

**TINJAUAN TENTANG KERJA SAMA PENANAMAN MODAL
DENGAN SISTEM *BUILD OPERATION AND TRANSFER (BOT)*
DI KOTA PADANG**
(Studi Kasus Pada Pembangunan Pusat Grosir Central Pasar Raya Padang)

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

IMA OKTORINA
BP. 03 140 172

Program Kekhususan : Hukum Perdata Ekonomi (PK II)



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2007**

No. Reg : 2403/PK.II/08/07

**TINJAUAN TENTANG KERJA SAMA PENANAMAN MODAL
DENGAN SISTEM *BUILD OPERATION AND TRANSFER (BOT)*
DI KOTA PADANG**

**(Studi Kasus Pada Pembangunan Pusat Grosir Central Pasar Raya Padang)
(Ima Oktorina, 03 140 172, Fakultas Hukum Unand, 61 Halaman, 2007)**

ABSTRAK

Kelancaran pembangunan perlu beberapa aspek penting, salah satunya adalah segi permodalan. Hal ini menjadi sangat penting diperhatikan mengingat terbatasnya dana yang dimiliki oleh daerah dalam menjalankan usaha perekonomian dan pembangunan fisik daerah. Oleh karena itu sebagai jalan keluar diperlukan adanya dorongan dari pihak swasta yang dapat dilakukan melalui kerja sama investasi. Kerja sama *Build Operation and Transfer (BOT)* dipilih sebagai solusi dari kekurangan dari Pemerintah daerah. Salah satu contoh perjanjian yang dilakukan adalah perjanjian antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya untuk Revitalisasi Pusat Grosir Kota Padang. Banyak yang perlu diperhatikan dalam melakukan kerja sama ini mengingat banyak kendala yang dihadapi oleh daerah lain yang melakukan kerja sama dengan sistem yang sama. Oleh karena itu perlu dilihat efektifitas sistem kerja sama *Build Operation and Transfer (BOT)* yang telah dipilih. Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mendalami lebih jauh tentang kerja sama investasi dengan sistem ini. Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah bagaimana proses lahirnya kerja sama penanaman modal dengan sistem *Build Operation and Transfer (BOT)* di Kota Padang, pelaksanaan kerja sama, kendala dan bagaimana Upaya penyelesaiannya permasalahan yang ada dalam kerja sama penanaman modal dengan sistem ini. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini bersifat yuridis sosiologis (empiris) berupa pendekatan masalah-masalah yang ada dengan jalan memahami atau mempelajari norma yang berlaku dihubungkan dengan fakta-fakta yang ada terhadap permasalahan yang ditemui dalam penelitian yang dilakukan secara langsung dilapangan. Serta studi dokumen yaitu mempelajari data-data yang diperoleh dari lapangan berupa berkas-berkas dokumen yang berisi data yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dapat diketahui bahwa kerja sama diawali dengan tawaran tertulis yang diajukan oleh pihak investor, kemudian dengan beberapa tahap negosiasi. *Build Operation and Transfer (BOT)* dipilih karena menjadi alternatif solusi bagi kekurangan dana Pemerintah Kota Padang. Kerja sama dimanifestasikan dalam perjanjian tertulis yang mengacu pada ketentuan Undang-undang Hukum Perdata Buku ke-3 Bab 2 tentang perikatan-perikatan yang lahir dari perjanjian, perjanjian ini disepakati pada saat penandatanganan oleh para pihak. Kemudian dilanjutkan dengan pelaksanaan perjanjian berupa pembangunan (*Build*) kemudian pengembangan atau pengelolaan (*Operation*) selama 25 tahun yang diharapkan dapat memberikan keuntungan ekonomi kepada para pihak lewat bagi hasil. Setelah jangka waktu berakhir gedung dan pengelolaan akan diserahkan (*Transfer*) kepada Pemerintah Kota Padang. Walaupun semua berjalan lancar, juga tak terlepas dari kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai negara yang sedang berkembang Indonesia sedang giat-giatnya melakukan pembangunan diberbagai sektor. Akan tetapi hal ini tidak didukung oleh tersedianya kemandirian dana karena masih dihadapkan pada kondisi yang sulit. Pembangunan ekonomi membutuhkan sumber daya alam, tenaga terampil yang cukup, manajemen yang baik, stabilitas politik yang mantap dan faktor-faktor lainnya, serta sumber modal berupa finansial sebagai pendukung.

Sebagai salah satu cerminan keberhasilan perkembangan perekonomian yaitu ditandai dengan keberhasilan pembangunan infrastruktur dan jumlah kerja sama yang dilakukan antara investor yang menanamkan modalnya di sebuah negara, apalagi bagi negara-negara berkembang. Tak terkecuali Indonesia dengan pasang surut perekonomian terasa begitu signifikan ditambah lagi setelah terjadinya Reformasi serta Otonomi Daerah dengan disahkannya Undang-undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Di daerah (sekarang Undang-undang No. 32 tahun 2004) menggantikan Undang-undang No. 5 tahun 1974.

Kemandirian daerah sangat dituntut dalam pengelolaan sumber daya alamnya secara efektif. Untuk menanggulangi minimnya permodalan membuat daerah-daerah di seluruh Indonesia berlomba-lomba untuk menarik minat investor dengan berbagai bentuk kerja sama yang ditawarkan selain memperbaiki faktor seperti perbaikan birokrasi, infrastruktur yang mendukung, keamanan serta usaha lain yang dapat menciptakan suasana kondusif bagi investor.

Penanaman modal atau investasi dibagi dalam dua bentuk yaitu kerja sama Penanaman Modal Asing (PMA) yang diatur dalam Undang-undang No. 1 Tahun 1967 dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) diatur Undang-undang Nomor 6 tahun 1968, namun sekarang telah diatur dalam satu produk Undang-undang Penanaman Modal yaitu Undang-undang No. 25 Tahun 2007.

Bentuk kerja sama penanaman modal yang dilakukan antara lain *Joint Venture* berupa *Production Sharing*, *Manajemen Contract*, *Technical Assistance*, *Franchise* serta *Build Operation and Transfer (BOT)* yang tergolong masih baru.

Build Operation and Transfer (BOT) menjadi salah satu pilihan kerja sama yang banyak dipakai merupakan suatu kerja sama antar para pihak di mana suatu objek dibangun, dikelola dan dioperasikan selama jangka waktu tertentu kemudian diserahkan kepada pemilik asli. Sumatera Barat khususnya Kota Padang sebagai salah satu wilayah yang memiliki potensi sumber daya alam mencoba untuk melakukan kerja sama dalam penanaman modal dengan pola kerja sama *Build Operation and Transfer (BOT)* melalui Bagian Penanaman Modal dan Kerja Sama Kota Padang yang telah melakukan berbagai promosi dan koordinasi perencanaan dan penelitian segala sesuatu yang berkaitan dengan penanaman modal di Kota Padang.

Berkembangnya investasi di Kota Padang terlihat dengan marak munculnya pusat-pusat perbelanjaan, dan sebagian besar menggunakan kerja sama *Build Operation and Transfer (BOT)*, salah satunya perjanjian kerja sama investasi yang dilakukan untuk revitalisasi pusat grosir Kota Padang yang dinamakan Central Pasar Raya yaitu kerja sama antara pihak Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya sebagai penanam modal.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. Bahwa dalam menaggulangi kekurangan dari segi pendanaan pemerintah Kota Padang Memilih kerja sama *Build Operation And Transfer (BOT)* alternatif solusi, karena kekurangan itu dapat ditanggulangi oleh pihak penanam modal yang membutuhkan lahan untuk usaha.

Dalam proses terjadinya kerja sama yang dilakukan antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya merupakan inisiatif pihak investor dengan mengajukan proposal. Pihak Investor mengusulkan untuk dilakukan kerja sama yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak dan kerja sama *Build Operation And Transfer (BOT)* menjadi bagi para pihak untuk saling melengkapi kekurangan masing-masing.

Kesepakatan didapati berdasarkan pernyataan pihak-pihak dalam surat pernyataan untuk melakukan kerja sama. Kemudian dilanjutkan dengan perjanjian pokok yaitu dimanifestasikan dalam klausula-klausula perjanjian dan ditanda tangani hingga muncullah hak dan kewajiban bagi pihak-pihak tersebut sebagai perjanjian timbal balik.

2. Pelaksanaan kerja sama pananaman modal antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya dilakukan sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Kamaruddin, *Dasar-Dasar Manajemen Investasi dan Portofolio*, Rineka Cipta, Jakarta : 2003
- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta : 2004
- Head, Jhon. W, *Pengantar Umum Hukum Ekonomi*, Elips, Jakarta : 1997
- Ilmar, Aminuddin, *Hukum Penanaman Modal Di Indonesia*, Jakarta
- Jeddawi, Murtir, *Memacu Investasi Di Era Otonomi Daerah*, ULI Press, Yogyakarta ; 2005.
- Muhammad, Abdul Kadir , *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung :1982
- Muljadi, Kartini dan Gunawan, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta : 2003
- Prodjodikoro, Wiryono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, PT. Bale.,Bandung :1981
- Rakhawati, Rosyidah, *Hukum Penanaman Modal Indonesia*, Bayumedia Publishing , Malang : 2004
- Saptomo, Ade, *Pokok-pokok Metodologi Penelitian Hukum*, Unesa University Press, Surabaya, 2007.
- Satro, J, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung : 1992
- ., *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian (Buku I)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung : 2001
- Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta : 1997
- Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, Intermesa, Jakarta : 1987.