



TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN *BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT)* ANTARA PEMERINTAH KOTA PEKALONGAN DENGAN PT. PRIMA LESTARI INVESTINDO DALAM PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN *RAMAYANA DEPARTMENT STORE*

Nikhafila Aprilia*, Hendro Saptono, Sartika Nanda Lestari
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : nikhafila23@gmail.com

Abstrak

Pembangunan infrastruktur membutuhkan biaya yang tidak sedikit, sehingga Pemerintah harus melakukan kerjasama dengan pihak swasta, dimana nantinya pihak swasta sebagai penyedia dana. Pihak swasta melakukan pembangunan di atas lahan milik Pemerintah dan mengelola bangunan untuk mengambil manfaat ekonomisnya dalam jangka waktu tertentu sesuai perjanjian, setelah jangka waktu berakhir maka pihak swasta diwajibkan untuk menyerahkan kembali bangunan beserta fasilitasnya kepada Pemerintah. Konsep tersebut dinamakan *Build Operate and Transfer (BOT)*. Konsep kerjasama seperti itu telah banyak diterapkan oleh Pemerintah, salah satunya adalah kerjasama antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo dalam pembangunan dan pengelolaan Ramayana *Department Store*. Penulisan hukum ini menggunakan metode yuridis empiris dan analisis kualitatif didukung dengan data primer dan sekunder. Dalam memperoleh data penulis melakukan wawancara kepada Pemerintah Kota Pekalongan mengenai proses atau mekanisme perjanjian kerjasama dan pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo. Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo mengikat diri dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 415.4/0974 dan Nomor 18.PLI/IV/2012 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Pusat Perbelanjaan di Lahan Eks Terminal Bus Kota Pekalongan. perjanjian kerjasama ini berlangsung selama 25 tahun, sejak tahun 2012 dan akan berakhir pada tahun 2037. Dalam pemilihan mitra menggunakan sistem tender dan berakhir dengan penunjukkan langsung. Pelaksanaan kerjasama berjalan dengan lancar, kedua pihak melaksanakan kewajiban dan menerima haknya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Kata kunci : *Build Operate and Transfer (BOT)*; Perjanjian; Kerjasama

Abstract

Infrastructure development requires not a small amount of money, so the Government must collaborate with the private sector, where the private sector will later become the provider of funds. The private sector conducts development on the land owned by the Government and manages the building to take economic benefits within a certain period of time according to the agreement, after the expiration period, the private sector is obliged to return the building and its facilities to the Government. The concept is called Build Operate and Transfer (BOT). The concept of cooperation like that has been widely applied by the Government, one of which is cooperation between Pekalongan City Government and PT. Prima Lestari Investindo in the construction and management of the Ramayana Department Store. This legal writing uses an yuridis empiris method and qualitative analysis is supported by primary and secondary data. In obtaining data the writer conducted an interview with the Pekalongan City Government regarding the process or mechanism of the cooperation agreement and the implementation of the cooperation agreement between the Pekalongan City Government and PT. Prima Lestari Investindo. Pekalongan City Government with PT. Prima Lestari Investindo commits itself to the Cooperation Agreement Number 415.4/0974 and Number 18.PLI/IV /2012 concerning the Development and Management



DIPONEGORO LAW JOURNAL

Volume 8, Nomor 2, Tahun 2019

Website : <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/>

of Shopping Centers in the former land of Pekalongan City Bus Terminal. This cooperation agreement lasted 25 years, since 2012 and will end in 2037. In the selection of partners using a tender system and ending with direct appointment. The implementation of the collaboration went smoothly, both parties carried out obligations and accepted their rights in accordance with the agreement.

Keywords: Build Operate and Transfer (BOT); Agreement; Cooperation

I. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara Kesatuan dengan menganut asas desentralisasi, dekonsentrasi dan asas pembantuan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Perwujudan dari asas desentralisasi ini adalah penyerahan urusan pemerintah pusat kepada daerah otonom. Sehubungan dengan otonomi daerah maka setiap daerah diberikan kewenangan untuk menyusun, mengatur dan mengurus daerahnya sendiri tanpa ada campur tangan pemerintah pusat.

Melihat keterbatasan pemerintah melalui APBN maupun APBD dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastruktur, sehingga dituntut adanya model atau pola baru sebagai alternatif pembiayaan proyek pembangunan yang tidak jarang melibatkan pihak swasta dalam proyek pemerintah dan pihak swasta sebagai penyedia dananya. Konsep kerjasama ini disebut *Build Operate and Transfer (BOT)*. *BOT* merupakan salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan, nantinya pihak swasta harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut serta menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Sebagai gantinya pihak swasta diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai ganti atas semua biaya yang telah dikeluarkan dalam proyek tersebut.

Landasan hukum awal dilaksanakannya *BOT* ini adalah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1986 tentang Pennyertaan Modal Daerah pada Pihak Ketiga. Seiring dengan perkembangan zaman maka ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1986 dianggap sudah ketinggalan, sehingga keluar Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah), Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tatacara Kerjasama Daerah (sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2018 tentang Kerjasama Daerah), Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Aset (sekarang Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah).

Kerjasama dengan konsep *BOT* ini telah banyak diterapkan oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, salah satunya adalah di Kota Pekalongan, Pemerintah Kota Pekalongan telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 415.4/0974 dan Nomor 18.PLI/IV/2012 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Pusat Perbelanjaan di Lahan Eks Terminal Bus Kota Pekalongan. Pemerintah

Kota Pekalongan menyerahkan sertifikat Hak Pakai Nomor 4/Noyontaan atas tanah seluas kurang lebih 9.660 M² senilai Rp.11.080.020.000,00. Adapun nilai investasi atas kemitraan *BOT* Ramayana adalah sebesar Rp.54.048.700.000,00, dan dalam jangka waktu kerjasama selama 25 tahun dan akan berakhir pada tahun 2037.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk menuangkannya dalam sebuah bentuk karya tulis, dengan melihat kerjasama penanaman modal melalui sistem *Build Operate and Transfer (BOT)*. Hal tersebut dapat dikaji mengenai proses atau mekanisme perjanjian kerjasama dan pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut. Tulisan ini dibuat dengan judul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan *Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo dalam Pembangunan dan Pengelolaan Ramayana Department Store”.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses atau mekanisme perjanjian kerjasama *Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo dalam pembangunan dan pengelolaan Ramayana *Department Store*?
2. Bagaimana pelaksanaan kerjasama *Build Operate and*

Transfer (BOT) antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo dalam pembangunan dan pengelolaan Ramayana *Department Store*?

II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian dan penulisan hukum ini adalah yuridis empiris. yaitu penelitian berupa studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat.¹ Pendekatan yang dilakukan tidak hanya berpegang pada segi yuridis saja melainkan juga dengan bantuan ilmu sosial lainnya. Dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis mengenai tinjauan yuridis pelaksanaan *Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo dalam pembangunan dan pengelolaan Ramayana *Department Store*.

Penelitian dan penulisan hukum ini penulis menggunakan data primer, dengan melakukan penelitian dan wawancara kepada Pemerintah Kota Pekalongan. serta data sekunder, yaitu dengan menggunakan undang-undang yang berkaitan dengan *BOT* dan buku-buku mengenai perjanjian dan *BOT*.

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu rancangan organisasional dikembangkan dari kategori kategori yang dikemukakan

¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 2015), halaman 42.

dan hubungan-hubungan yang disarankan atau yang muncul dari data.²Jadi disini penulis akan menggambarkan dan memaparkan hasil penelitian atau fakta hukum yang didapat, baik yang didapat dari data sekunder maupun yang berasal dari hasil wawancara, secara apa adanya dari hasil penelitian yang didapat dan menghubungkannya dengan teori-teori hukum yang sudah ditentukan sebelumnya dan juga peraturan-peraturan yang berlaku.

Metode yang digunakan dalam menganalisis dan mengolah data-data yang terkumpul adalah analisis kualitatif. Landasan dari metode kualitatif ini adalah menekankan pada pola tingkah laku manusia, yang dilihat dari “frame of reference” si pelaku itu sendiri, jadi individu sebagai faktor sentral perlu dipahami dan merupakan satuan analisis serta menempatkannya sebagai bagian dari suatu keseluruhan (holistik).³Analisis kualitatif pada hakikatnya, menekankan pada metode deduktif sebagai pegangan utama dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang. Analisis kualitatif terutama menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitian. Data-data yang telah dianalisis secara kualitatif, dalam hal ini berhubungan antara teori yang didapat dari studi kepustakaan akan dianalisis dan dikaji kemudian disistematiskan menjadi analisis data

yang disusun dalam bentuk penulisan hukum.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bagaimana proses atau mekanisme perjanjian kerjasama *Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo dalam pembangunan dan pengelolaan *Ramayana Department Store*?

Proses atau mekanisme perjanjian kerjasama antara pemerintah dengan swasta telah diatur di beberapa peraturan undang-undang. Hal tersebut bertujuan untuk memberikan acuan kepada pemerintah maupun pihak swasta dalam melakukan kerjasama agar tidak terjadi kesalahan saat mengadakan perjanjian kerjasama serta memudahkan dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian kerjasama.

Pada tahun 2011, Pemerintah Kota Pekalongan berencana untuk memanfaatkan lahan eks terminal bus Kota Pekalongan yang telah 10 tahun menjadi aset yang menganggur. Di lahan tersebut direncanakan akan dibangun sebuah pusat perbelanjaan. Namun karena terbatasnya dana APBD yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Pekalongan, maka Pemerintah Kota Pekalongan akan menjalin kerjasama dengan

²Lexy J. Moeloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2005), halaman 257.

³Burhan Asshafa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), halaman 15.

pihak swasta. Di dalam mencari mitra kerjasama pemerintah Kota Pekalongan menggunakan sistem tender. Kerjasama ini semula diawali dengan Pembentukan Panitia Pelelangan Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Bus Kota Pekalongan yang dibentuk dengan keputusan Walikota Pekalongan Nomor 030.05/245 Tahun 2011 tentang Pembentukan Panitia Pelelangan Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Bus Kota Pekalongan dan Pembentukan Tim Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Bus Kota Pekalongan yang dibentuk dengan Keputusan Walikota Pekalongan dengan Nomor 030.05/246 Tahun 2011 tentang Pembentukan Tim Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Bus Kota Pekalongan. Pembentukan tersebut dilakukan pada tanggal 27 Oktober Tahun 2011 oleh Bapak dr. Mohamad Basyir Ahmad selaku Walikota Pekalongan pada saat itu. Setelah pembentukan panitia pelelangan dan tim pemanfaatan lahan eks terminal bus Kota Pekalongan, maka tahapan selanjutnya yang dibutuhkan dalam proses kerjasama ini yang tidak jauh berbeda dengan proses kerjasama pada umumnya. Kerjasama ini dilakukan melalui proses tender, tahapan proses tender dalam kerjasama ini meliputi :

a. Pengumuman lelang

- b. Pendaftaran dan pengambilan dokumen pengadaan
- c. Penjelasan
- d. Akhir pemasukan dokumen penawaran
- e. Pembukaan kotak penawaran
- f. Evaluasi proposal penawaran
- g. Penilaian dan pembuktian kualifikasi
- h. Usulan pemenang
- i. Penetapan pemenang
- j. Usulan persetujuan DPRD
- k. Persetujuan DPPRD
- l. Penunjukan investor
- m. Pengumuman pemenang
- n. Pra kontrak investasi
- o. Penandatanganan kontrak

Pada tahap pembukaan kotak penawaran hanya terdapat satu penawar saja, sehingga menurut Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 jika peserta tender kurang dari tiga, maka dinyatakan gagal dan harus dilakukan pemilihan langsung ulang, pada saat pemilihan langsung ulang ini pesertanya hanya satu dan menurut Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah maka harus dilakukan proses penunjukan langsung. Sehingga PT. Prima Lestari Investindo dinyatakan sebagai pemenang melalui penunjukan



langsung oleh Pemerintah Kota Pekalongan sebagai mitra kerjasama.

Berdasarkan uraian proses atau mekanisme perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Salah satunya adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Sebelum dikeluarkannya peraturan tersebut, perjanjian ini mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah. Kedua peraturan tersebut masing-masing mengatur hal yang berbeda, namun keduanya saling melengkapi mengenai ketentuan pelaksanaan kerjasama Pemerintah dengan swasta.

Pelaksanaan Bangun Guna Serah ini dilaksanakan atas pertimbangan bahwa pengguna barang memerlukan bangunan dan fasilitas guna

penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; dan tidak tersedia atau tidak cukup tersedianya dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut. Pertimbangan kerjasama ini telah sesuai dengan yang diatur di dalam pasal 219 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tersebut. Dimana Pemerintah Kota Pekalongan membutuhkan bangunan untuk pelayanan kepada masyarakat namun tidak memiliki dana APBD yang cukup untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.

Pelaksanaan pemilihan dan penetapan mitra dalam kerjasama ini pada saat itu dilaksanakan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Dimana di dalam kedua peraturan tersebut menyebutkan bahwa pelaksanaan tender/lelang sekurang-kurangnya mengikut sertakan 5 peserta, sedangkan di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah pengganti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor

17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah mengatur bahwa dalam penentuan mitra kerjasama melau tender sekurang-kurangnya mengikutsertakan 3 peserta. Namun dalam penentuan mitra kerjasama telah sesuai dengan Pasal 227 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, dimana dalam pemilihan dan penetapan mitra dilaksanakan dengan melalui tender. Pelaksanaan tender dilakukan dengan memperhatikan Pasal 94 sampai dengan Pasal 110 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 yaitu mengenai tahapan tender.

2. Bagaimana pelaksanaan kerjasama *Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo dalam pembangunan dan pengelolaan Ramayana *Department Store*?

Setiap daerah memiliki hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan otonomi daerah merupakan suatu titik fokus yang penting dalam rangka memperbaiki kesejahteraan rakyat. Pengembangan suatu daerah dapat disesuaikan oleh pemerintah daerah dengan potensi yang dimiliki oleh

daerah masing-masing. Pemerintah daerah telah diberikan hak dan kebebasan untuk mengembangkan daerahnya dengan segala kemampuan yang dimilikinya. Sehingga maju atau tidaknya suatu daerah dipengaruhi oleh kemauan dan kemampuan pemerintah daerah itu sendiri.

Salah satu cara pemerintah daerah untuk memajukan daerah dan mewujudkan kesejahteraan masyarakatnya adalah dengan cara melakukan pembangunan infrastruktur publik. Namun, dalam melaksanakan suatu pembangunan diperlukan biaya yang tidak sedikit. Terkadang APBD yang dimiliki oleh suatu daerah tidak mencukupi untuk melakukan suatu pembangunan dalam skala yang besar. Sehingga pemerintah daerah harus memutar otak untuk mendapatkan sumber dana. Hal yang biasa dilakukan oleh pemerintah daerah untuk mendapatkan sumber dana dalam melangsungkan pembangunan yaitu dengan cara melakukan kerjasama dengan pihak swasta. Dimana pihak swasta yang mengeluarkan dana dalam proyek pemerintah dengan berbagai pertimbangan diantara keduanya. Salah satu model kerjasama antara pemerintah dengan swasta adalah konsep kerjasama *Build Operate and Transfer (BOT)* atau konsep Bangun Guna Serah.

Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekalongan

dengan PT. Prima Lestari Investindo yang tertuang di dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 415.4/0974 dan Nomor 18/PLI/IV/2012 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Pusat Perbelanjaan di Lahan Eks Terminal Bus Kota Pekalongan. Kerjasama ini menggunakan konsep *Build Operate and Transfer (BOT)* atau Bangun Guna Serah di atas Hak Pakai Nomor 4/Noyontaan dengan luas tanah 9.660 M². Jangka waktu kerjasama ini selama 25 tahun.

Secara umum konsep kerjasama *Build Operate and Transfer (BOT)* memiliki tiga karakteristik. Ketiga karakter tersebut meliputi :

a. Build (pembangunan)

Pemilik proyek sebagai pemberi hak pengelolaan memberikan kuasanya pada pemegang hak untuk membangun sebuah proyek dengan dananya sendiri (dalam beberapa hal dimungkinkan didanai bersama/participating interest). Desain dan spesifikasi bangunan umumnya merupakan usulan pemegang hak pengelolaan yang harus mendapat persetujuan dari pemilik proyek.

Rencana pembangunan di lahan eks terminal bus Kota Pekalongan Jalan Dr. Soetomo Noyontaan Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan menurut perjanjian kerjasama ini, pihak PT. Prima Lestari Investindo berkewajiban untuk membangun pusat perbelanjaan

berupa bangunan empat lantai dengan luas bangunan 12.000 M² di atas tanah seluas 9.660 M², dengan konstruksi beton bertulang, menggunakan perhitungan konstruksi tahan gempa berikut fasilitas pendukung lainnya yang meliputi fasilitas parkir, taman/ruang terbuka hijau, pos keamanan, jalan lingkungan pusat perbelanjaan, jaringan listrik, jaringan air bersih, jaringan air kotor, limbah dan resapan air, pengamanan kebakaran dan petir, mekanikal elektrik, fasilitas tempat ibadah serta fasilitas kesehatan P3K. Semua biaya yang dikeluarkan dalam proses pembangunan ini menjadi tanggung jawab pihak investor yaitu sebesar Rp. 54.048.700.000,- . Jangka waktu yang diberikan oleh Pemerintah Kota Pekalongan kepada PT. Prima Lestari Investindo dalam hal pembangunan pusat perbelanjaan ini adalah selama 545 hari kalender terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian kerjasama oleh kedua belah pihak yaitu pada tanggal 12 April 2012. Dalam hal pembangunan ini PT. Prima Lestari Investindo bertindak sebagai developer yang bekerjasama dengan PT. Total Bangun Persada.

b. Operate (pengoperasian)

Merupakan masa atau tenggang waktu yang diberikan pemilik proyek pada pemegang hak untuk selama jangka waktu tertentu mengoperasikan dan

mengelola proyek tersebut untuk diambil manfaat ekonominya. Bersamaan dengan itu pemegang hak berkewajiban melakukan pemeliharaan terhadap proyek tersebut. Pada masa ini pemilik proyek dapat juga menikmati sebagai hasil sesuai dengan perjanjian jika ada.

PT. Prima Lestari Investindo diberikan jangka waktu selama 25 tahun oleh Pemerintah Kota Pekalongan untuk mengoperasikan pusat perbelanjaan. Pengelolaan pusat perbelanjaan Ramayana ini dimulai sejak pertengahan tahun 2013. Selama pengoperasian pusat perbelanjaan ini PT. Prima Lestari Investindo berkewajiban untuk membayar kontribusi setiap tahunnya sesuai yang disepakati keduapihak. Dalam pelaksanaan pengelolaan pusat perbelanjaan ini, PT. Prima Lestari Investindo selaku developer bekerjasama dengan PT. Inti Griya Prima Sakti. Dimana tenant yang menanamkan modal di pusat perbelanjaan di lahan eks terminal bus Kota Pekalongan adalah PT. Ramayana Lestari Sentosa, bahwa perseroan tersebut merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang Toserba (Toko Serba Ada) dengan nama Ramayana. Jenis usaha yang dibuka adalah department store, supermarket, pusat bermain anak-anak dan pusat makanan.

Pengelolaan pusat perbelanjaan ini dikelola dengan HGB di atas HPL, sehingga memiliki hak untuk menyewakan gerai-gerai yang ada di dalamnya. Beberapa gerai di dalam Ramayana telah disewakan, beberapa diantaranya adalah Papa Ron's Pizza, Mokko Donuts, Cinema XXI, KFC, Deni Joyo dan Istana Mie.

c. Transfer (Penyerahan kembali)

Pemegang hak pengelolaan menyerahkan hak pengelolaan dan fisik proyek pada pemilik proyek setelah masa konsesi selesai tanpa syarat (biasanya). Pembebanan biaya penyerahan umumnya telah ditentukan dalam perjanjian mengenai siapa yang menanggungnya.

Jangka waktu perjanjian kerjasama ini adalah 25 tahun sejak ditanda tangannya perjanjian kerjasama yaitu pada tanggal 12 April 2012 sehingga akan berakhir pada tahun 2037. Setelah jangka waktu kerjasama berakhir, maka PT. Prima Lestari Investindo berkewajiban untuk mengembalikan tanah dan bangunan pusat perbelanjaan beserta sarana/prasarana lainnya kepada Pemerintah Kota pekalongan dalam keadaan bebas dari segala macam bentuk ikatan hukum tanggungan/jaminan kredit atau segala bentuk sitaan dan tuntutan hukum saat berakhirnya masa perjanjian kerjasama. Sebelum bangunan diserahkan kembali ke

Pemerintah Kota Pekalongan, Pemerintah Kota Pekalongan memiliki hak untuk melakukan audit terhadap bangunan tersebut, audit dilaksanakan oleh tim khusus yang berasal dari Aparat Pengawas Intern Pemerintah (APIP). Seperti yang telah diatur di dalam Pasal 237 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, APIP melakukan audit dengan tujuan untuk memeriksa mengenai kesesuaian jumlah dan kondisi objek Bangun Guna Serah, kesesuaian bangunan dan fasilitas hasil Bangun Guna Serah, dan laporan pelaksanaan. Aspek yang akan dilakukan pengecekan seperti kelayakan gedung setelah 25 tahun berdiri apakah masih layak atau tidak, saluran air bersih, saluran pembuangan limbah, mekanikal elektrikal yang meliputi instalasi listrik, instalasi AC, penangkal petir, pemadam kebakaran, jaringan pipa, eskalator dan jaringan telepon. Kemudian hasil audit diserahkan kepada Walikota Pekalongan dengan memberikan tembusan kepada PT. Prima lestari Investindo. Kemudian serah terima objek Bangun Guna Serah dilaksanakan paling lambat saat berakhirnya jangka waktu kerjasama dan dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST). Lebih lanjutnya mengenai hal apa saja yang diaudit akan dibahas ketika mendekati berakhirnya perjanjian kerjasama.

Perjanjian kerjasama ini memunculkan keuntungan diantara keduanya. Salah satu keuntungan dari adanya perjanjian kerjasama ini bagi Pemerintah Kota Pekalongan adalah penerimaan kontribusi dari kegiatan pengelolaan pusat perbelanjaan yang diberikan oleh PT. Prima Lestari Investindo yang telah menjadi kewajibannya untuk menyetorkan uang kontribusi setiap tahunnya. Dimana PT. Prima Lestari Investindo membayarkan kontribusi setiap tahunnya pada bulan Juli pada tahun berjalan sejak pusat perbelanjaan mulai beroperasi. Kontribusi tersebut disetorkan ke Rekening Kas Umum Daerah. Besaran kontribusi yang diterima oleh Pemerintah Kota Pekalongan sesuai dengan kesepakatan sebagai berikut :

- 1) Lima tahun pertama Rp. 80.000.000,-
- 2) Lima tahun kedua Rp. 100.000.000,-
- 3) Lima tahun ketiga Rp. 120.000.000,-
- 4) Lima tahun keempat Rp. 145.000.000,-
- 5) Lima tahun kelima Rp. 175.000.000,-

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan penulis yang dibahas di dalam bab-bab sebelumnya, maka berdasarkan rumusan masalah dapat dirumuskan suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses atau Mekanisme Perjanjian Kerjasama *Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo dalam Pengelolaan Ramayana Department Store

Bahwa proses atau mekanisme perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang yang berlaku pada saat itu yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah. Keseluruhan proses dan tahapan mulai dari tahap studi kelayakan, tahap perencanaan dan perancangan bangunan, tahap manajemen pengelolaan proyek atau investasi, tahap konstruksi bangunan sampai dengan tahap pengelolaan dan operasional bangunan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selain itu juga dalam pemilihan dan penetapan mitra kerjasama dilakukan melalui proses tender dengan beberapa tahapan mulai pengumuman lelang, pendaftaran dan pengambilan dokumen, pemasukan dokumen penawaran, pembukaan dokumen penawaran, penelitian kualifikasi,

pemanggilan calon mitra sampai dengan penandatanganan kontrak sesuai seperti yang telah diatur di dalam Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

2. Pelaksanaan Kerjasama *Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo dalam Pengelolaan Ramayana Department Store

Pelaksanaan kerjasama antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo dalam pembangunan dan pengelolaan pusat perbelanjaan di lahan eks terminal bus Kota Pekalongan dilaksanakan dengan menggunakan konsep *Build Operate and Transfer (BOT)* atau Bangun Guna Serah. Keduanya mengikatkan diri dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 415.4/0974 dan nomor 18/PLI/IV/2012 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Pusat Perbelanjaan di Lahan Eks Terminal Bus Kota Pekalongan. Jangka waktu perjanjian kerjasama ini selama 25 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian yaitu pada tanggal 12 April

tahun 2012 dan akan berakhir pada tahun 2037. Dimana perjanjian ditandatangani oleh dr. H. Mohamad Basyir Ahmad selaku Walikota Pekalongan mewakili Pemerintah Kota Pekalongan dengan Ir. Mr. Priyanto, M.M selaku Direktur Utama PT. Prima Lestari Investindo mewakili PT. Prima Lestari Investindo. Perjanjian kerjasama ini bertujuan untuk memanfaatkan lahan eks terminal bus Kota Pekalongan untuk kegiatan perdagangan dan jasa sesuai arahan RTRW Kota Pekalongan, sehingga tidak menjadi aset yang mengganggu. Kerjasama tersebut dituangkan dalam sebuah perjanjian, di dalam perjanjian tersebut tertuang hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing pihak dalam proses pembangunan maupun pengelolaan pusat perbelanjaan. Pemenuhan kewajiban kedua pihak berjalan dengan baik, salah satunya adalah Pemerintah Kota Pekalongan telah menyediakan fasilitas berupa lahan dan PT. Prima Lestari Investindo telah membangun pusat perbelanjaan dilahan tersebut. Selain itu PT. Prima Lestari Investindo melakukan pengelolaan terhadap pusat perbelanjaan dan bekerjasama dengan PT. Inti Griya Prima Sakti serta PT. Ramayana Lestari Sentosa sebagai tenant yang menempati pusat perbelanjaan.

Selama proses kerjasama pihak PT. Prima Lestari Investindo secara rutin

menyetorkan kontribusi setiap tahunnya beserta dengan penyetoran pajak dan retribusi daerah. Dalam pelaksanaan kerjasama sejauh ini tidak terdapat hambatan maupun kendala ataupun masalah yang berarti dan dapat dikatakan kerjasama ini berjalan dengan baik sesuai rencana.

Berdasarkan kesimpulan dan hasil penelitian yang telah didapatkan, sehingga didapatkan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pemikiran dan pertimbangan dalam hal pelaksanaan perjanjian kerjasama dengan konsep *Build Operate and Transfer (BOT)*, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Semakin berkembangnya kerjasama dengan konsep *Build Operate and Transfer (BOT)* atau Bangun Guna Serah ini dalam setiap kerjasama Pemerintah dengan swasta, maka diharapkan Pemerintah dapat membentuk suatu landasan hukum mengenai *Build Operate and Transfer (BOT)* dalam bentuk peraturan hukum atau undang-undang yang secara khusus dan terperinci mengatur mengenai *Build Operate and Transfer (BOT)* atau Bangun Guna Serah, sehingga dapat terciptanya kepastian hukum dan tidak terjadi kerancuan atau bertolak belakang antara peraturan yang satu

dengan peraturan yang lainnya.

2. Perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan PT. Prima Lestari Investindo perlu diadakan adendum, dalam hal perubahan nilai kontribusi karena dianggap nilainya terlalu kecil dan mengenai hak prioritas yang diberikan oleh Pemerintah Kota Pekalongan kepada PT. Prima Lestari Investindo untuk memperpanjang kerjasama, karena berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah kerjasama Bangun Guna Serah tidak diperbolehkan untuk diperpanjang, hanya berlaku satu kali perjanjian saja.
3. Diharapkan agar Pemerintah Kota Pekalongan lebih giat dalam melakukan inventarisasi dokumen yang menyangkut mengenai perjanjian kerjasama dengan swasta, karena hal tersebut sangat penting, jika suatu saat nanti terjadi sengketa atau muncul masalah yang memerlukan dokumen-dokumen penting.
4. Pemerintah Kota Pekalongan diharapkan lebih ketat dan jeli dalam melakukan audit dalam segala hal pada saat penyerahan objek bangun Guna Serah apakah dalam kondisi layak atau tidak

layak untuk dilakukan penyerahan kembali, agar nantinya tidak merugikan Pemerintah Kota Pekalongan.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amirudin, dan H.Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada ,2004).
- Asshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010).
- Fuady, Munir, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta : P.T. RajaGrafindo Persada, 2014).
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2010).
- Ismaya, Samun, *Pengantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011).
- Kaligis, O.C, *Kontrak Bisnis Teori dan Praktik*, (Bandung: P.T.Alumni, 2013).
- Komandoko, Gamal dan Handri Raharjo, *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2013).



- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Edisi Keempat, Cet.Pertama, Liberty, 1996).
- Moeloeng, Lexy J, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung:PT Remaja Rosdakarya, 2005).
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perikatan* , (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992).
- Santoso, Budi, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur dengan Metode BOT (Build Operate and Transfer)*, (Yogyakarta : Genta Press, 2008).
- Simamora, Yohanes Sogar, *Hukum Perjanjian Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah*, (Yogyakarta : LaksBang PRESSindo, 2009).
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2004).
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2015).
- Undang-Undang**
- KUHPerdata
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- Peraturan Presiden Nomor 38 tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur
- Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1986 tentang Penyertaan Modal Daerah pada Pihak Ketiga
- Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tatacara Kerjasama Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2018 tentang Kerjasama Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Aset
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tatacara Kerjasama



Peraturan Menteri Keuangan Nomor
248/kmk.04/1995 tentang
Perlakuan Pajak Penghasilan
terhadap Pihak-Pihak yang
Melakukan Kerjasama
Bangun Guna Serah

Peraturan Daerah Kota Pekalongan
Nomor 3 Tahun 2009 tentang
Bangunan Gedung

Peraturan Daerah Kota Pekalongan
Nomor 11 Tahun 2009
tentang Pengelolaan Barang
Milik Daerah

Peraturan Daerah Kota Pekalongan
Nomor 30 Tahun 2011
tentang Rencana Tata Ruang
Wilayah Kota Pekalongan
Tahun 2009-2029

Surat Persetujuan dari DPRD Kota
Pekalongan Nomor :
2/DPRD/II/2012 tanggal 25
Februari 2012 tentang
Persetujuan Pemanfaatan
Lahan Eks Terminal Bus
Kota Pekalongan