

Legalitas Perpanjangan Masa Kontrak Pembiayaan Infrastruktur Skema Build Operate Transfer Antara Pt Hotel Indonesia Natour (Persero) Dengan Pt Cipta Karya Bumi Indah (PT CKBI) = Legality of Extending the Concession Period for Contracts Through Infrastructure Financing with the Build Operate Transfer Scheme between PT Hotel Indonesia Natour (Persero) and PT Cipta Karya Bumi Indah (PT CKBI)

Nazihatul Muna, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920551318&lokasi=lokal>

Abstrak

PT Hotel Indonesia Natour sebagai BUMN yang mengelola hotel Indonesia bekerjasama dengan PT Cipta Karya Bumi Indah melalui skema Build Operate Transfer (BOT) atau Bangun Guna Serah (BGS). PT Cipta Karya Bumi Indah sebagai mitra strategis menerima hak BOT dari PT Hotel Indonesia Natour. Penerima hak BOT tersebut membangun, mengelola, dan mengoperasikan tanah dan bangunan dari PT HIN.

Berdasarkan kontrak melalui skema BOT, PT CKBI merenovasi dan membangun hotel Indonesia, Mall Grand Indonesia dan gedung parkir. Namun, pada pelaksanaannya terdapat penambahan dua bangunan yaitu menara BCA dan apartemen Kempinski. Selama jangka waktu BOT atau konsesi, PT CKBI berhak untuk mengambil manfaat ekonomi atas bangunan yang telah dibangun. Kontrak BOT antara PT CKBI dengan PT HIN ditandatangani pada tahun 2004 memuat hak penerima BOT untuk melakukan perpanjangan jangka waktu kontrak atau konsesi BOT. Sehingga, waktu pengoperasian untuk memperoleh manfaat ekonomi dapat dilakukan dalam jangka waktu yang panjang untuk mengembalikan biaya investasi selain dari keuntungan ekonomi untuk korporasi. Namun, terdapat permasalahan ketika waktu pelaksanaan dari perpanjangan jangka waktu kontrak dilakukan pada tahun ke enam kontrak atau tahun 2010. Perpanjangan yang dinilai dini mengakibatkan kerugian secara ekonomi bagi PT HIN. Sebab, terdapat kompensasi atas perpanjangan tersebut dimana perhitungan nilai kompensasi tersebut menggunakan dua cara (dipilih mana yang paling besar). Penelitian ini menggunakan metode penelitian doktrinal yaitu menganalisis hukum secara normatif, berfokus pada peraturan, prinsip, dan doktrin hukum yang bersumber pada peraturan perundang-undangan sebelum tahun 2004, literatur hukum. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan kontrak, bahan hukum sekunder yaitu buku, jurnal ilmiah, laporan sumber referensi lainnya dan sumber data tersier yaitu kamus hukum, ensiklopedia, dan indeks. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan. Analisis data penelitian ini dihubungkan dengan permasalahan yang kemudian diteliti dan diuraikan dalam bentuk narasi. Hasil dari penelitian ini bahwa perpanjangan jangka waktu kontrak atau masa konsesi telah diatur dalam kontrak BOT antara PT HIN dengan PT CKBI. Pada kontrak tersebut tidak diatur waktu pelaksanaan nya, sehingga dapat dilakukan sewaktu-waktu atau kapan saja. Namun, kontrak dengan PT HIN sebagai BUMN terdapat pembatasan atas kontrak yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak tersebut. Pembatasan tersebut berupa Surat Menteri BUMN No. 5-136/MBU/2004 sebagai persetujuan dari kontrak tersebut. Pada surat tersebut, ditentukan kapan dilakukan perpanjangan yaitu pada tahun terakhir dari kontrak BOT tersebut. Sehingga, atas perpanjangan yang tidak dilakukan sesuai surat tersebut mengakibatkan kerugian bagi PT HIN sebagai penerima BOT.

.....PT Hotel Indonesia Natour as a BUMN that manages Indonesian hotels collaborates with PT Cipta

Karya Bumi Indah through the Build Operate Transfer (BOT) or Build to Handover (BGS) scheme. PT Cipta Karya Bumi Indah as a strategic partner received BOT rights from PT Hotel Indonesia Natour. The recipient of the BOT rights builds, manages and operates land and buildings from PT HIN. Based on the contract through the BOT scheme, PT CKBI renovated and built the Indonesian hotel, Grand Indonesia Mall and parking building. However, in its implementation there were the addition of two buildings, namely the BCA tower and the Kempinski apartment. During the BOT or concession period, PT CKBI has the right to take economic benefits from the buildings that have been constructed. The BOT contract between PT CKBI and PT HIN signed in 2004 contains the right of the BOT recipient to extend the term of the contract or BOT concession. Thus, the operating time to obtain economic benefits can be carried out over a long period of time to recover investment costs in addition to economic benefits for the corporation. However, there was a problem when the implementation time for the extension of the contract period was carried out in the sixth year of the contract or 2010. The extension which was considered early resulted in economic losses for PT HIN. Because, there is compensation for the extension where the compensation value is calculated using two methods (whichever is the largest). This research uses a doctrinal research method, namely analyzing law normatively, focusing on legal regulations, principles and doctrines originating from legislation before 2004, legal literature. The legal materials used in this research are primary legal materials, namely regulations, jurisprudence and contracts, secondary legal materials, namely books, scientific journals, reports from other reference sources and tertiary data sources, namely legal dictionaries, encyclopedias and indexes. The data collection technique in this research is library research. This research data analysis is connected to problems which are then researched and explained in narrative form. The results of this research are that the extension of the contract term or concession period has been regulated in the BOT contract between PT HIN and PT CKBI. The contract does not regulate the implementation time, so it can be carried out at any time or at any time. However, the contract with PT HIN as a BUMN provides for a contract based on freedom of contract. These restrictions are in the form of a Letter from the Minister of BUMN No. 5-136/MBU/2004 as approval of the contract. In the letter, it is determined when the extension will be carried out, namely in the last year of the BOT contract. Thus, an extension that was not carried out according to the letter resulted in losses for PT HIN as the recipient of the BOT.