

**“PELAKSANAAN INVESTASI DENGAN POLA KERJA  
SAMA OPERASI BOT (*BUILD OPERATE TRANSFER*)  
DALAM PEMBANGUNAN PLAZA ANDALAS PADANG ”**

**SKRIPSI**

**Diajukan guna memenuhi sebahagian persyaratan  
untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**NURUL HUDA**

**05 140 291**

**Program Kekhususan Hukum Perdata Ekonomi (PK II)**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2010**

**No. Reg. 3087/PK II/05/2010**



PELAKSANAAN INVESTASI DENGAN POLA KERJA SAMA OPERASI BOT  
(*BUILD OPERATE TRANSFER*) DALAM PEMBANGUNAN PLAZA ANDALAS  
PADANG

Nurul Huda, 05140291, Fakultas Hukum Universitas Andalas, hal 76, 2010.

ABSTRAK

Dalam membangun infrastruktur publik untuk meningkatkan pertumbuhan infrastruktur tanpa mengeluarkan dana dari pemerintah, banyak alternatif cara yang dapat dilakukan salah satunya dengan pola investasi BOT dimana pihak swasta membiayai, membangun, mengoperasikan dan memelihara fasilitas infrastruktur dalam periode konsesi tertentu dan diakhiri dengan penyerahan fasilitas kepada pemerintah tanpa kompensasi apapun. Melihat kondisi pemerintah saat ini, BOT dengan segala kelebihanannya memiliki potensi untuk dikembangkan dan diterapkan pada proyek infrastruktur. Walaupun demikian, ternyata banyak pihak yang kurang mengetahui bagaimana penerapan pola kontrak BOT. Beberapa informasi yang dirasakan kurang adalah mengenai ketersediaan hukum dan perundangan yang mengatur tentang pola kontrak BOT, efektifitas penerapannya, identifikasi dan alokasi risiko, hambatan yang terjadi serta potensi di masa mendatang. Fasilitas yang dibangun dengan pola BOT biasanya merupakan fasilitas untuk umum atau infrastruktur, antara lain jalan tol, pembangkit atau tenaga listrik (*power plant*), penyediaan air minum (*water supply*), telekomunikasi, terowongan (*tunnel*), bendungan, pelabuhan dan bandara serta pusat perbelanjaan. Hal ini juga dilakukan pemerintahan Kota Padang dengan menggunakan pola kerjasama operasi BOT ini untuk pembangunan infrastruktur dalam pembangunan plaza (pusat perbelanjaan) yang bernama Plaza Andalas, dimana lokasi pusat perbelanjaan ini merupakan lokasi ex. Terminal Lintas Andalas Padang. Oleh karena itu dengan dibangunnya Plaza Andalas tersebut maka dengan sendirinya lokasi ex Terminal Lintas Padang tersebut berubah fungsi menjadi pusat perbelanjaan. Berdasarkan atas uraian diatas yang telah dikemukakan di atas maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah 1). Bagaimana Prosedur Pelaksanaan Investasi dengan Pola Kerja sama Operasi BOT (*Build Operate Transfer*) dalam Pembangunan Plaza Andalas Padang, 2). Apa saja Kendala-kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Investasi dengan Pola Kerja sama Operasi BOT (*Build Operate Transfer*) dalam Pembangunan Plaza Andalas Padang. Adapun sifat penelitian yaitu deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan melakukan wawancara terstruktur. Data yang diperoleh diolah dengan menggunakan teknik *editing*, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Dari hasil penelitian penulis menyimpulkan yaitu Berdasarkan pola kerja sama BOT (*Build Operate and Transfer*) ini dapat dibedakan proses yang dilalui yaitu proses pembangunan (*Build*), proses Pengelolaan/penggunaan (*Operation*) dan proses Penyerahan/pengalihan (*Transfer*). Dalam pembangunan pusat perbelanjaan berjalan dengan baik walaupun terdapat kendala-kendala namun dapat diatasi. Kesimpulan yang dapat penulis paparkan yaitu perlunya penyederhanaan proses birokrasi, dan perlunya pengaturan yang lebih jelas mengenai pola kerjasama BOT ini.



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu tujuan dari pembentukan negara adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Amanat tersebut telah dijabarkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan perubahannya yang merupakan amanat konstitusi yang mendasari pembentukan seluruh peraturan perundang-undangan di bidang perekonomian. Berkaitan dengan hal tersebut, kegiatan penanaman modal atau juga dikenal dengan istilah investasi harus menjadi bagian dari penyelenggaraan perekonomian nasional dan ditempatkan sebagai upaya untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, menciptakan lapangan pekerjaan, meningkatkan pembangunan ekonomi, dan mewujudkan kesejahteraan masyarakat dalam suatu sistem perekonomian yang berdaya saing.

Selain itu penanaman modal hanya akan meningkat apabila tercipta iklim investasi yang kondusif dan sehat serta meningkatkan daya saing Indonesia sebagai tujuan investasi tersebut. Untuk itu, semua pihak baik pemerintah, kalangan usaha, dan masyarakat umum harus dapat menciptakan iklim yang sehat dan kondusif tersebut. Iklim investasi yang kondusif juga dapat didorong dengan adanya jalur birokrasi yang tidak mempersulit, adanya transparansi dan kepastian hukum, jaminan investasi, infrastruktur yang memadai, kekayaan sumber daya alam yang melimpah, serta insentif perpajakan yang memadai.

Pengaturan mengenai Penanaman modalpun harus mampu mengakomodasi persaingan, setidaknya terdapat tiga kualitas yang perlu diciptakan oleh produk

hukum mengenai investasi yaitu *stability* (stabilitas), *predictability* (kepastian hukum), dan *fairness* (keadilan). Pada dasarnya *stability* bertujuan menyeimbangkan atau mengakomodasi kepentingan-kepentingan yang saling bersaing dalam masyarakat dan *predictability* mensyaratkan bahwa hukum tersebut mendatangkan sebuah kepastian dan investor akan datang ke suatu negara atau daerah apabila ada sebuah keyakinan bahwa hukum akan melindungi investasi yang dilakukan sedangkan *fairness* atau keadilan seperti persamaan semua orang di depan hukum, perlakuan yang sama kepada semua orang dan adanya standar pola perilaku pemerintah, dan oleh banyak ahli ditekankan sebagai prasyarat untuk berjalannya mekanisme pasar dan mencegah tindakan birokrasi yang berlebih-lebihan.<sup>1</sup>

Disamping itu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, pelaksanaan otonomi daerah berimplikasi pada kebangkitan pemerintah daerah untuk mengases sumber daya atau iklim investasi daerah sedemikian rupa sehingga investor tertarik untuk menanamkan modalnya dalam berbagai bentuk usaha baru atau menumbuhkan dan mengembangkan jenis usaha lain baik berskala lokal, nasional, bahkan Internasional.<sup>2</sup>

Jika di lihat dari jenisnya investasi dapat dibedakan dalam 2 jenis yaitu jenis investasi langsung dan investasi tidak langsung. Di lihat dari investasi secara

---

<sup>1</sup> Djisman Simanjuntak, dkk, 2006. *Naskah akademik Rancangan Undang-Undang Penanaman Modal*. Makalah : Seminar mengenai keterangan pemerintah Kepada DPR atas penyampaian Rancangan Undang-undang tentang penanamana modal, hlm 29.

<sup>2</sup> Ade Saptomo, 2007, *Otonomi Daerah Sumatera Barat: Peluang atau Hambatan Investasi*, Makalah: Seminar Kebijakan Daerah Sumatera Barat Dalam Menindaklanjuti Permasalahan Investasi Pasca Indonesian Regional Investment Forum, Padang, 17 Februari 2007: Fakultas Hukum Universitas Andalas, hlm 1.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan dari bab-bab terdahulu, maka penulis dapat menarik kesimpulan antara lain :

1. Dalam Proses terjadinya perjanjian dilalui para pihak diawali dengan adanya penawaran (*aanbod, offer*) oleh pihak PT. Inti Prima Griya Sakti dengan mengajukan proposal tertulis kepada Pemerintah Kota Padang yaitu kepada Kantor Penanaman Modal Kota Padang. Kemudian Proses penerimaan penawaran (*aanvarding, acceptance*). Prosedur yang terakhir yaitu meminta Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Padang. Pola kerja sama *BOT (Build Operate and Transfer* melalui beberapa proses yaitu proses pembangunan (*Build*), proses pengelolaan/penggunaan (*Operation*) dan proses penyerahan/pengalihan (*Transfer*). Tahap pembangunan (*Build*) dimulai dari pengosongan lahan, tahap pelaksanaan teknis pembangunan yang berkaitan dengan pembangunan dan tahap penyelesaian. Sedangkan tahap pengelolaan (*Operation*) baru berjalan pada tanggal 1 September 2005. Serta tahap penyerahan (*Transfer*) belum dilakukan karena perjanjian ini baru berlangsung selama  $\pm$  6 tahun dari lama waktu perjanjian yang disepakati yaitu 25 tahun.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Anoraga, Panji, 1994. *Perusahaan Multi Nasional dan Penanaman Modal Asing*. Jakarta : Pustaka Jaya
- Dhaniswara K. Harjono. 2007. *Hukum Penanaman Modal*. Jakarta : PT Raja Grafindo Perkasa.
- Hasbi, Muhammad, 2009, *Buku Ajar Diklat Kemahiran Hukum Kontrak*, Padang : Suryani Indah.
- Ilmar, Aminuddin. *Hukum Penanaman Modal di Indonesia*, Jakarta.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan, 2003. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta : Persada.
- Rahmadi Supanca, Ida Bagus. 2006. *Kerangka Hukum & Kebijakan Investasi Langsung di Indonesia*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Salim H.S, 2004. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : SinarGrafika
- Satrio, J, 1992. *Hukum Perjanjian ( Perjanjian Pada Umumnya)*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto, 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta:Raja Grafindo Perkasa.
- Subekti, 1990. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermesa
- Sunggono, Bambang, 1997. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Perkasa.
- Tim Naskah Akademis BPHN, 1985. *Naskah Akademis Lokakarya Hukum Perikatan*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Tim Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan, 1997. *Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Panjaitan, Hulman, 2003. *Hukum Penanaman Modal Asing*. Jakarta : Ind-Hill Co.