praktik nyata yang diobservasi di lapangan. Evaluasi tentang bagaimana teori hukum diterapkan dalam Perjanjian BOT membantu penulis untuk menilai kesesuaian antara teori dan praktik hukum yang berlaku dalam sektor pengembangan infrastruktur. Pengalaman penulis akan memberikan kontribusi terhadap pengembangan pengetahuan akademis serta pemahaman mendalam mengenai penerapan hukum proyek-proyek pembangunan, yang penting untuk studi dan karier di bidang hukum.

1.4.2 Manfaat Praktis

Magang di FASSA menawarkan berbagai manfaat praktis yang signifikan bagi penulis. Selama periode magang, penulis memperoleh pengalaman langsung dalam penerapan Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau *Build, Operate, and Transfer (BOT)*, yang melibatkan proses penyusunan, pelaksanaan, dan pengelolaan perjanjian tersebut. Pengalaman ini memungkinkan penulis untuk terlibat secara aktif dalam kegiatan

administratif dan operasional yang berkaitan dengan Perjanjian BOT, memberikan wawasan yang mendalam mengenai tantangan yang dihadapi dan solusi yang diterapkan dalam proyek-proyek pembangunan infrastruktur. Pengalaman ini memperkenalkan penulis pada prosedur dan dinamika kerja di sektor pengembangan, yang memberikan pemahaman praktis yang dapat diterapkan dalam situasi serupa di masa depan. Bagi pembaca, laporan magang ini memberikan pemahaman mendalam mengenai penerapan Perjanjian BOT dalam praktik nyata. Melalui analisis mengenai penyusunan, pelaksanaan, dan pengelolaan Perjanjian Bangun Guna Serah yang dilakukan oleh FASSA, pembaca memperoleh wawasan berharga mengenai tantangan yang sering muncul serta solusi praktis yang diterapkan untuk mengatasi masalah tersebut. Dengan demikian, laporan magang ini berfungsi sebagai referensi praktis yang dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pelaksanaan Perjanjian BOT.

1.5 Waktu dan Lokasi Magang

Program Magang sebagai Tugas Akhir ini dilaksanakan pada PT. Fajar Surya Perkasa (FASSA) di Kantor Marketing Gallery Sky Terrace Lagoon Condo yang beralamat di Jl. Tanah Lot, RT/RW. 007/017, Daan Mogot Baru, Kalideres, Jakarta Barat, Daerah Khusus Jakarta (DKJ) 11840, yang dilaksanakan selama 4 (empat) bulan, mulai dari tanggal 29 Juli 2024 sampai 29 November 2024.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang pentingnya penelitian, rumusan masalah yang menjadi fokus pembahasan, tujuan magang, serta manfaat yang diharapkan baik secara teoritis maupun praktis. Bab ini juga memuat waktu dan lokasi pelaksanaan magang serta gambaran sistematika penulisan laporan.

BAB II: LANDASAN TEORI

Bab ini membahas teori-teori dasar yang menjadi acuan dalam menganalisis permasalahan yang diangkat dalam laporan. Landasan teori terdiri dari dua bagian utama, yaitu menjelaskan mengenai perjanjian secara umum dan pembahasan mendalam mengenai Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau *Build Operate Transfer* (BOT).

BAB III: GAMBARAN UMUM INSTANSI TEMPAT MAGANG

Bab ini memuat informasi mengenai instansi tempat magang, yaitu PT. Fajar Surya Perkasa (FASSA). Penjelasan dalam bab ini meliputi latar belakang perusahaan dan penerapan Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau *Build Operate Transfer* (BOT) di perusahaan tersebut.

BAB IV: PEMBAHASAN

Bab ini membahas secara rinci tentang penerapan Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau *Build Operate Transfer* (BOT) di PT. Fajar Surya Perkasa (FASSA) berdasarkan ketentuan KUHPerdara, serta tantangan yang dihadapi oleh PT. Fajar Surya Perkasa (FASSA) dalam pelaksanaannya.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat kesimpulan berdasarkan temuan yang diperoleh selama laporan magang serta saran-saran yang dapat memberikan kontribusi positif untuk pengembangan lebih lanjut dalam penerapan Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau *Build Operate Transfer* (BOT) di PT. Fajar Surya Perkasa (FASSA).