

# Analisis hukum penerapan perjanjian built operate transfer (BOT) dengan tanah berstatus hak guna bangunan di atas hak pengelolaan: Studi kasus kerjasama PT. Hotel Indonesia Natour {PERSERO} dengan PT. Cipta Karya Bumi Indah

Sinaga, Rina Hasiani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=107153&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Kerjasama Build Operate Transfer (BOT) [untuk selanjutnya disebut dengan "BOT" atau yang diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia adalah "bangun guna serah", masih merupakan hal yang baru di Indonesia. Kerjasama ini mulai berkembang karena semakin meningkatnya kegiatan bisnis di Indonesia. Kegiatan bisnis yang meliputi berbagai sektor menimbulkan peningkatan permintaan terhadap fasilitas dan komplek komersial yang mendukung kegiatan niaga seperti gedung perkantoran, pertokoan, pusat perbelanjaan bahkan kebutuhan perumahan. Permintaan ini didasarkan atas kebutuhan bisnis khususnya di kotakota besar sebagai pusat kegiatan bisnis. Namun di kotakota besar memiliki keterbatasan tanah. Kesulitan untuk memperoleh lokasi tanah yang strategis dan harga tanah yang sangat tinggi selalu menjadi permasalahan yang utama bagi para investor di kota besar. Besarnya jumlah penduduk dan sentralisasi kegiatan bisnis merupakan faktor yang menyebabkan sukarnya memperoleh tanah di kota besar.

Di sisi lain diketahui bahwa para pihak yang menguasai hak atas tanah tidak dapat memanfaatkan tanahnya dengan maksimal. Terdapat tanah dengan kondisi yang dibiarkan begitu saja oleh pemiliknya tanpa dikelola, atau terdapat pula fasilitas bisnis dengan kondisi strategis namun tidak layak dan tidak digunakan secara maksimal. Keadaan ini disebabkan karena pihak yang menguasai hak atas tanah tidak memiliki biaya untuk membangun fasilitas atau merawat fasilitas yang sudah ada di atas tanah tersebut atau dapat pula karena kurangnya kemampuan untuk mengelola dan memanfaatkannya dengan maksimal. Kondisi tanah yang tidak dimanfaatkan maupun kurang terawat ini sering dialami oleh penduduk setempat yang menguasai tanah tetapi tidak memiliki dana dan kemampuan untuk mengelola tanah tersebut. Pihak yang menguasai hak atas tanah tidak bersedia untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Kondisi serupa juga terjadi pada tanah dan fasilitas milik Pemerintah Daerah (Pemda), instansi pemerintah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang dikuasai dengan Hak Pakai, Hak Pengelolaan ataupun tanpa hak berlaku. Kurangnya kemampuan manajerial dan finansial menjadi kendala bagi Pemda, instansi pemerintah, BUMN dan BUMD dalam memanfaatkan tanah beserta fasilitas yang dimilikinya.