

IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PEMERINTAH KABUPATEN LAMONGAN DENGAN PT. BUNGA WANGSA SEJATI DALAM PENGELOLAAN WISATA BAHARI LAMONGAN

INTISARI

Habib Iiftighar Wibowo¹, Taufiq El Rahman²

Sistem *Build, Operate Transfer* (BOT) merupakan 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 BOT, dan mengalihkan kepemilikan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa BOT berakhir. Salah satu bentuk nyata pelaksanaan kontrak kerjasama dengan sistem BOT ini digunakan dalam pembangunan Wisata Bahari Lamongan (WBL). Dalam perjanjian yang disepakati oleh Pemerintah Kabupaten Lamongan dengan PT. Bunga Wangsa Sejati ini secara tegas menjelaskan bahwa skema perjanjian yang digunakan adalah BOT namun dalam perjanjian yang sama juga adanya klausula yang mengindikasikan adanya skema Perjanjian Kerja Sama Operasional (KSO) didalamnya. Hal ini secara tidak langsung membuat hak pengelolaan yang seharusnya dilakukan oleh PT. Bunga Wangsa Sejati selaku investor terintervensi dengan adanya skema Perjanjian Kerja Sama Operasional tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, maka diperlukan penelitian melalui tesis ini untuk menganalisis implikasi hukum adanya dua sistem kerja sama yang berbeda dalam satu perjanjian yang telah disepakati dengan menggunakan metode penafsiran hukum normatif empiris melalui pendekatan kasus (*Case Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*) yang digunakan untuk menganalisis permasalahan yang ada.

Hasil penelitian dan pembahasan dengan adanya sistem BOT dan KSO dalam satu perjanjian, maka perjanjian dengan sistem BOT harus segera diakhiri terlebih dahulu sebelum sistem KSO berlaku. Dengan dibentuknya perjanjian baru diantara para pihak yang menjelaskan mengenai penerapan sistem KSO maka sistem tersebut dan perjanjian tersebut dapat diberlakukan.

Kata Kunci : Hukum Perjanjian, *Build Operate and Transfer* (BOT), Bangun Guna Serah (BGS)

¹ Habib Iiftighar Wibowo, Program Studi Magister Hukum Bisnis dan Kenegaraan, Konsentrasi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Email: habib.iiftighar@mail.ugm.ac.id

² Taufiq El Rahman, Dosen Departement Hukum Perdata, Program Studi Magister Hukum Bisnis dan Kenegaraan, Konsentrasi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Email: taufiqelrahman_ti10@gmail.com

LEGAL IMPLICATIONS OF AN AGREEMENT BETWEEN LAMONGAN

**GOVERNMENT AND PT. BUNGA WANGSA SEJATI IN THE MANAGEMENT OF
WISATA BAHARI LAMONGAN**

ABSTRACT

Habib Iiftighar Wibowo³, Taufiq El Rahman⁴

The Build, Operate Transfer (BOT) system is a form of cooperation agreement between land rights holders and investors, which states that land rights holders give investors the right to build buildings during the BOT agreement period, and transfer ownership to land rights holders after the BOT period ends. One of the real forms of implementation of cooperation contracts with the BOT system is used in the construction of Lamongan Maritime Tourism (WBL). The agreement between the Lamongan Regency Government and PT Bunga Wangsa Sejati explicitly states that the scheme used is BOT, but the same agreement also contains a clause indicating that there is an Operational Cooperation Agreement (KSO) scheme in it. This indirectly makes the management rights that should be carried out by PT Bunga Wangsa Sejati as an investor intervened with the Operational Cooperation Agreement scheme.

Based on the description above, research is needed through this thesis to analyze the legal implications of the existence of two different cooperation systems in one agreement that has been agreed upon using empirical normative legal interpretation methods through a case approach and conceptual approach used to analyze existing problems.

The results of research and discussion with the existence of the BOT and KSO systems in one agreement, the agreement with the BOT system must be terminated immediately before the KSO system applies. With the formation of a new agreement between the parties explaining the application of the KSO system, the system and the agreement can be enforced.

Keywords: Agreement Law, Build Operate and Transfer (BOT)

³ Habib Iiftighar Wibowo, Program Studi Magister Hukum Bisnis dan Kenegaraan, Konsentrasi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Email: habib.iiftighar@mail.ugm.ac.id

⁴ Taufiq El Rahman, Dosen Departement Hukum Perdata, Program Studi Magister Hukum Bisnis dan Kenegaraan, Konsentrasi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Email: taufiqelrahman_ti10@gmail.com