



TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN *PUBLIK PRIVATE PARTNERSHIP* (PPP) ANTARA PEMERINTAH DENGAN SWASTA DALAM PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR DENGAN SKEMA *BUILD OPERATE TRANSFER* (BOT) (Studi Kasus di PT PLN (Persero))

Isa Bisthomi*, Hendro Saptono, R. Suharto

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : herprastanto@gmail.com

Abstrak

Pemerintah dalam mengatasi permasalahan modal untuk pembangunan infrastruktur melakukan upaya berupa pola kerjasama yang dinamakan *Public Private Partnership* (PPP/Kerjasama Pemerintah Swasta/ KPS). Pola ini memberikan keuntungan dan manfaat bagi para pihak sehingga dianggap mampu untuk mengatasi permasalahan modal yang tidak dimiliki Pemerintah, salah satunya dengan pola kerjasama tipe *Build Operate Transfer* (BOT). Pembangunan pembangkit tenaga listrik merupakan beberapa infrastruktur yang menjadi objek dari BOT. Penyelenggara perusahaan ketenagalistrikan adalah PT PLN (Persero) yang ditunjuk oleh pemerintah, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1965 tentang Pembubaran Badan Pimpinan Umum Perusahaan Listrik Negara Dan Pendirian Perusahaan Listrik Negara (P.L.N.) Dan Perusahaan Gas Negara (P.G.N.) Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1969 dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1970, kemudian dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1972 statusnya menjadi Perusahaan Umum (PERUM) Listrik, serta berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1994 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (PERUM) Listrik Negara Menjadi Perseroan Terbatas (Persero).

Perjanjian kerjasama dalam penyediaan infrastruktur memiliki ketentuan syarat minimal, hal tersebut diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur. Kendala yang dihadapi terletak pada pembebasan tanah sebagai objek perjanjian dan ketiadaan pembiayaan proyek yang dialami pihak investor untuk pembangunan pembangkit tenaga listrik.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif analitis, melalui pengumpulan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara para narasumber dan data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan bahan kepustakaan.

Menurut hasil penelitian bahwa, ketentuan syarat minimal yang perlu diatur pada perjanjian kerjasama diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur mutlak harus dipenuhi. Kendala yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian dapat diatasi dengan adanya dukungan dan jaminan pemerintah dalam kerjasama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur sehingga pemerintah dapat ikut campur dalam mengatasi kendala timbul dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama yang dialami pihak investor serta adanya kesepakatan antara para pihak dalam mengatasi kendala pembiayaan.

Kata Kunci: *Public Private Partnership, Build Operate Transfer, Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama, Dukungan dan Jaminan Pemerintah.*

Abstract

The government is addressing the issue of capital for infrastructure development efforts in the form of a pattern of cooperation called Public Private Partnership (PPP). This pattern provides benefits for the parties that are considered to be able to overcome the problems of the capital that is not owned by the Government. One of them with the type of cooperation pattern is Build Operate Transfer (BOT). Construction of power plants are some of the infrastructure which



is done by BOT. The organizers of electricity concession is PT PLN (Persero) which was appointed by the Government, regulated in PP No. 19 1965 on the Dissolution of the General Body or the National Electricity Company and Incorporation National Electricity Company (P.L.N) and National Gas Company (P.G.N) Jo. PP No. 11 1969 and PP No. 30 of 1970, then by PP No. 18 1972 which is the status of a Public Corporation (Perum) Electrical, and based on PP No. 23 1994 on the Transformation of the Public Company (Perum) State Electricity being a limited liability Company (Persero).

Agreement of cooperation in the provision of infrastructure has a minimum requirement provisions. It is stipulated in PerPres No. 38 2015 concerning Government Cooperation with Business Entities in Infrastructure Provision. The obstacles faced lies on the land acquisition as the object of the agreement and the lack of project financing experienced investor for the construction of power plants.

The method used in this research is juridical empirical descriptive analytical approach, through the collection of primary and secondary data. Primary data were collected by interviewing informants and secondary data was obtained from the legislation and the literature.

According to the results of research, the provisions of the minimum requirements that need to be set in the agreement stipulated in PerPres No. 38 2015 concerning Government Cooperation with Business Entities in Infrastructure provision must be met. The problems that arise from the implementation of the agreement can be overcome with the support and the guarantee of the government in cooperation between the government and business entities in the provision of infrastructure so that the government can intervene in overcoming the problems arising in the implementation of the cooperation agreement is experienced investor as well as an agreement between the parties in overcoming financial problems.

Keywords: *Public Private Partnership, Build Operate Transfer, Public Private Partnership, Build Operate Transfer, Implementation of the Cooperation Agreement, and Warranty Support Government.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Upaya Pemerintah dalam memenuhi semua kebutuhan infrastruktur tidak cukup hanya mengandalkan dari APBN karena itu diperlukan investasi yang besar dan pengembalian dalam jangka waktu yang relatif lama sehingga manajemen operasionalnya tentu saja membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Dari permasalahan tersebut yang sering dialami negara berkembang khususnya Indonesia membuat Pemerintah harus berfikir kreatif untuk mencari solusi dari permasalahan yang timbul guna memenuhi kewajiban Pemerintah dalam

menyediakan infrastruktur yang memadai.

Pemerintah untuk mengatasi permasalahan modal melakukan upaya berupa pola kerjasama yang dinamakan *Public Private Partnership* (PPP/Kerjasama Pemerintah Swasta/ KPS). Pola ini memberikan keuntungan dan manfaat bagi para pihak sehingga dianggap mampu untuk mengatasi permasalahan modal yang tidak dimiliki Pemerintah.

Inti dari PPP adalah keterkaitan/sinergi yang berkelanjutan (kontrak kerjasama jangka panjang) dalam pembangunan proyek untuk



meningkatkan pelayanan umum (pelayanan publik), antara:¹

1. Pemerintah atau pemerintah daerah selaku regulator;
2. Perbankan/konsorsium selaku penyandang dana; dan
3. Pihak Swasta/BUMN/BUMD selaku *Special Purpose Company* (SPC) yang bertanggung jawab atas pelaksanaan suatu proyek mulai dari Desain, Konstruksi, Pemeliharaan dan Operasional.

Hal-hal yang menyebabkan diperlukannya KPS adalah antara lain terbatasnya dana Pemerintah, Infrastruktur yang sudah tidak memadai baik dari segi kuantitas maupun kualitas, keahlian (teknologi) yang dimiliki sektor swasta.

Tipe kontrak konstruksi *Build Operate Transfer (BOT)* sangat banyak dipraktekkan orang dewasa ini. Yang dimaksud kontrak BOT adalah di mana pihak kontraktor menyerahkan bangunan yang sudah dibangunnya itu setelah masa transfer, sementara sebelum proyek tersebut diserahkan, ada masa tenggang waktu bagi pihak kontraktor (misalnya 20 tahun) yang disebut dengan “masa konsesi” untuk mengoperasikan proyek dan memungut

hasil/*revenue* sebagai imbalan dari jasa membangun proyek yang bersangkutan. Dengan demikian proyek yang cocok untuk diberikan sistem BOT adalah proyek-proyek yang menghasilkan *revenue* yang cepat.² Pada akhirnya ini Pemerintah lebih cenderung tertarik dengan skema dari kontrak konstruksi BOT karena modal awal yang disiapkan Pemerintah tidak begitu besar, sehingga hal itu sangat tepat dengan kondisi negara berkembang. Pemerintah bisa saja melakukan kerjasama langsung dengan swasta atau melalui lembaga-lembaga Pemerintah terkait maupun Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

BUMN disini yang bertanggung jawab atas pelaksanaan suatu proyek yang direncanakan Pemerintah untuk membangun infrastruktur salah satunya ketenagalistrikan. Ketenagalistrikan menurut pengertian Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan dalam Pasal 1 ayat (1) adalah segala sesuatu yang menyangkut penyediaan dan pemanfaatan tenaga listrik serta usaha penunjang tenaga listrik. Dalam memenuhi kebutuhan listrik di Indonesia yang bertanggung jawab yaitu PT PLN (Persero) selaku wakil dari Pemerintah berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 33 ayat (2).

¹ Kedeputan Bidang Koordinasi Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian, 2010, *Prinsip Dan Strategi Penerapan “Public Private Partnership” Dalam Penyediaan Infrastruktur Transportasi*, Jakarta, Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, halaman 146.

² *Ibid*, halaman 51.



Berdasarkan tugas dan tanggung jawab yang dimiliki oleh PT PLN (Persero) dalam memenuhi kebutuhan listrik telah melakukan usaha penyediaan tenaga listrik. Usaha tenaga listrik menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan dalam Pasal 1 ayat (3) adalah pengadaan tenaga listrik meliputi pembangkitan, transmisi, distribusi, dan penjualan tenaga listrik kepada konsumen. Perjanjian kerjasama BOT pada umumnya banyak diterapkan pada sektor pembangkitan tenaga listrik karena dibutuhkan modal yang besar untuk membangun sebuah pembangkit tenaga listrik maka pola BOT diterapkan dalam mengatasi permasalahan modal yang terbatas dari Pemerintah. Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan dalam Pasal 1 ayat (4) pengertian dari pembangkitan tenaga listrik adalah kegiatan memproduksi tenaga listrik.

Pemerintah kemudian melakukan tindakan berupa pembangunan PLTU selanjutnya. Hal tersebut dilakukan atas dasar permintaan yang terus meningkat atas kebutuhan tenaga listrik di Indonesia. Proyek pembangunan PLTU tersebut ada yang berbentuk PPP/kerjasama antara Pemerintah dan Swasta dengan skema BOT. Skema BOT dipilih oleh Pemerintah karena dianggap dapat menjawab permasalahan Pemerintah dari keterbatasan modal. Dalam hal ini Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral

(ESDM) untuk menugaskan PT PLN (Persero) sebagai pihak yang bertanggung jawab sekaligus yang mengawasi perjanjian pembangunan pembangkit tenaga listrik tersebut. Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 Jo. Nomor 13 Tahun 2010 mengenai Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, digantikan dengan Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur menggantikan Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 beserta perubahannya

Hak dan kewajiban dari para pihak yang terlibat kontrak pembangunan PLTU sudah disepakati dengan prinsip PPP dengan skema BOT kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan kontrak. Dalam hal ini perlu menganalisis atas hak dan kewajiban yang terdapat dalam perjanjian kerjasama BOT dalam pembangunan pembangkit listrik antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur. Pada tahap pengadaan tanah saat proses pembebasan lahan yang menjadi objek dari perjanjian tidak dapat sepenuhnya dilakukan pembebasan yang seharusnya menjadi tanggung jawab dari pihak swasta untuk membebaskan tanah dan Pihak Swasta tidak memperoleh pembiayaan untuk



pembangunan yang menyebabkan pembangunan pembangkit listrik tertunda. Akibat yang ditimbulkan tersebut mengakibatkan pelaksanaan pembangunan proyek menjadi terhambat. Pihak Swasta beralasan ketidakmampuannya untuk memenuhi kewajiban sesuai yang disepakati didalam kontrak akibat dari kejadian yang terjadi diluar dari kemampuan Pihak Swasta sehingga tidak dapat melaksanakan sebagaimana mestinya atau keadaan kahar (*force majeure/overmacht*). *Overmacht* dapat disimpulkan merupakan peristiwa yang tidak terduga yang terjadi diluar kesalahan debitor setelah penutupan kontrak yang menghalangi debitor untuk memenuhi prestasinya, sebelum ia dinyatakan lalai dan karenanya tidak dapat dipersalahkan serta tidak menanggung resiko atas kejadian tersebut.³ Berdasarkan permasalahan tersebut diperlukan adanya musyawarah antara PT PLN (Persero) bersama Pihak Swasta untuk mencari solusi dari permasalahan yang ada.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk menuangkannya dalam skripsi, dengan melihat perjanjian kerjasama yang dilakukan dengan skema BOT di PT PLN (Persero). Hal ini dapat dilihat adanya kendala yang dihadapi Pihak Swasta menyebabkan proyek ini belum dilaksanakan sepenuhnya

yang berakibat berhentinya proyek pembangunan PLTU, maka perlu meneliti kendala apa saja yang dihadapi dan mencari solusi dari permasalahan tersebut. Tulisan ini dibuat dengan judul “TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN *PUBLIK PRIVATE PARTNERSHIP* (PPP) ANTARA PEMERINTAH DENGAN SWASTA DALAM PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR DENGAN SKEMA *BUILD OPERATE TRANSFER* (BOT) (Studi Kasus di PT PLN (Persero)).”

B. Rumusan Masalah

1. Apakah hak dan kewajiban yang terdapat di dalam perjanjian kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT) dalam pembangunan pembangkit listrik antara PT PLN (Persero) dengan pihak swasta sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.
2. Bagaimanakah penyelesaian ketiadaan pembiayaan proyek untuk pembangunan pembangkit tenaga listrik serta pembebasan tanah dalam perjanjian kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT) dalam pembangunan pembangkit listrik antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta.

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yuridis empiris digunakan mengingat

³ Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta, Laksbang Mediatama, halaman 243.



bahwa permasalahan yang akan diteliti tidak hanya berkisar pada berbagai instrumen hukum normatif atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada, melainkan juga melihat penerapan peraturan perundang-undangan tersebut di masyarakat berdasarkan hasil penelitian dan fakta yang terjadi.

Populasi dalam penelitian ini adalah PT PLN (Persero) Kantor Pusat Jakarta.. Pengambilan sample merupakan proses memilih suatu bagian yang representatif dari sebuah populasi.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Kajian Atas Hak dan Kewajiban Yang Terdapat dalam Perjanjian Kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT) dalam Pembangunan Pembangkit Listrik Antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 Tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

Berdasarkan ketentuan pasal-pasal yang terdapat pada Peraturan Presiden Nomor 38 tahun 2015 dalam Pasal 32 syarat yang ditentukan dalam perjanjian kerjasama bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam melakukan kesepakatan kerjasama.

Dalam perjanjian pembelian tenaga listrik antara:

Direktur Utama, suatu perseroan terbatas yang dibentuk dan didirikan berdasarkan badan hukum Republik Indonesia dan berkantor di Jakarta, disebut sebagai **PENJUAL**.

PT PLN (Persero), suatu badan usaha milik negara yang dibentuk dan didirikan berdasarkan badan hukum Republik Indonesia, berkantor pusat di Jalan Trunojoyo Blok M 1/135, Jakarta Selatan, Indonesia, disebut sebagai **(PLN)**.

Isi dari pasal-pasal perjanjian tersebut sudah memuat ketentuan-ketentuan minimal yang harus dimiliki dalam suatu perjanjian kerjasama penyediaan infrastruktur antara pemerintah dengan badan usaha.



Tabel Pengelompokan Pasal yang Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 38 tahun 2015 tentang kerjasama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur.

No.	Ketentuan Pasal 32 Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur	Ketentuan Pasal yang Terdapat Pada Perjanjian Kerjasama (BOT) dalam Pembangunan Pembangkit Listrik Antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta
a.	Lingkup pekerjaan	Article 2 The Agreement (Perjanjian).
b.	Jangka waktu	Article 2 The Agreement (Perjanjian)
c.	Jaminan pelaksanaan	Article 3 Conditions Precedent (Ketentuan Prasyarat), Article 4 Implementation of The Project (Pelaksanaan Proyek)
d.	Tarif dan mekanisme penyesuaian	Article 8 Sale and Purchase of Energy (Penjualan dan Pembelian Energi), Article 9 Billing and Payment (Penagihan dan Pembayaran), Article 10 Metering (Pemeteran)
e.	Hak dan kewajiban termasuk alokasi risiko	Article 12 Insurance (Asuransi)
f.	Standar kinerja pelayanan	Article 5 Construction of The Plant, Interconnection Points, Electrical Interconnection Facilities and Special Facilities (Konstruksi Pembangkit Listrik, Titik Interkoneksi, Fasilitas Interkoneksi Listrik dan Fasilitas Khusus)
g.	Pengalihan saham sebelum KPBU (Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha) beroperasi secara komersial	Article 6 Start-UP and Commissioning (Start-Up dan Komisioning), Article 7 Operation and Maintenance of The Plant (Operasi dan Pemeliharaan Pembangkit Listrik)
h.	Sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi ketentuan perjanjian	Article 13 Idemnification and Liability (Ganti Rugi dan Tanggung Jawab)
i.	Pemutusan atau pengakhiran perjanjian	Article 16 Termination (Pengakhiran)
j.	Status kepemilikan aset	Article 2 The Agreement (Perjanjian)
k.	Mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur secara berjenjang, yaitu musyawarah, mediasi, dan arbitrase/pengadilan	Article 18 Settlement of Disputes (Penyelesaian Perselisihan)
l.	Mekanisme pengawasan kinerja Badan Usaha Pelaksanaan dalam melaksanakan pengadaan	Article 21 Monitoring, Records, Reports, Audit (Pengawasan, Pencatatan, Laporan, Audit)
m.	Mekanisme perubahan pekerjaan dan/atau layanan	Article 4 Implementation of The Project (Pelaksanaan Proyek), Article 5 Construction of The Plant, Interconnection Points, Electrical Interconnection Facilities and Special Facilities (Konstruksi Pembangkit Listrik, Titik Interkoneksi, Fasilitas Interkoneksi Listrik dan Fasilitas Khusus)
n.	Mekanisme hak pengambilalihan oleh Pemerintah dan pemberi pinjaman	Article 16 Termination (Pengakhiran)
o.	Penggunaan dan pemilikan aset infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJPB	Article 7 Operation and Maintenance of The Plant (Operasi dan Pemeliharaan Pembangkit Listrik)
p.	Pengembalian aset infrastruktur dan/atau pengelolaan kepada PJPB	Article 20 Assignment (Pengalihan)
q.	Keadaan memaksa	Article 14 Force Majeure (Keadaan Kahar)
r.	Pernyataan dan jaminan para pihak bahwa perjanjian KPBU sah dan mengikat para pihak dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan	Article 22 Miscellaneous (Ketentuan-ketentuan Lain)
s.	Penggunaan bahasa dalam perjanjian, yaitu Bahasa Indonesia dan bahasa Inggris (sebagai terjemahan resmi/official translation), serta menggunakan Bahasa Indonesia dalam penyelesaian penyelesaian perselisihan di wilayah hukum Indonesia	Article 22 Miscellaneous (Ketentuan-ketentuan Lain)
t.	Hukum yang berlaku, yaitu hukum Indonesia	Article 22 Miscellaneous (Ketentuan-ketentuan Lain)

Pada tabel tersebut menunjukkan analisis bahwa pasal yang terdapat pada Perjanjian Kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT) dalam Pembangunan Pembangkit Listrik Antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta sudah memenuhi syarat yang ditentukan Peraturan Presiden Nomor 38 tahun 2015 Pasal 32. Maka kontrak tersebut sudah memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Pasal yang terdapat dalam perjanjian kerjasama BOT Pembangunan Pembangkit Listrik Antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta memiliki beberapa pasal tambahan yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kesepakatan antara para pihak.

Pada perjanjian kerjasama BOT dalam Pembangunan Pembangkit Listrik Antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta ada beberapa pasal yang ada diluar dari Peraturan Presiden Nomor 38 tahun 2015 Pasal 32 yaitu: a. *Article 11 Covenants* (Janji-janji), *Article 15 Cost and Savings* (Biaya dan Penghematan), *Article 19 Intellectual Property* (Hak Kekayaan Intelektual).

2. Penyelesaian Ketidadaan Pembiayaan Proyek Untuk Pembangunan Pembangkit Tenaga Listrik serta Pembebasan Tanah dalam



Perjanjian Kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT) dalam Pembangunan Pembangkit Listrik Antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta

Hak PLN untuk menerima tenaga listrik dari pembangkit pihak swasta mengalami penundaan akibat adanya kendala berupa: Terlambatnya pembebasan tanah yang menjadi tanggung jawab pihak swasta, Pihak swasta tidak memperoleh pembiayaan untuk pembangunan pembangkit sehingga pembangunan tertunda.

Pada perjanjian Kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT) dalam Pembangunan Pembangkit Listrik Antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta pihak swasta bertanggung jawab terhadap pembebasan tanah yang menjadi objek dari perjanjian. Lahan tersebut yang seharusnya dapat dibebaskan oleh pihak swasta pada kenyataannya di lapangan bahwa tidak semua lahan yang menjadi objek perjanjian mampu untuk dibebaskan oleh pihak swasta. Untuk kendala pembebasan tanah dilakukan melalui pengambilalihan proses pengadaan tanah oleh PLN yang dibiayai oleh Anggaran PLN (APLN).⁴ Hal tersebut

dilakukan sesuai dengan ketentuan pada Presiden Nomor 38 tahun 2015 tentang kerjasama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur pada Pasal 15 sampai dengan Pasal 18 mengenai dukungan pemerintah dan jaminan pemerintah. Pengertian dari dukungan pemerintah adalah kontribusi fiskal dan/atau bentuk lainnya yang diberikan oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dan/atau menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang keuangan dan kekayaan negara sesuai kewenangan masing-masing berdasarkan peraturan perundangundangan dalam rangka meningkatkan kelayakan finansial dan efektifitas KPBU. Pemerintah dapat memberikan Jaminan Pemerintah terhadap KPBU dengan memperhatikan prinsip pengelolaan dan pengendalian risiko keuangan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Penyediaan infrastruktur merupakan proyek yang diperuntukkan bagi kepentingan umum sehingga pemerintah dapat ikut turut campur tangan apabila ada kendala yang tidak mampu ditangani oleh pihak swasta selama diatur dalam perjanjian dan diatur juga pada peraturan yang

⁴ Lya Kartika Sari, Wawancara, Satuan Pelayanan Hukum Korporat Staf Kontrak,

Kantor PT PLN (Persero) Kantor Pusat Jakarta.



berlaku. Pelaksanaan penyelesaian dilakukan melalui proses amandemen terhadap perjanjian serta koordinasi dengan instansi terkait.⁵

Kendala tentang pembiayaan untuk pembangunan pembangkit listrik mengakibatkan pembangunan tertunda. Untuk kendala pembiayaan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak swasta dimana PLN hanya dapat memberikan perpanjangan pemenuhan syarat pembiayaan apabila keterlambatan tersebut dikarenakan hal-hal diluar kontrol pihak swasta.⁶ Penyelesaian tersebut dilakukan berdasarkan *Article 14 Force Majeure* (Keadaan Kahar) karena dianggap bahwa keterlambatan yang dialami oleh pihak swasta merupakan hal-hal yang diluar dari kontrol pihak swasta. Dengan menetapkan masalah pembiayaan merupakan keadaan kahar maka pemberian perpanjangan waktu dapat dilakukan. Perpanjangan waktu tersebut ditentukan berdasarkan hasil musyawarah dan analisis permasalahan yang ada, diharapkan dengan adanya perpanjangan waktu yang sesuai dengan memperkirakan

keadaan kahar yang dialami dapat memberikan waktu yang sesuai dengan kebutuhan para pihak.

Dimaksud keadaan memaksa adalah sesuatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya. Keadaan itu tidak bisa dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko, serta hal itu tidak terpikirkan oleh para pihak pada saat membuat perjanjian. Jadi debitur tidak memenuhi prestasi karena tidak ada kesalahan dan keadaan memaksa itu tidak dapat dipertanggungjawabkan debitur.⁷

Penyelesaian permasalahan yang terdapat dalam pelaksanaan proyek pembangunan pembangkit listrik dengan prosedur sesuai dengan peraturan yang berlaku dan kesepakatan awal yang diatur dalam perjanjian maupun adanya amandemen pasal yang terdapat dalam perjanjian awal, menurut para pihak dianggap sudah dapat menyelesaikan permasalahan mengenai pengadaan tanah dan permasalahan pembiayaan yang dialami oleh pihak swasta.

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

⁷ Ahmad Busro, *Op. Cit.*, halaman 44.



IV. KESIMPULAN

1. Hak dan kewajiban dari isi perjanjian kerjasama antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta sudah sesuai dengan ketentuan syarat minimal dari suatu perjanjian kerjasama Pasal 32 Peraturan Presiden Nomor 38 tahun 2015 tentang kerjasama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur. Hak dan kewajiban yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT) dalam Pembangunan Pembangkit Listrik Antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta memiliki aturan tambahan diluar dari ketentuan yang diatur Presiden Nomor 38 tahun 2015 tentang kerjasama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur. Ketentuan tambahan yang diatur tersebut yaitu *Article 11 Covenants* (Janji-janji), *Article 15 Cost and Savings* (Biaya dan Penghematan), dan *Article 19 Intellectual Property* (Hak Kekayaan Intelektual). Pasal tersebut bisa terdapat dalam perjanjian kerjasama sepanjang para pihak yaitu antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta menganggap perlu dan sepakat atas ketentuan yang diaturnya dalam perjanjian kerjasama. Berlakunya asas kebebasan berkontrak mencerminkan adanya pasal tambahan yang diatur berdasarkan memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, tidak dilarang oleh undang-undang, dan sesuai dengan kebiasaan yang berlaku serta sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.
2. Kendala dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Perjanjian Kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT) dalam Pembangunan Pembangkit Listrik Antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta yang dapat diidentifikasi adalah dalam hal pengadaan tanah yaitu pada saat proses pembebasan lahan yang menjadi objek dari perjanjian tidak dapat sepenuhnya dilakukan pembebasan yang seharusnya menjadi tanggung jawab dari pihak swasta untuk membebaskan tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut. Dengan adanya aturan Pasal 15 sampai dengan Pasal 18 mengenai dukungan pemerintah dan jaminan pemerintah, maka pada kasus ini kendala pembebasan tanah dilakukan melalui pengambilalihan proses pengadaan tanah oleh PLN yang dibayai oleh Anggaran PLN (APLN) untuk beberapa tanah yang belum dibebaskan oleh pihak swasta. Pihak swasta yang tidak memperoleh pembiayaan untuk pembangunan pembangkit menyebabkan dari pembangunan pembangkit listrik tertunda. Kendala berupa pembiayaan, sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak swasta dimana PLN hanya dapat memberikan perpanjangan pemenuhan syarat pembiayaan apabila keterlambatan tersebut



dikarenakan hal-hal diluar kontrol pihak swasta. Hal tersebut sesuai dengan *Article 14 Force Majeure* (Keadaan Kahar). Pelaksanaan penyelesaian dilakukan melalui proses amandemen terhadap perjanjian serta koordinasi dengan instansi

terkait. Kedua kendala tersebut dapat diatasi oleh PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta.

V. Daftar Pustaka

A. Buku Literatur

- Busro, Ahmad. 2011. *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUHPerduta*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Fuady, Munir. 1998. *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*. Bandung: Citra Adidaya Bakti.
- Fuady, Munir. 2015. *Hukum Kontrak Buku Kesatu*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- H.S., Salim. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Hernoko, Agus Yudha. 2008. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Nazir, Muhammad. 1985. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Santoso, Budi. 2008. *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Metode BOT (Build Operate Transfer)*, Yogyakarta, Genta Press.
- Kamilah, Anita 2012. *Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/Bot) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian Dan Hukum Publik)*. Bandung: Keni Media.
- Kartono, Kartini. 1980. *Pengantar Metodologi Research*. Bandung: Sosial Alumni.
- Miru, Ahmadi. 2007. *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Nawawi, Hadari dan Mimi Martini. 1994. *Penelitian Terapan*. Yogyakarta: Gajah Mada University.
- Santoso, Urip. 2014. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif Cet. 4*. Jakarta: Kencana.
- Setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Jakarta: Bina Cipta.
- Soekanto, Soerjono. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1982. *Metodologi Penelitian*



Hukum. Jakarta: Ghalia Indonesia.
Waluyo, Bambang. 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal

Kedeputan Bidang Koordinasi Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian. 2010. *Prinsip Dan Strategi Penerapan "Public Private Partnership" Dalam Penyediaan Infrastruktur Transportasi*. Jakarta: Badan Perencanaan Pembangunan Nasional.

C. Internet

<http://www.pln.co.id/?p=102>, diakses pada tanggal 8 November 2015, pukul 09.43 WIB.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.

Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.

Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur menggantikan Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 beserta perubahannya.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 470/KMK.01/1994 tentang Tata Cara Penghapusan Dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 248/

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2012 tentang Kegiatan Usaha Penyediaan Listrik.

Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2012 tentang Kegiatan Usaha Penyediaan Listrik.