



**PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA
PEMANFAATAN ASET DAERAH MELALUI BANGUN
ANAGUNA SERAH (BUILD OPERATE AND TRANSFER)
ANTARA PEMERINTAH DAERAH PROVINSI NTB
DENGAN PIHAK SWASTA DALAM PEMBANGUNAN
DAN PENGELOLAAN NUSA TENGGARA BARAT
CONVENTION CENTER**

*THE PROVINCIAL GOVERNMENT OF WEST NUSA
TENGGARA AND PRIVATE PARTIES ARE IMPLEMENTING
THE COOPERATION AGREEMENT FOR THE UTILIZATION
OF REGIONAL ASSETS THROUGH BUILD, OPERATE,
AND TRANSFER (BOT) IN THE DEVELOPMENT AND
MANAGEMENT OF THE WEST NUSA TENGGARA
CONVENTION CENTER.*

Sahrudin

Universitas Mataram

Email: sahrudin@unram.ac.id

Diangsa Wagian

Universitas Mataram

Email: diangsawagian@unram.ac.id

M. Yazid Fathoni

Universitas Mataram

Email: myazidfathoni@unram.ac.id

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) antara Pemerintah Daerah NTB dengan PT. Lombok Plaza dalam pembangunan dan Pengelolaan Nusa Tenggara Barat Convention Center. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) antara Pemerintah Daerah NTB dengan PT. Lombok Plaza dalam pembangunan dan Pengelolaan Nusa Tenggara Barat Convention Center. Secara akademik penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk memperkaya pengembangan pemikiran dan konsep yang berkaitan dengan hukum pengadaan barang dan jasa khususnya yang berkaitan dengan pengadaan barang/jasa secara swakelola di desa. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pemerintah maupun masyarakat, khususnya pengelola dan pengguna anggaran di desa. Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Daerah dengan PT. Lombok Plaza dalam pembangunan Nusa Tenggara Barat Convention Center terjadi sejak tahun 2016 dimana para pihak bersepakat untuk mengadakan suatu pembangunan sarana dan prasarana yang representative sebagai tempat meeting, pameran/ promosi

maupun tempat penyelenggaraan event-event yang bersekala nasional, regional, maupun internasional dengan sistem Bangun Guna Serah (BGS). Dimana MOU ((Momerendum Of Understanding) mengenai pembangunan Nusa Tenggara Barat Convention Center terdapat kesepakatan mengenai tahapan, prosedur, jangka waktu pembangunan, kontribusi dan hak eksklusif yang harus dibayar oleh PT. Lombok Plaza baik dalam masa persiapan maupun pada masa pengelolaan, serta terdapat pula hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, dan mengatur mengenai berakhirnya perjanjian, sanksi dan cara penyelesaian permasalahan. Pemerintah Daerah segera mengambil sikap yang tegas untuk memutuskan hubungan perjanjian kerjasama dengan PT. Lombok Plaza, mengingat bahwa PT. Lombok Plaza dalam keadaan Pailit sehingga tidak akan mungkin untuk melanjutkan pembangunan Nusa Tenggara Barat Convention Centre beserta fasilitas pendukungnya, Pemerintah Daerah segera mencari investor lain dengan melakukan perjanjian kerjasama yang baru.

Kata kunci: Perjanjian Kerjasama; Aset Daerah, Bagung Guna Serah.

Abstract

The purpose of this research is to understand the implementation of the Build, Operate, and Transfer (BOT) cooperation agreement between the NTB Regional Government and PT. Lombok Plaza in the construction and management of the West Nusa Tenggara Convention Center. It aims to identify the obstacles in the implementation of the Build, Operate, and Transfer (BOT) cooperation agreement between the NTB Regional Government and PT. Lombok Plaza in the construction and management of the West Nusa Tenggara Convention Center. Academically, we anticipate this research to enhance the growth of ideas and concepts in the field of procurement law, particularly in relation to the self-managed procurement of goods and services in villages. We anticipate that the results of this research will provide practical insights for both the government and the community, particularly for budget managers and village users. The Cooperation Agreement Between the Local Government and PT. Lombok Plaza for the development of the West Nusa Tenggara Convention Center has been in place since 2016, where the parties agreed to undertake the construction of representative facilities and infrastructure as a venue for meetings, exhibitions/promotions, and the hosting of events on a national, regional, and international scale using the Build-Operate-Transfer system. (BGS). Where is the MOU (Memorandum of Understanding) regarding the development of the West Nusa Tenggara Convention Center, which contains agreements on the stages, procedures, timeline of construction, contributions, and exclusive rights that PT. Lombok Plaza must pay both during the preparation phase and during the management phase? It also outlines the rights and obligations of each party, as well as regulations regarding the termination of the agreement, sanctions, and methods for resolving issues. The local government will promptly take a firm stance to terminate the cooperation agreement with PT. Lombok Plaza, considering that PT. Lombok Plaza is in a state of bankruptcy, making it impossible to continue the construction of the West Nusa Tenggara Convention Centre along with its supporting facilities. By establishing a new cooperation agreement, the local government will immediately seek additional investors.

Keywords: Cooperation Agreement; Regional Assets; Transfer of Use.

A. PENDAHULUAN

Ketersediaan infrastruktur yang memadai dan berkesinambungan merupakan kebutuhan mendesak untuk mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat, serta untuk meningkatkan daya saing Indonesia dalam pergaulan global. Untuk mempercepat pembangunan infrastruktur, dipandang perlu mengambil langkah- langkah yang komprehensif guna menciptakan iklim investasi untuk mendorong keikutsertaan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur berdasarkan prinsip usaha secara sehat.

Partisipasi swasta ini dapat diarahkan pada proyek yang membutuhkan dana besar, seperti pembangunan jalan tol, migas, bendungan, pembangunan mall, perluasan bandara, maupun pembangkit listrik dan dapat juga diarahkan pada proyek infrastruktur yang tidak membutuhkan dana yang terlalu besar, seperti renovasi pasar, terminal, pangkalan truk, rest area, resort dan lain- lain.¹

Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, yang menyebutkan bahwa jenis Infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dengan Badan Usaha mencakup: a. infrastruktur transportasi, meliputi pelayanan jasa kebandarudaraan, penyediaan dan/atau pelayanan jasa kepelabuhanan, sarana dan prasarana perkeretaapian; b. infrastruktur jalan, meliputi jalan tol dan jembatan tol; c. infrastruktur pengairan, meliputi saluran pembawa airbaku; d. infrastruktur air minum yang meliputi bangunan pengambilan air baku, jaringan transmisi, jaringan distribusi, instalasi pengolahan air minum; e. infrastruktur air limbah yang meliputi instalasi pengolah air limbah, jaringan pengumpul dan jaringan utama, dan sarana persampahan yang meliputi pengangkutan dan tempat pembuangan; f. infrastruktur telekomunikasi dan informatika, meliputi jaringan telekomunikasi dan infrastruktur e-government; g. infrastruktur ketenagalistrikan, meliputi pembangkit, termasuk pengembangan tenaga listrik yang berasal dari panas bumi, transmisi, atau distribusi tenaga listrik; dan h. infrastruktur minyak dan gas bumi, meliputi transmisi dan/atau distribusi minyak dan gas bumi.

Sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, kerjasama pemerintah dengan badan usaha ini dapat dilaksanakan melalui perjanjian kerjasama atau izin pengusahaan yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemerintah dengan Badan Usaha sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk kerja sama yang ditawarkan antara lain *Joint Venture berupa production sharing, manajemen contract, technical assistance, franchise, joint enterprise, portofolio investment, build operate and transfer (BOT)* atau bangun guna serah dan bentuk kerja sama lainnya.

Mengembangkan jasa pelayanan infrastruktur publik melalui kerja sama dengan pihak swasta dibutuhkan karena:²

1. Permintaan lebih cepat dibandingkan dengan kemampuan Pemerintah dalam menyediakan jasa pelayanan infrastruktur.
2. Kebutuhan investasi yang sangat besar tidak dapat dipenuhi oleh Pemerintah saja, hanya sekitar 50 % dari perkiraan investasi prasarana dapat terpenuhi APBN, keuntungan BUMN, dan bantuan pembangunan dari luar negeri.
3. Kerja sama pihak swasta memberikan tambahan sumber pendanaan prasarana dan kemampuan manajerial yang baik.

¹ Ridwan Soleh, *Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem Build Operate And Transfer (BOT) di Kabupaten Pekalongan*, Semarang: Universitas Diponegoro, 2009, halaman 42.

² Umar Juoro, *Peran Swasta dan Kepentingan Masyarakat Dalam Pembangunan Infrastruktur*, Jakarta : Koperasi Jasa Profesi, 1997, h. 140

4. Dalam rangka persaingan global, kemitraan Pemerintah dan swasta dapat mempercepat penyediaan infrastruktur sekaligus meningkatkan efisiensi kualitas jasa pelayanan.
5. Pembangunan infrastruktur harus diperlakukan sebagai kegiatan bisnis. Menciptakan paradigma baru dalam penyediaan jasa pelayanan infrastruktur dari monopoli ke suatu model kompetitif.
6. Melindungi kepentingan umum.

Bagaimana pelaksanaan perjanjian kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) antara Pemerintah Daerah NTB dengan PT. Lombok Plaza dalam pembangunan dan Pengelolaan Nusa Tenggara Barat Convention Center? Apa saja hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) antara Pemerintah Daerah NTB dengan PT. Lombok Plaza dalam pembangunan dan Pengelolaan Nusa Tenggara Barat Convention Center?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Pemilihan jenis penelitian ini dimaksudkan untuk melihat secara lebih mendalam berbagai peraturan hukum positif, kaidah-kaidah, azas-azas dan norma-norma hukum yang berkenaan dengan Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Aset Daerah Melalui Bangun Guna Serah (*Build Operate And Transfer*) Antara Pemerintah Daerah Provinsi Ntb Dengan Pihak Swasta Dalam Pembangunan Dan Pengelolaan Nusa Tenggara Barat Convention Center.⁹ Dari sini kemudian, akan dilakukan analisis dan evaluasi apakah penerapan dan praktek di lapangan berkesesuaian dengan apa yang dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan.³

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Salah satu cara pembiayaan proyek infrastruktur yang sering dilakukan adalah dengan mengajak pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah dengan sistem Build Operate and Transfer (BOT) atau Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS). Pembiayaan proyek dengan Perjanjian BOT/BGS ini mencakup studi kelayakan, pengadaan barang, pembiayaan, sampai dengan pengoperasian.⁴

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara, pengertian Bangun Guna Serah, yang selanjutnya disingkat BGS, adalah Pemanfaatan BMN berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: CV Rajawali, hlm. 70.

⁴ Bambang Pujiyanto, dkk., *Analisis Potensi Penerapan Kerjasama Pemerintah Swasta Dalam Pengembangan Infrastruktur Transportasi di Perkotaan*, Semarang: Universitas Diponegoro, 2005, halaman 1.

Salah salah bentuk keterlibatan pihak swasta dalam pembangunan daerah ini adalah melakukan perjanjian kerja sama dengan pemerintah daerah. Perjanjian kerja sama ini juga mampu meningkatkan nilai tambah pendapatan daerah dan untuk meningkatkan pembangunan yang ada didaerah Nusa Tenggara Barat. Makapemerintah daerah Nusa Tenggara Barat melakukan perjanjian kerja sama dengan PT. Lombok Plaza, adapun bentuk perjanjian kerja sama ini yaitu pemanfaatan barang milik daerah dengan pola bangun guna serah untuk pembangunan Nusa Tenggara Barat Convention Center.

Pembangunan Nusa Tenggara Barat Convention Centre merupakan investasi untuk pembangunan sarana dan prasarana yang representative sebagai tempat meeting, pameran/promosi maupun sebagai tempat penyelenggaraan event-event yang bersekala nasional, regional dan internasional. Pembangunan NTB Convention Center tersebut dilaksanakan di atas tanah milik Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat seluas 31.963 yang berlokasi di Kelurahan Cilinaya Kecamatan Cakranegara Kota Mataram, sesuai Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 01 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014.

Pelaksanaan perjanjian kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) antara Pemerintah Daerah NTB dengan PT. Lombok Plaza dalam pembangunan dan Pengelolaan Nusa Tenggara Barat Convention Center: Dalam ketentuan Pasal termaksud dijelaskan bahwa Bangun Guna Serah (Build, Operate, and Transfer/BOT) dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian; Objek bangun guna serah; Jangka waktu bangun guna serah; Hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian; dan Persyaratan lain yang dianggap perlu; Pokok-pokok mengenai bangun guna serah; Data barang milik daerah yang menjadi objek bangun guna serah; Jumlah/besarnya kontribusi yang harus dibayar oleh Pihak Ketiga; Sanksi; Surat Perjanjian ditandatangani oleh pengelola atas nama Kepala Daerah dan mitra kerjasama; Persyaratan lain yang dianggap perlu. Dari hasil negosiasi tersebut lahirlah perjanjian kerjasama Bangun Guna Serah.

Contractual; (Penentuan Isi Perjanjian/kontrak Kerjasama)

Pada umumnya sebuah perjanjian/kontrak sebelum memasuki perjanjian kerjasama terlebih dahulu dilakukan penandatanganan Memorandum of Understanding/MoU (Nota Kesepahaman) sebagai langkah awal/pendahuluan untuk menyatakan langkah pencapaian kesepakatan atau saling pengertian antara kedua belah pihak sebelum menandatangani perjanjian/kontrak (perjanjian kerjasama). Akan tetapi untuk perjanjian kerjasama Pemerintah Daerah NTB dengan PT. Lombok Plaza dalam pembangunan dan Pengelolaan Nusa Tenggara Barat Convention Center tidak dilakukan Memorandum of Understanding/MoU (Nota Kesepahaman) melainkan langsung ke pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Kerjasama. Post contractual; (Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama).

Pelaksanaan perjanjian Pemerintah Daerah NTB dengan PT. Lombok Plaza dalam pembangunan dan Pengelolaan Nusa Tenggara Barat Convention Center adalah tahap untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam pelaksanaan perjanjian inilah para pihak melaksanakan hak dan kewajiban (hak dan

kewajiban hukum bukan moral) dan itulah yang disebut dengan prestasi. Pasal 1234 KUHPerdara menegaskan bahwa prestasi itu adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.

Suatu perjanjian/kontrak yang harus dilaksanakan adalah perjanjian/kontrak yang dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Perjanjian/kontrak yang demikian itu mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan pihak lain harus menghormatinya. Perjanjian/kontrak yang dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan 1338 ayat (1) termaksud merupakan aturan yang harus dipenuhi, ditaati dan dipatuhi oleh para pihak yang telah bersepakat.

Sebagai akibat tidak dipenuhinya prestasi mengakibatkan salah satu pihak yang tidak terpenuhi haknya merasa dirugikan dan pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian/kontrak disertai atau tidak disertai ganti rugi. Wanprestasi dapat terjadi baik karena tidak mampu memenuhi prestasi atau karena terpaksa atau bahkan karena tidak mau melaksanakan prestasi. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) antara Pemerintah Daerah NTB dengan PT. Lombok Plaza Dalam Pembangunan dan Pengelolaan Nusa Tenggara Barat Convention Center.

Adapun faktor yang menghambat PT. Lombok Plaza untuk melaksanakan kewajibannya tersebut sebagaimana yang diungkapkan oleh kepala seksi Balai Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah sebagai berikut;“ faktor yang menghambat PT. Lombok Plaza dalam memenuhi prestasinya tersebut, dikarenakan PT. Lombok Plaza ini dinyatakan dalam keadaan pailit sehingga pembangunan Nusa Tenggara Barat Convention Center belum juga terrealisasikan pembangunannya dan menghambat PT. Lombok Plaza untuk membayar iuran kontribusi tetap.⁵

Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat Melalui Balai Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Melayangkan Surat Teguran kepada PT. Lombok Plaza. Mengingat bahwa tidak hanya terlambat melakukan pembangunan Nusa Tenggara Barat Convention Center, PT. Lombok Plaza juga terlambat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran kontribusi tetap selama proses pembangunan Nusa Tenggara Barat Convention Center sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) selama 3 (tiga) tahun sejak ditandatangani perjanjian tersebut.

D. KESIMPULAN

Dikarenakan tidak adanya tanggapan dari PT. Lombok Plaza maka Pemerintah Daerah melalui Balai Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah memutuskan untuk mendatangi PT. Lombok Plaza dan di ketahui faktor yang menghambat PT. Lombok Plaza tidak dapat melaksanakan kewajibannya tersebut, adapun faktor yang menghambat PT. Lombok Plaza untuk melaksanakan kewajibannya tersebut yaitu dimana PT. Lombok Plaza dinyatakan Pailit dan seluruh asetnya sudah diambil oleh kurator. PT. Lombok Plaza ini dinyatakan pailit karena memiliki hutang yang telah jatuh tempo dan dapat

⁵ Wawancara dengan Anwar, Kepala Balai Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah padahari senin, tanggal 25 Agustus 2023, pukul 09.23 WITA

ditagih. sehingga pihak Pemerintah Daerah untuk menyikapi hal ini meminta kepada PT. Lombok Plaza untuk mencari pihak ketiga yang mampu melanjutkan pembangunan Nusa Tenggara Barat Convention Center. Dan akan melakukan tender ulang pada bulan september nanti, jika pihak ketiga yang dipilih oleh PT. Lombok Plaza mampu melanjutkan pembangunan Nusa Tenggara Barat Convention Center maka perjanjian kerjasama yang telah dibuat oleh Pemerintah Daerah dengan PT. Lombok Plaza maka tetap akan dilanjutkan, dan jika pihak ketiga tersebut tidak mampu melanjutkan pembangunan Nusa Tenggara Barat Convention Center maka akan dilakukan pemutusan kontrak dengan PT. Lombok Plaza dan melakukan tender ulang dengan menggunakan kontrak baru. Dan nantinya terjadi pemutusan kontrak maka para pihak bersepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat.

Daftar Pustaka

- Ridwan Solehm, 2009, *Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem Build Operate And Transfer (BOT) di Kabupaten Pekalongan*, Universitas Diponegoro, Semarang
- Umar Juoro, 1997, *Peran Swasta dan Kepentingan Masyarakat Dalam Pembangunan Infrastruktur*, Koperasi Jasa Profesi, Jakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, CV Rajawali, Jakarta
- Bambang Pujiyanto, dkk.2005, *Analisis Potensi Penerapan Kerjasama Pemerintah Swasta Dalam Pengembangan Infrastruktur Transportasi di Perkotaan*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Wawancara dengan Anwar, Kepala Balai Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah pada hari senin, tanggal 25 Agustus 2023, pukul 09.23 WITA
- <https://radarlombok.co.id/perjanjian-lcc-lobar-rugi-banyak.html>, diakses hari Kamis, 10 November 2022, pukul 12. 06. Wita
- <https://ntb.bpk.go.id/wp-content/uploads/2019/10/R-Indikasi-Kerugian-Negara-Ganda-dari-Kasus-LCC-Rev-Ksb.pdf>, diakses hari Kamis, 10 November 2022, pukul 11. 59. Wita.