

ABSTRAK

Perjanjian BOT adalah suatu bentuk perjanjian yang sedang berkembang dalam masyarakat sekarang ini. Perjanjian BOT tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian BOT adalah bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah (BOT), dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir. Implementasi lebih lanjut dari perjanjian BOT adalah, investor yang harus membiayai, mendesain, membangun, mengoperasikan dan memelihara bangunan komersial tersebut, investor juga dapat membangun fasilitas penunjang lainnya diatas tanah tersebut. Namun setelah masa kerjasama BOT berakhir fasilitas penunjang tersebut juga turut diserahkan kepada pemegang hak atas tanah. Selain Indonesia, terdapat negara-negara lain yang juga menggunakan pola kerjasama BOT yaitu Taiwan, India, Kroasia, Jepang, Cina, Malaysia dan Filipina. Biasanya pola kerjasama BOT digunakan oleh pemerintah dalam rangka untuk membangun infrastruktur, seperti pembangunan jalan tol, rumah sakit, apartemen ataupun hotel. Pola kerjasama ini sangat menguntungkan bagi pemerintah, karena selain pemerintah tidak mengeluarkan biaya untuk mengadakan bangunan, segala resiko yang timbul selama masa pembangunan pun beralih kepada pihak swasta selaku investor. Menjadi permasalahan saat ini adalah kurangnya informasi mengenai perjanjian BOT sehingga memicu kurangnya peminat terhadap jenis perjanjian ini. Selain itu masalah perlindungan hukum menjadi salah satu hal yang menjadi pertimbangan baik investor maupun pemilik tanah untuk melakukan kerjasama dengan bentuk BOT. Hal inilah yang coba dituangkan oleh penulis ke dalam penulisan hukum ini, yaitu apa yang dimaksud dengan pemanfaatan tanah secara BOT, bagaimana bentuk perjanjiannya dan bagaimana pengaturannya menurut undang-undang serta bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak didalamnya. Metode penulisan yang digunakan oleh penulis adalah penelitian normatif atau disebut juga penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu dengan menggunakan data sekunder sebagai sumber datanya yang didapatkan melalui studi kepustakaan, sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah analisa isi (*Content Analysis*), yaitu mencermati kebijakan dan peraturan yang dibuat oleh pemerintah mengenai BOT. Melalui penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian kerjasama dengan pola BOT, yaitu diterbitkannya sertipikat bagi investor selama masa kerjasama BOT berlangsung, sehingga selama masa kerjasama berlangsung investor memiliki hak atas tanah tersebut, namun dengan terbitnya sertipikat tersebut tidak berarti bahwa pemilik tanah kehilangan hak atas tanahnya, pemilik tanah tetap merupakan pemegang hak atas tanah tersebut, hanya kedudukan antara pemilik tanah dan investor berbeda, pemilik tanah adalah pemegang hak primer atas tanah tersebut sedangkan investor sebagai pemegang hak sekunder atas tanah tersebut. Dengan demikian dapat dilihat bahwa pemerintah memberikan suatu jaminan atau perlindungan hukum bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian BOT dengan cara memberikan alat bukti berupa sertipikat, yang merupakan kekuatan pembuktian terkuat untuk tanah.