



Volume 7 nomor 1
September 1998 - Februari 1999

Buletin Ilmiah
UNIVERSITAS SURABAYA

ISSN : 0854 - 3097

Pengaruh Medroksi Progesteron Asetat Terhadap Ultrastruktur Sel Leydig Tikus Putih (*Rattus Norvegicus*)

Sarmanu

Eugenika dan Permasalahan Hukumnya

Irta Windra Syahrial

Peranan Akhlaq dan Agama Dalam Pembentukan Kepribadian Manusia

H. Ismail Zarkasi

Perkembangan Hukum Waris Adat Pada Masyarakat Desa di Kabupaten Daerah Tingkat II Gresik

Sudarsono

Pengisian Anggota Lembaga Perwakilan Rakyat Di Indonesia

Eko Sugitario

Alih Teknologi Melalui Perjanjian Lisensi

Benny Kusumawati

Tinjauan Hukum Tentang *Build-Operate-Transfer* (BOT)

Yoan Nursari Simanjuntak

Perambatan Gelombang Elektromagnet Pada Serat Optis

Heru Arwoko

BULETIN ILMIAH UNIVERSITAS SURABAYA

ISSN : 0854-3097

Rekom. Dirjen. Dikti Depdikbud : 291/D4.II/T/08/1993

Pelindung

Rektor Universitas Surabaya

Anton Prijatno, S.H.

Penasehat

Pembantu Rektor I

Drs. Darmo Handoyo, Apt.

Ketua Pengarah

Ketua Lembaga Penelitian

Dra. Indrajati Kohar Ph.D.

Penyunting Konsultan

H. Didik Widitrisniharjo, S.H., Daniel Djoko Tarliman, S.H., M.S.

Dra.ec Endang Ernawati, M.Si., Drs. H. Ma'mur, Apt.

Dra. Hartanti, Ir. Andreas Alfianto, M.Sc.

Drs. ec. Wibisono Hardjopranoto, M.S.

Penyunting Pelaksana

Dr. dr. Hari K. Lasmono, M.S., Drs.ec. Ahmad Zafrullah T., M.S.

Drs. F.X. Sutyas Prihanto, Drs. A. Cahyo Suryanto,

Drs. Haryanto, Martono, S.H. M.Si,

Drs.ec. Sujoko Efferin, MCom(Hons),

Ir. Theresia Prawitra, M.Sc., Johanna Natalia, S.Psi., Ir. Lieke Riadi, Ph.D.

Dra. Indrajati K., Ph.D., Soetrisno, M.Sc., Ph.D.,

Drs. A. Adji Prajitno, M.S., Apt.,

Staf Pelaksana

Agus Hariyono, Sujatmiko, Bambang L.

Diterbitkan oleh : Lembaga Penelitian Universitas Surabaya
Tahun 1999

Alamat : Lembaga Penelitian Universitas Surabaya
Jalan Raya Kalirungkut
Telp. (031) 8491915, 8439277, 8417377
(Hunting) Pes. 1009 & 1014
Surabaya

UNITAS diterbitkan dua kali setahun

isi tulisan tidak selalu sejalan dengan pendapat penyunting

Alfa



Volume 7 nomor 1
September 1998 – Februari 1999

Buletin Ilmiah
UNIVERSITAS SURABAYA

ISSN : 0854 - 3097

Pengaruh Medroksi Progesteron Asetat Terhadap Ultrastruktur Sel Leydig Tikus Putih (<i>Rattus Norvegicus</i>) <i>Sarmanu</i>	3
Eugenika dan Permasalahan Hukumnya <i>Irta Windra Syahrial</i>	9
Peranan Akhlaq dan Agama Dalam Pembentukan Kepribadian Manusia <i>H. Ismail Zarkasi</i>	21
Perkembangan Hukum Waris Adat Pada Masyarakat Desa di Kabupaten Daerah Tingkat II Gresik <i>Sudarsono</i>	27
Pengisian Anggota Lembaga Perwakilan Rakyat Di Indonesia <i>Eko Sugitario</i>	39
Alih Teknologi Melalui Perjanjian Lisensi <i>Lanny Kusumawati</i>	59
Tinjauan Hukum Tentang <i>Build-Operate-Transfer</i> (BOT) <i>Yoan Nursari Simanjuntak</i>	78
Perambatan Gelombang Elektromagnet Pada Serat Optis <i>Heru Arwoko</i>	89

TINJAUAN HUKUM TENTANG *BUILD-OPERATE-TRANSFER (BOT)*

Yoan Nursari Simanjuntak

Fakultas Hukum Universitas Surabaya

Abstrak

Luasnya lahan yang dimiliki oleh Pemerintah seringkali tidak diimbangi dengan tersedianya dana yang cukup untuk mengembangkan lahan potensial tersebut menjadi proyek yang profitable. Sebagai jalan keluarnya, Pemerintah menggandeng pihak swasta untuk membentuk kerja sama *Build-Operate-Transfer (BOT)*. Namun ternyata dalam kerja sama ini, tidak semua hak atas tanah dapat dipergunakan dan memberikan perlindungan bagi kepentingan para pihak, khususnya pihak swasta.

Keyword: tanah, perjanjian. *Build-Operate-Transfer*.

PENDAHULUAN

Build-Operate-Transfer (BOT) adalah suatu bentuk kerja sama dalam bidang properti yang berkaitan dengan tanah dan bangunan. Di Indonesia, lembaga BOT biasanya terbentuk atas kerja sama Pemerintah dengan pihak swasta sebagai pengembang (developer). Pemerintah dalam hal ini dapat saja Pemerintah Daerah atau Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Namun lembaga ini juga dapat dipergunakan dalam kerja sama antara pemilik tanah yang bukan Pemerintah dengan pihak pengembang.

Pemerintah Daerah atau BUMN pada umumnya memiliki aset dalam bentuk tanah pada lokasi-lokasi yang sangat strategis. Akan tetapi pengembangannya terhambat oleh kurangnya modal dari Pemerintah Daerah atau BUMN yang bersangkutan. Kendala lain yang muncul adalah bahwa hasil pengembangan proyek tersebut akan menjadi aset negara dan tidak

dapat diperjualbelikan. Oleh karena itu, sebagai jalan keluarnya dapat dengan cara melakukan kerja sama dengan pihak swasta yang profesional dalam menangani pengembangan areal tanah untuk kepentingan bisnis. Dalam perjanjian kerja sama BOT, masing-masing pihak memiliki peranan dalam mewujudkan pengembangan properti di atas areal tanah yang menjadi obyek pengembangan sebagai *profit centre* berdasarkan *win-win operation*.

Dalam bentuk kerja sama BOT, pihak developer melaksanakan kegiatan konstruksi (termasuk pembiayaan suatu fasilitas infrastruktur), dan kemudian mengoperasikannya selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam kontrak. Selama masa pengoperasian, developer diijinkan untuk menarik biaya penggunaan terhadap pemakai yang nilainya tidak boleh melebihi nilai yang ditetapkan dalam kontrak. Biaya ini dimaksudkan agar developer mendapatkan biaya pengembalian investasi, operasi, dan pemeliharaan proyek. Setelah jangka waktu yang telah disepakati berakhir (tidak boleh lebih dari 25 tahun kecuali diperpanjang oleh keputusan lainnya), developer harus menyerahkan seluruh fasilitas aset proyek kepada Pemerintah (Pusat atau Daerah) yang bersangkutan (Jaya, 1997: 45).

Penguasaan areal tanah dalam perjanjian kerja sama BOT harus memperhatikan status hak atas tanah yang tersedia. Dalam hal pemilik tanahnya adalah perorangan, maka status hak atas tanahnya dapat berupa Hak Milik atau Hak Guna Bangunan (HGB). Sedangkan apabila pemiliknya adalah pihak swasta yang berbentuk badan hukum, maka status hak atas tanahnya dapat saja berbentuk HGB atau Hak Pakai, walaupun Hak Pakai ini jarang dipergunakan karena masih diperhitungkan segi keuntungan dan kerugiannya

Hak atas tanah yang bagaimanakah yang dapat dipergunakan bagi kerja sama dalam bentuk BOT? Secara yuridis ternyata tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan dasar untuk kerja sama BOT walaupun dalam praktek sering dipaksakan untuk tujuan tersebut sehingga para pihak yang terkait dalam kerja sama tersebut akan mengalami kesulitan dalam pengelolaan propertinya, khususnya dalam pemasaran dan penjualannya.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka perlu kiranya diketahui hak atas tanah bagaimanakah yang tepat untuk dipergunakan dalam kerja sama BOT sehingga kepentingan pihak developer terlindungi.

PEMBAHASAN

1. Pengertian BOT

Sampai saat ini belum ada peraturan yang secara khusus mengatur tentang BOT. BOT dibuat berdasarkan suatu perjanjian kerja sama yang dilandasi oleh kebebasan berkontrak (*Freedom of Contract*) dengan prinsip-prinsip:

1. Para pihak harus sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dengan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (pasal 1320 KUH Perdata).
2. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang. Hak dan kewajiban masing-masing pihak harus dipatuhi dan dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) sebagaimana diatur dalam pasal 1338 dan 1339 KUH Perdata.
3. Perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali selain atas persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan yang dipandang layak oleh undang-undang untuk membatalkan perjanjian tersebut (pasal 1338 KUH Perdata).

Dalam BOT selalu diperjanjikan adanya pembayaran royalti setiap tahun berdasarkan keuntungan yang diperoleh. Pembayaran ini dihitung sejak dioperasikannya bangunan oleh developer hingga berakhirnya perjanjian kerja sama. Sedangkan tahap-tahap kerja dalam BOT terdiri dari 3 tahap, yaitu: diawali dengan masa konstruksi (tahap pembangunan), dilanjutkan dengan masa operasi (saat pengembalian modal), dan terakhir masa menikmati keuntungan

Pola kerja sama BOT ini biasanya tersimpul dari perjanjian kerja sama

tersebut. Oleh karena obyek perjanjiannya berupa tanah maka BOT tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanah.

2. Hak dan Kewajiban Developer dalam BOT

Sebagai pihak yang melaksanakan pembangunan, developer dalam perjanjian kerja sama BOT memiliki kewajiban sebagai berikut:

1. Membiayai pembangunan komersial.
2. Mengurus izin-izin untuk pengembangan dan pembangunan, misalnya pengesahan Site Plan, IMB, dan izin layak huni/izin penggunaan bangunan, AMDAL, dan lain-lain.
3. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan dan pajak-pajak lainnya.
4. Mengelola, memanfaatkan, dan menyewakan sisa tanah yang belum dibangun.
5. Bertanggung jawab atas pengelolaan, pengaturan dan penerimaan uang sewa gedung tersebut beserta fasilitasnya.
6. Mengembalikan tanah dan menyerahkan kepemilikan bangunan kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah dalam keadaan baik, utuh dan bebas dari segala tuntutan hukum dan dari hak-hak pihak ketiga setelah jangka waktu kerja sama (selama 20 atau 30 tahun) berakhir dan tidak diperbaharui lagi.

Sedangkan hak dari developer dalam BOT adalah:

1. Mengoperasikannya selama jangka waktu yang ditetapkan sesuai dengan pengembalian investasinya.
2. Mempergunakan bagian dari bangunan tersebut sebagai kantor atau keperluan lain.
3. Mengelola dan menyewakan bagian bangunan kepada pihak yang berminat.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa suatu kerja sama antara pemilik tanah dengan developer dalam perjanjian kerja sama BOT

dapat dilakukan tanpa adanya pengalihan hak atas tanah, sebab pemilik tanah tetap menguasai tanahnya. Pihak developer mendapatkan kesempatan untuk memperoleh kembali dana yang diinvestasikan dalam jangka waktu yang diperjanjikan dan mendapatkan keuntungan selama masa kerja sama dan masa menikmati keuntungannya.

Kerja sama dalam bentuk BOT tidak mengubah status hak atas tanahnya karena tidak mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah. Yang terjadi hanyalah pengelolaan areal tanahnya untuk dikembangkan menjadi properti yang mempunyai nilai ekonomis cukup tinggi.

3. Perjanjian BOT

Dalam membuat perjanjian kerja sama BOT, perlu ada unsur pengaman agar tidak merugikan para pihak dalam pelaksanaannya. Dalam KUH Perdata memang telah ditentukan adanya sanksi bilamana terjadi wanprestasi namun apabila pihak yang berkewajiban berprestasi tidak bersedia bermusyawarah, maka harus diajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri. Hal ini tentu akan memakan waktu yang cukup lama serta biaya yang tidak sedikit. Oleh karena itu, sebagai tindakan berjaga-jaga perlu dilakukan beberapa hal:

1. Penggunaan akta notariil akan sangat mendukung proses pelaksanaan mengingat beban pembuktian berada pada pihak yang melakukan pelanggaran atau wanprestasi.
2. Adanya itikad baik para pihak untuk memberikan identitas masing-masing seperti dokumen perusahaan, khususnya pihak Pemda. Semua prosedur yang diatur dalam Permendagri hendaknya diperhatikan karena tidak dipenuhinya syarat-syarat tersebut membuka peluang bagi pihak-pihak yang tidak beritikad baik.
3. Konsultan hukum yang baik seharusnya mengingatkan kliennya untuk mempunyai jaminan (*indemnity*) bagi pelaksanaan perjanjian. Cara mengeksekusi jaminan tergantung dari jenis jaminan yang dipegang

kreditur.

4. Apabila terjadi sengketa, disarankan untuk memilih pengadilan negeri yang mempunyai yurisdiksi atas aset debitur atau jaminan dari perjanjian tersebut. Dan agar terhindar dari keragu-raguan dan penolakan oleh pengadilan, pilihan yurisdiksi dalam perjanjian pokoknya harus disesuaikan dengan pilihan yurisdiksi perjanjian jaminannya.
5. Menurut hukum Indonesia, tiap pihak yang akan mengakhiri perjanjian secara sepihak sebelum jangka waktu berakhir harus mendapat izin dari pengadilan yang mempunyai yurisdiksi atas pelaksanaan perjanjian tersebut (pasal 1266 KUH Perdata). Apabila para pihak tidak memperjanjikan lain, ketentuan dalam pasal 1266 dan 1267 tersebut harus dipergunakan dan dimaksudkan untuk melindungi pihak yang lemah.

4. Status Hak Atas Tanah dalam Perjanjian BOT

Berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional, pada dasarnya Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) adalah hak atas tanah yang dapat diberikan kepada WNI atau Badan Hukum Indonesia, baik untuk keperluan pribadi atau bisnis. Apabila pemiliknya Pemda, maka status hak atas tanahnya dapat berupa Hak Pakai, Hak Pengelolaan atau Tanah Negara. Sedangkan apabila pemilik tanahnya adalah BUMN, maka status hak atas tanah yang dimungkinkan dapat berupa Hak Pengelolaan, HGB atau Hak Guna Usaha atas tanah perkebunan.

Pihak-pihak yang akan mengadakan kerja sama BOT perlu mempertimbangkan dengan seksama mengingat status hak atas tanah yang tersedia harus dimampukan terlebih dahulu. Misalnya, jika yang menguasai tanah adalah Pemerintah Daerah atau instansi pemerintah lainnya, maka tanah yang berstatus tanah negara harus dimohonkan Hak Pengelolaan sehingga bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak swasta dengan HGB atau Hak Pakai.

kreditur.

4. Apabila terjadi sengketa, disarankan untuk memilih pengadilan negeri yang mempunyai yurisdiksi atas aset debitur atau jaminan dari perjanjian tersebut. Dan agar terhindar dari keragu-raguan dan penolakan oleh pengadilan, pilihan yurisdiksi dalam perjanjian pokoknya harus disesuaikan dengan pilihan yurisdiksi perjanjian jaminannya.
5. Menurut hukum Indonesia, tiap pihak yang akan mengakhiri perjanjian secara sepihak sebelum jangka waktu berakhir harus mendapat izin dari pengadilan yang mempunyai yurisdiksi atas pelaksanaan perjanjian tersebut (pasal 1266 KUH Perdata). Apabila para pihak tidak memperjanjikan lain, ketentuan dalam pasal 1266 dan 1267 tersebut harus dipergunakan dan dimaksudkan untuk melindungi pihak yang lemah.

4. Status Hak Atas Tanah dalam Perjanjian BOT

Berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional, pada dasarnya Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) adalah hak atas tanah yang dapat diberikan kepada WNI atau Badan Hukum Indonesia, baik untuk keperluan pribadi atau bisnis. Apabila pemiliknya Pemda, maka status hak atas tanahnya dapat berupa Hak Pakai, Hak Pengelolaan atau Tanah Negara. Sedangkan apabila pemilik tanahnya adalah BUMN, maka status hak atas tanah yang dimungkinkan dapat berupa Hak Pengelolaan, HGB atau Hak Guna Usaha atas tanah perkebunan.

Pihak-pihak yang akan mengadakan kerja sama BOT perlu mempertimbangkan dengan seksama mengingat status hak atas tanah yang tersedia harus dimampukan terlebih dahulu. Misalnya, jika yang menguasai tanah adalah Pemerintah Daerah atau instansi pemerintah lainnya, maka tanah yang berstatus tanah negara harus dimohonkan Hak Pengelolaan sehingga bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak swasta dengan HGB atau Hak Pakai.

Sebagian besar tanah yang berada dalam penguasaan Pemda berstatus tanah negara, baik yang telah diperoleh melalui pembebasan tanah maupun yang telah dikuasai Pemda sejak sebelum berlakunya UUPA, berdasarkan PP No.8 Tahun 1953, yaitu dengan Hak Penguasaan (Hak Beheer). Dan setelah berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Pakai (Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965).

Tanah negara adalah adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak (Soemardjono, 1994: 3). Agar tanah tersebut dapat dipergunakan dalam BOT maka hak atas tanahnya harus diubah terlebih dahulu. Sekurang-kurangnya terdapat 3 alternatif perubahan yang dapat dilakukan, yaitu:

1. Pemda mengajukan permohonan Hak Pengelolaan selanjutnya pihak swasta memperoleh HGB di atas tanah Hak Pengelolaan selama masa kerja sama untuk kemudian dikembangkan menjadi perkantoran, hotel, *shopping mall* atau *department store*.
2. Pihak developer mengajukan permohonan Hak Pengelolaan dan didaftarkan atas nama Pemda atas biayanya. Kemudian Pemda memberikan HGB di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut atas permohonan developer yang bersangkutan.
3. Status hak atas tanah adalah tanah negara yang digarap dan dikuasai secara fisik oleh warga kota dan menjadi lingkungan pemukiman kumuh. Lingkungan tersebut dapat dikembangkan dengan pola BOT dengan cara pihak developer terlebih dahulu perlu melakukan pembebasan tanah garapan tersebut dari para penghuninya. Selanjutnya developer yang bersangkutan masih harus membiayai permohonan Hak Pengelolaan atas nama Pemda dan permohonan HGB untuk kepentingan developer tersebut agar dapat dikembangkan sesuai dengan tujuan kerja sama tersebut.

Jika tanah Pemda berstatus Hak Pakai, secara yuridis tidak mungkin langsung dikembangkan dengan pola BOT karena Hak Pakai tidak dapat dibebani dengan hak atas tanah yang lain. Juga tidak mungkin disewakan kepada pihak developer yang menjadi mitra kerja sama yang bersangkutan. Satu-satunya kemungkinan, status Hak Pakai tersebut diubah menjadi Hak

Pengelolaan seperti telah diuraikan di atas.

Hak Pakai merupakan salah satu hak atas tanah yang akan menjadi primadona di era globalisasi dan liberalisasi perdagangan menjelang abad ke-21 setelah dimasukkan sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan (pasal 4 ayat (2) UUHT) dan jangka waktunya dipertegas paling lama 25 tahun (PP no. 40/1996) namun dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun serta dapat diperbaharui sepanjang tanah yang bersangkutan masih diperlukan.

Investasi di atas tanah Hak Pakai dianggap lebih menguntungkan karena memiliki kewenangan yang sama dengan HGB dan perbedaan jangka waktunya relatif kecil. Sekalipun subyeknya berbeda namun Hak Pakai dianggap lebih menguntungkan karena lebih luas daripada HGB (Soemardjono, 1994: 4). Atas dasar pertimbangan tersebut, Hak Pakai saat ini semakin menarik untuk pengembangan properti.

Apabila tanah tersebut milik instansi pemerintah atau Pemda berstatus Hak Pakai dengan jangka waktu tidak terbatas, pada dasarnya juga hanya dapat dipergunakan langsung oleh Instansi Pemerintah atau Pemda yang bersangkutan sehingga kalau dipergunakan untuk perjanjian BOT, developer tidak dapat ikut menguasai tanahnya. Sedangkan jika tanah yang tersedia berstatus HGB, developer tidak mungkin dapat ikut menguasai tanahnya karena pada dasarnya HGB hanya dapat dipergunakan langsung oleh pemegang haknya. Di sinilah letak kelemahan yuridis perjanjian BOT yang sekarang berlangsung.

Memang sudah seharusnya status hak atas tanah dalam BOT memungkinkan untuk dikuasai secara legal oleh pihak developer yang menjadi mitra kerja agar dapat memperoleh kepastian hukum dalam melaksanakan proyek pengembangan tersebut. Atau setidaknya developer yang bersangkutan dapat menguasai dengan HGB atau Hak Pakai.

Dalam praktek BOT, legalitas penguasaan tanah oleh developer nampaknya kurang diperhatikan dengan dasar pemikiran bahwa pada saat perjanjian BOT berakhir akan kembali menjadi milik pemegang hak atas

tanah sehingga sudah dipandang cukup apabila bangunannya dapat disewakan. Oleh karena itu dalam BOT yang lazim dibangun adalah perkantoran, *shopping mall*, hotel atau apartemen sewa.

Apabila developer yang bersangkutan tidak dapat menguasai secara legal areal tanah yang dikembangkannya, maka secara yuridis posisinya di pihak yang lemah dengan pertimbangan sebagai berikut (Cribbet, 1972: 35):

1. Developer tidak mungkin menjual propertinya (satuan rumah susun atau ruang perkantoran atau rumah tinggal).
2. Hanya dapat menyewakan atau mengontrakkan saja. Hal ini tentu saja akan memperlambat pengembalian modal.
3. Bangunan yang didirikan di atas tanah negara adalah ilegal (tanpa alas hak atas tanah) karena hanya menguasai tanah secara fisik belaka, sekalipun bangunan tersebut milik developer.
4. Tidak mungkin dijadikan jaminan pelunasan hutang untuk kredit konstruksi.

Apabila obyek BOT adalah tanah Hak Milik, maka developer dapat ikut menguasai tanahnya melalui pemberian HGB, Hak Pakai atau Hak Sewa. Namun disayangkan, pemberian HGB dan Hak Pakai di atas tanah Hak Milik sampai saat ini belum dapat dilaksanakan (Boedi-Harsono, 1990: 6). Sedang pembebanan hak sewa telah dapat dilaksanakan dengan membuat perjanjian sewa menyewa. Dengan cara demikian developer akan memperoleh jaminan kepastian hukum atas proyek yang dibangun di atas tanah milik pihak lain dan juga dapat dibebani hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit yang diperolehnya.

Apabila perjanjian BOT-nya dibatalkan, satu-satunya yang pasti menjadi milik developer adalah bangunannya. Namun demikian apabila pemilikan bangunan tersebut tidak dilandasi dengan penguasaan yuridis atas tanahnya maka landasan pemilikan bangunan tersebut masih kurang memadai karena developer masih dapat dituntut untuk mengosongkan areal tanahnya berdasarkan UU No. 51 Prp Tahun 1960 (larangan penguasaan tanah tanpa izin yang berhak/kuasanya), mengingat developer hanya

menguasai tanahnya secara fisik belaka (tanpa alas hak yang sah). Hal ini juga dapat terjadi apabila pembatalan perjanjian BOT tersebut dilakukan secara sepihak oleh pemegang atas tanah karena adanya sengketa yang tidak dapat diselesaikan secara damai oleh para pihak.

Ternyata tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan obyek BOT. Hak atas tanah yang paling tepat untuk BOT adalah apabila hak tersebut memungkinkan bagi developer untuk ikut menguasai tanahnya secara yuridis dengan pertimbangan bahwa di atas areal tanah tersebut terdapat kepentingan investasi developer yang perlu mendapatkan perlindungan hukum.

Sebenarnya apabila para pihak yang terkait dalam kerja sama BOT sedini mungkin memahami Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia, maka kendala yang muncul berkaitan dengan hak atas tanah yang akan digunakan dalam proyek kerja sama tersebut dapat diatasi karena biasanya ketidakpahaman ini menjadi kendala yang membuat perjanjian kerja sama tersebut tidak mencapai sasarannya.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Status hak atas tanah yang akan dikembangkan dalam perjanjian kerja sama BOT ikut mempengaruhi diperolehnya keuntungan bagi kedua belah pihak dari perjanjian tersebut.
2. Status hak atas tanah dengan Hak Pengelolaan (tanah milik Pemerintah) dan Hak Milik (tanah milik swasta) merupakan hak atas tanah yang paling tepat sebagai landasan hukum kerja sama BOT karena dimungkinkan untuk dilakukan pemberian HGB atau Hak Pakai bagi developer.
3. Kerja sama dengan sistim BOT tidak terbatas hanya antara Pemerintah dengan developer saja melainkan juga antar pihak swasta.

B. Saran

1. Kiranya developer perlu lebih mempertimbangkan aspek hukum ikut menguasai areal tanahnya sebelum mengadakan perjanjian kerja sama BOT agar kepentingannya lebih terlindungi.
2. Perlu diantisipasi seawal mungkin pada saat dibuatnya perjanjian, resiko yang akan dipikul developer apabila perjanjian kerja sama tersebut dibatalkan secara sepihak oleh pemegang hak atas tanahnya.
3. Mengingat bentuk kerja sama ini merupakan alternatif jalan keluar yang baik dalam mengatasi kekurangan dana dari pihak Pemerintah dalam mengembangkan lahan yang dimiliki, perlu kiranya dibuat peraturan tersendiri mengenai BOT.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi-Harsono. 1990. *Hak Guna Bangunan di Atas Hak Milik*, makalah pada Seminar Pertanahan dalam rangka Ulang tahun ke-30 UUPA yang diselenggarakan Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.
- Cribbet, John E., Fritz, William F., Johnson, Corwin W. 1972. *Cases and Materials on Property*. New York: The Foundation Press Inc.
- Jaya, Wihana Kirana. 1997. *Modul Analisis Potensi Keuangan Daerah*, disampaikan dalam Program Penataran Manajemen Sektor Ekonomi Strategis, Kerja sama antara Dirjen PUOD Depdagri dengan Pusat Penelitian dan Pengkajian Ekonomi dan Bisnis Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria. 1982. *Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Tanah*. Yogyakarta: Penerbit Jurusan Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Edisi Revisi.
- _____. 1994. *Eksistensi dan Prospek Hak Pakai Dalam Hukum Tanah Nasional*, makalah pada seminar yang diselenggarakan oleh Asia Pasific Institute for Management Development. Jakarta.
- _____. 1994. *Tanah Negara*. Jakarta: SKH Kompas.