

**TINJAUAN HUKUM MENGENAI PEMANFAATAN
BARANG MILIK NEGARA DALAM RANGKA KEGIATAN
PENANAMAN MODAL ASING**

Rifqani Nur Fauziah Hanif
Universitas Indonesia
Email: rifkamlg@gmail.com

Abstrak

Pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) ialah salah satunya dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan infrastruktur atau kebutuhan akan pengadaan barang namun dengan menekan biaya yang ditimbulkan. Dengan kebutuhan tersebut dibukalah pintu baru yaitu Pemanfaatan BMN untuk Kegiatan Penanaman Modal Asing (FDI) dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia. Hal tersebut diharapkan dapat mengeksplorasi bagaimana manajemen yang efektif dari aset BMN dapat berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan ketahanan terhadap tantangan ekonomi global. Skema pemerintah untuk menarik investasi swasta dan asing dalam proyek infrastruktur pemanfaatan aset BMN yang tidak digunakan dianalisis, dengan menyoroti potensinya untuk mengurangi keterbatasan anggaran dan merangsang pertumbuhan ekonomi. Studi ini juga mengevaluasi Model Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha atau Kemitraan Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU/PPP) dalam pemanfaatan BMN, menekankan pentingnya kerangka regulasi, kapasitas institusi, dan transparansi. Pada akhirnya, penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi praktis untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penggunaan BMN dalam pembangunan infrastruktur.

Kata Kunci: Pemanfaatan Barang Milik Negara, Penanaman Modal Asing.

Abstract

The utilization of State-Owned Assets (SOEs) is one way to meet infrastructure needs or procurement requirements while minimizing costs. With this need in mind, a new avenue has been opened: the utilization of SOEs for Foreign Direct Investment (FDI) activities in infrastructure development in Indonesia. This is expected to explore how effective management of SOE assets can contribute to sustainable economic growth and resilience to global economic challenges. The government's scheme to attract private and foreign investment in infrastructure projects using unused SOE assets is analyzed, highlighting its potential to alleviate budget constraints and stimulate economic growth. This study also evaluates Government-Business Cooperation or Public-Private Partnership (PPP) models in SOE utilization, emphasizing the importance of regulatory frameworks, institutional capacity, and transparency. Ultimately, this research aims to provide practical recommendations to enhance the efficiency and effectiveness of SOE utilization in infrastructure development.

Keywords: *The utilization of State-Owned Assets (SOEs), Foreign Direct Investment (FDI).*

PENDAHULUAN

Pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan ini tidak hanya bertujuan memperbaiki kondisi ekonomi, tetapi juga untuk menciptakan sistem yang lebih resilien terhadap guncangan global. ¹Infrastruktur yang kuat dan handal akan membuat Indonesia lebih siap menghadapi berbagai tantangan ekonomi global, seperti fluktuasi harga komoditas, perubahan kebijakan perdagangan internasional, dan krisis ekonomi global. Dengan demikian, pengelolaan aset BMN yang efektif dan pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan akan menjadi kunci untuk menciptakan perekonomian yang lebih stabil, berdaya saing, dan inklusif di masa depan.

Pemerintah Indonesia memiliki banyak aset berupa tanah yang tidak terpakai dan terbengkalai. Aset tersebut adalah Barang Milik Negara (BMN) idle yang sudah lama tidak digunakan atau dimanfaatkan. Tanah-tanah ini tersebar di berbagai wilayah Indonesia dan memiliki potensi ekonomi yang besar jika dikelola dengan baik. Pemanfaatan BMN idle ini bukan hanya akan mengoptimalkan penggunaan aset negara, tetapi juga dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap perekonomian nasional.

Melihat peluang ini, Pemerintah, melalui Kementerian Keuangan dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, menciptakan skema pemanfaatan Barang Milik Negara. Skema ini dirancang untuk menarik investasi dari pihak swasta dan asing dalam pembangunan infrastruktur. Dengan adanya investasi ini, diharapkan dapat tercipta berbagai proyek infrastruktur yang vital, seperti jalan tol, jembatan, pelabuhan, dan fasilitas publik lainnya.² Proyek-proyek ini tidak hanya akan meningkatkan efisiensi logistik dan konektivitas antar wilayah, tetapi juga akan memberikan dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi lokal dan nasional.

Selain itu, pemanfaatan aset BMN idle melalui skema yang ditawarkan oleh pemerintah bisa menjadi solusi untuk mengatasi keterbatasan anggaran negara. Melalui kerjasama dengan pihak swasta dan asing, pemerintah dapat mengalihkan sebagian beban pembiayaan kepada sektor swasta. Hal ini akan membantu mengurangi tekanan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan memungkinkan alokasi dana publik untuk sektor-sektor lain yang juga penting, seperti pendidikan, kesehatan, dan perlindungan sosial. Dengan demikian, skema ini dapat memberikan manfaat ganda bagi pemerintah dan masyarakat.

Langkah ini juga dapat membuka peluang kerja baru dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Proyek-proyek infrastruktur yang dibangun melalui skema ini akan membutuhkan tenaga kerja dalam jumlah besar, baik dalam tahap konstruksi maupun operasional. Selain menciptakan lapangan kerja, peningkatan infrastruktur juga akan mendorong pertumbuhan bisnis lokal, mempercepat distribusi barang dan jasa, serta meningkatkan akses masyarakat terhadap fasilitas publik yang lebih baik. Semua ini akan berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.³

Pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan ini tidak hanya bertujuan memperbaiki kondisi ekonomi, tetapi juga untuk menciptakan sistem yang lebih resilien terhadap guncangan global (Dikun, 2003; Haris, 2009). Infrastruktur yang kuat dan handal akan

¹ Dikun, S., "Infrastruktur Indonesia: Sebelum, Selama, dan Pasca Krisis", Jakarta: Kementerian Negara PPN/BAPPENAS. 2003. Hal 1.

² Organization for Economic Cooperation and Development (OECD), "G20/OECD Report On The Collaboration With Institutional Investors And Asset Managers On Infrastructure: Recommendations And The Way Forward in The Context Of The Pandemic", First Draft Report, G20 Saudi Arabia 2020 Finance Track 2020. Hal 7.

³ Kanwil DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara. Lesson Learned Praktik Pembiayaan dan Pembangunan Infrastruktur di Negara-Negara OECD Bagi Indonesia. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara: Kementerian Keuangan RI. 2020. Hal 2.

membuat Indonesia lebih siap menghadapi berbagai tantangan ekonomi global, seperti fluktuasi harga komoditas, perubahan kebijakan perdagangan internasional, dan krisis ekonomi global. Dengan demikian, pengelolaan aset Barang Milik Negara (BMN) yang efektif dan pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan akan menjadi kunci untuk menciptakan perekonomian yang lebih stabil, berdaya saing, dan inklusif di masa depan.

Praktik Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha atau Public Private Partnership (PPP) dalam pemanfaatan BMN perlu lebih dicermati lagi untuk menentukan skema yang sesuai sehingga dapat mengurangi risiko dalam penyediaan aset infrastruktur dan memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan investor. Hal ini mencakup upaya memperkuat kerangka regulasi, meningkatkan kapasitas institusi, dan memastikan transparansi serta akuntabilitas dalam setiap tahap proyek. Dengan langkah-langkah ini, Indonesia dapat membangun infrastruktur yang tidak hanya mendukung pertumbuhan ekonomi, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan sosial yang berkelanjutan.⁴

Jurnal ini bertujuan untuk memahami praktik pemanfaatan BMN sebagai bagian dari investasi infrastruktur yang dapat membantu negara dalam menyediakan infrastruktur melalui kerjasama dengan investor asing. Studi ini akan mengkaji secara mendalam poin-poin penting dalam pelaksanaan proyek infrastruktur melalui KPBU/PPP dengan skema pemanfaatan BMN. Analisis ini akan mencakup aspek hukum, regulasi, dan pelaksanaan pemanfaatan BMN dalam rangka bekerja sama dengan investor asing. Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini mengangkat judul “TINJAUAN HUKUM MENGENAI PEMANFAATAN BARANG MILIK NEGARA DALAM RANGKA KEGIATAN PENANAMAN MODAL ASING.” Melalui penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan rekomendasi yang aplikatif untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pemanfaatan BMN dalam pembangunan infrastruktur.

Adapun penelitian ini diokuskan untuk mengidentifikasi: 1. Apa yang disebut dengan Pemanfaatan BMN? dan tinjauan hukum mengenai pemanfaatan BMN dalam rangka kegiatan penanaman modal asing? Dengan demikian, penelitian ini akan memberikan kontribusi penting bagi pengembangan kebijakan dan strategi pemanfaatan BMN di Indonesia, sekaligus membuka peluang investasi yang lebih besar dan terarah bagi para investor asing. Hasil kajian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi pemerintah dalam menyusun regulasi yang lebih baik dan memberikan gambaran yang jelas bagi para investor tentang potensi dan mekanisme investasi di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penulisan ini menggunakan metode penelitian doktrinal, yaitu jenis penelitian yang berfokus pada analisis terhadap hukum positif dan norma-norma tertulis yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan.⁵ Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan konseptual, yaitu metode yang bertumpu pada pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum sebagai dasar analisis terhadap isu hukum yang dikaji.⁶ Melalui pendekatan ini, peneliti dapat mengkaji berbagai pandangan dan doktrin hukum untuk menggali ide-ide yang melahirkan pemahaman tentang pengertian hukum, konsep-konsep hukum, serta asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang sedang dibahas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Indonesia, sebagai negara berkembang, tengah menjalani fase pembangunan ekonomi yang menuntut perhatian menyeluruh. Di tengah komitmen untuk mewujudkan kemajuan

⁴ *Ibid.*

⁵ Sri Mamudji, dsb., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 10.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2007, hlm.135.

ekonomi, infrastruktur menjadi salah satu pilar utama yang harus dibangun dengan baik. Namun, mengingat kondisi geografisnya yang merupakan negara kepulauan dengan topografi yang beragam, Indonesia dihadapkan pada tantangan besar dalam membangun infrastruktur yang memadai. Pembangunan infrastruktur di Indonesia memerlukan investasi yang besar.

Untuk mengatasi tantangan tersebut, pemerintah Indonesia telah mengambil langkah-langkah strategis. Salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan menerapkan kebijakan pemanfaatan barang milik negara (BMN) melalui kerja sama dengan badan usaha. Langkah ini tidak hanya membantu dalam pengurangan beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), tetapi juga memperluas peluang bagi investor untuk terlibat dalam pembangunan infrastruktur Indonesia. Melalui kerja sama ini, pemerintah bisa mengalihkan sebagian risiko pembangunan infrastruktur kepada pihak swasta.⁷

Selain kerja sama dengan badan usaha lokal, pemanfaatan BMN juga melibatkan kerja sama dengan investor asing. Kolaborasi ini menjadi kunci penting dalam mendapatkan pendanaan yang cukup untuk proyek infrastruktur besar yang diperlukan. Dengan membuka pintu bagi investor asing, Indonesia tidak hanya mendapat akses lebih besar terhadap sumber daya finansial, tetapi juga keahlian dan teknologi baru yang diperlukan dalam pembangunan infrastruktur modern.

1. Pemanfaatan BMN

Barang Milik Negara, yang disingkat BMN, mencakup semua barang yang diperoleh melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau dari sumber lain yang sah.⁸ Melalui definisi tersebut, dapat dilihat bahwa karakteristik dari BMN ialah diperoleh melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan sumber perolehan lain yang sah. Barang Milik Negara memiliki jenis dan cakupan yang luas, dimana bukan hanya untuk barang-barang yang tetap mupun bergerak saja, tapi juga untuk barang-barang yang berwujud maupun tidak berwujud sepanjang perolehannya melalui APBN atau perolehan lain yang sah.

Penggunaan barang milik negara (BMN) merupakan upaya untuk memanfaatkan aset yang tidak sedang dipergunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga atau untuk meningkatkan efektivitas penggunaannya tanpa mengubah kepemilikan.⁹ BMN umumnya dimaksudkan untuk mendukung aktivitas Kementerian/Lembaga, namun dengan memanfaatkannya, pemerintah berusaha untuk mengoptimalkan nilai aset tersebut guna mendukung pembangunan nasional. Oleh karena itu, pemanfaatan BMN memiliki peran krusial dalam manajemen aset negara.

Pemanfaatan BMN sendiri ialah pendayaagunaan BMN yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian / lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun serah guna/bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan.¹⁰ Dalam praktek pemanfaatan BMN, beberapa prinsip harus diperhatikan, termasuk menjaga agar penggunaan BMN tidak mengganggu tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga terkait dan tidak mengubah status kepemilikan aset yang dimanfaatkan. Prinsip-prinsip ini menjadi panduan bagi para pihak

⁷ Yanuar RY, "Kemenkeu: Aset Milik Negara Bisa Dikelola Swasta, Tapi Wajib Setor", 20 April 2021, dapat diakses pada <https://www.tribunnews.com/bisnis/2021/04/20/kemenkeu-aset-milik-negara-bisa-dikelola-swasta-tapi-wajib-setor>. Diakses pada 20 Mei 2024.

⁸ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 1 angka 1.

⁹ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 1 angka 9.

¹⁰ Kartika Amiri, "Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) Secara Akuntabel Menuju Goodgovernance", POTRET PEMIKIRAN – Vol.20, No. 2 (2015) Hal. 9.

yang terlibat untuk memastikan bahwa proses pemanfaatan BMN berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku dan efektif.¹¹

Regulasi yang mengatur pemanfaatan BMN, seperti PMK 115/PMK.06/2020, telah merinci berbagai bentuk pemanfaatan, termasuk sewa, pinjam pakai, dan berbagai skema kerja sama seperti BOT/BTO, dan sebagainya. Dengan adanya kerangka hukum yang jelas, pemanfaatan BMN dapat dilaksanakan secara terstruktur dan sesuai dengan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan.

Selain itu, ada pertimbangan untuk melibatkan investor asing dalam pemanfaatan BMN, menandakan keterbukaan pemerintah terhadap investasi asing dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset negara. Kolaborasi dengan investor asing dapat membawa manfaat tambahan dalam bentuk sumber daya finansial dan teknologi yang diperlukan dalam pembangunan infrastruktur dan layanan publik.¹² Namun, hal ini harus dilakukan dengan memastikan kepatuhan pada regulasi dan memperhatikan kepentingan nasional.

2. Bentuk Pemanfaatan BMN yang Dapat Melibatkan Investor Asing

1) Sewa untuk Penyediaan Infrastruktur

Berdasarkan Pasal 25 dari Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 115 Tahun 2020 mengenai Pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) menegaskan bahwa Sewa untuk penyediaan infrastruktur dilakukan oleh badan usaha sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait kerja sama pemerintah dan badan usaha. Dalam konteks ini, Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha menyatakan bahwa badan usaha yang dimaksud ialah mencakup Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), badan usaha swasta berbentuk Perseroan Terbatas, badan hukum asing, dan koperasi. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan tersebut, badan hukum asing memiliki kewenangan untuk terlibat dalam pemanfaatan BMN melalui skema sewa guna penyediaan infrastruktur.

Dengan demikian, Pasal 26 PMK 115/PMK.06/2020 dan Peraturan Presiden No 38 Tahun 2015 membuka peluang bagi badan hukum asing untuk turut serta dalam pemanfaatan BMN dengan model sewa guna penyediaan infrastruktur¹³. Hal ini menunjukkan bahwa regulasi yang ada mengakomodasi partisipasi berbagai jenis badan usaha dalam memanfaatkan aset negara untuk kepentingan penyediaan infrastruktur. Dalam konteks kerja sama antara pemerintah dan badan usaha, inklusi badan hukum asing menambah variasi dan potensi kolaborasi yang dapat meningkatkan efisiensi dan kualitas penyediaan infrastruktur yang dibutuhkan oleh masyarakat. Dengan adanya ketentuan tersebut, pemerintah membuka peluang lebih luas bagi badan hukum asing untuk terlibat dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia melalui skema penyewaan BMN.

Jangka waktu sewa dalam rangka kerja sama infrastruktur, sebagaimana diatur dalam PMK 115/PMK06/2020 Pasal 13 ayat (3) huruf a, dinyatakan paling lama 50 tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini memberikan kejelasan mengenai batasan waktu yang dapat digunakan dalam kerja sama infrastruktur, memungkinkan para pihak untuk merencanakan investasi dan pengembangan jangka panjang. Terkait objek Sewa untuk penyediaan infrastruktur ialah berupa tanah dan/ atau bangunan; dan/ atau selain tanah dan/ atau bangunan.

¹¹ Yanuar RY, "Kemenkeu: Aset Milik Negara Bisa Dikelola Swasta, Tapi Wajib Setor", 20 April 2021, dapat diakses pada <https://www.tribunnews.com/bisnis/2021/04/20/kemenkeu-aset-milik-negara-bisa-dikelola-swasta-tapi-wajib-setor>. Diakses pada 20 Mei 2024.

¹² Esti Retnowati, Pemanfaatan BMN, Sebuah Upaya Pemerintah Optimalisasi Aset Negara. Pada 16 April 2021. Dapat diakses pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/24204/Pemanfaatan-BMN-Sebuah-Upaya-Pemerintah-Optimalisasi-Aset-Negara.html>. Diakses pada 20 Mei 2024.

¹³ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 26.

PMK 115/PMK06/2020 Pasal 13 ayat (4) menegaskan bahwa jenis infrastruktur yang akan dibangun melalui skema sewa penyediaan infrastruktur mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan tentang penyediaan infrastruktur. Ini mencakup infrastruktur ekonomi dan infrastruktur sosial dimana secara rinci dijabarkan pada Pasal 5 Peraturan Presiden No 38 Tahun 2015.

Kontribusi yang diberikan kepada negara melalui kerja sama penyediaan infrastruktur tercermin dalam nilai sewa yang ditetapkan. Nilai sewa ini dihitung sebagai hasil perkalian antara tarif pokok sewa dan faktor penyesuaian sewa. Faktor penyesuaian sewa disesuaikan dengan karakteristik infrastruktur yang akan dibangun, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 27 dan 28 dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020. Nilai sewa ini tidak hanya mencerminkan nilai ekonomis dari infrastruktur yang disediakan, tetapi juga mempertimbangkan faktor-faktor khusus yang relevan dengan jenis infrastruktur yang bersangkutan. Tata cara pembayaran sewa juga dapat dilakukan dengan cara bertahap, sesuai dengan ketentuan yang ada pada Pasal 29 PMK 115/PMK.06/2020.

Selanjutnya, Pasal 30 mengatur mengenai berakhirnya Sewa untuk Penyediaan Infrastruktur diatur, yaitu:

- a. berakhirnya jangka waktu Sewa sebagaimana tertuang dalam perjanjian dan tidak dilakukan perpanjangan;
- b. pengakhiran perjanjian Sewa secara sepihak oleh Pengelola Barang dan/ atau Pengguna Barang;
- c. berakhirnya perjanjian Sewa; atau
- d. ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan¹⁴

2) Kerja Sama Pemanfaatan

Secara definisi, Kerja Sama Pemanfaatan, yang biasa disingkat KSP, merujuk pada pemanfaatan barang milik negara (BMN) oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan tujuan meningkatkan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 ayat (2) PMK 115/PMK.06/2020. Kerja sama pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/D) dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka mengoptimalkan daya guna dan hasil guna BMN/D serta meningkatkan Penerimaan Negara (untuk BMN) dan Penerimaan daerah (untuk BMD).¹⁵

Menurut definisi yang tertuang dalam Pasal 1 angka 24 pihak swasta diartikan sebagai warga negara Indonesia atau warga negara asing yang memiliki izin tinggal, atau terlibat dalam usaha atau badan hukum di Indonesia atau di luar negeri, yang menjalankan kegiatan usaha dengan tujuan memperoleh keuntungan.¹⁶ Dengan demikian, pihak swasta dalam konteks KSP dapat merujuk pada berbagai entitas, dan membuka peluang dalam rangka kerjasama yang dilakukan oleh pemerintah dan investor/ badan usaha asing yang beroperasi di Indonesia.

Untuk objek dari KSP sendiri sebagaimana diatur pada pasal 41 PMK 115/PMK.06/2022 ialah berupa tanah dan/ atau bangunan dan selain tanah dan/ atau bangunan. Dalam hal KSP dilakukan dalam rangka penyediaan infrastruktur, jenis-jenis infrastruktur mengacu pada peraturan perundang-undangan di bidang penyediaan infrastruktur yaitu berupa infrastruktur ekonomi maupun infrastruktur sosial.

Jangka waktu Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) diatur dalam Pasal 42 PMK

¹⁴ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 30.

¹⁵ Riska Lailatul Fitri dan Doni Triono, "Analisis Optimalisasi Eks BMN Idle (Studi Kasus Eks BMN Idle Berupa Tanah Dan Bangunan Rumah Negara Golongan II di Jl. Letjend Suprpto No. 31 Jember)", *Indonesia Rich Journal*, Vol. 1, No. 1, (2020), Hal. 3.

¹⁶ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 1 angka 24.

115/PMK.06/2022, yang menetapkan bahwa masa berlaku KSP adalah maksimal 30 tahun sejak tanggal penandatanganan perjanjian, dengan opsi perpanjangan. Namun, dalam kasus KSP yang bertujuan untuk penyediaan infrastruktur, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang hingga 50 tahun sejak perjanjian KSP ditandatangani. Untuk memperpanjang masa berlaku KSP, permohonan perpanjangan harus diajukan dan diterima oleh Pengelola Barang paling lambat dua tahun sebelum masa berlaku KSP berakhir. Proses ini memastikan adanya waktu yang cukup bagi evaluasi dan persetujuan permohonan perpanjangan tersebut.

Pemilihan mitra dalam KSP dilakukan melalui proses tender, Dikecualikan dalam hal objek Pemanfaatan BMN dalam bentuk KSP merupakan BMN yang bersifat khusus, pemilihan mitra KSP dapat dilakukan melalui penunjukan langsung.¹⁷ Proses tender yang dilakukan bertujuan untuk mengalokasikan hak pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) secara transparan dan kompetitif. Spesifikasi teknis yang telah ditetapkan oleh Pengelola Barang atau Pengguna Barang menjadi dasar dalam penentuan mitra yang tepat. Proses tender ini dirancang untuk memastikan bahwa BMN dimanfaatkan dengan cara yang paling efisien, efektif, dan optimal. Dalam upaya untuk memenuhi kriteria ini, calon mitra KSP juga diharapkan menyusun proposal, studi kelayakan, atau analisis kelayakan bisnis proyek KSP yang akan diajukan. Hal ini memungkinkan pemilihan mitra yang memiliki rencana bisnis yang matang dan realistis.

Selama jangka waktu pengoperasian KSP, mitra KSP diwajibkan menyetorkan penerimaan negara yang terdiri dari dua komponen utama, yaitu kontribusi tetap dan pembagian keuntungan.¹⁸ Besaran kontribusi tetap dihitung dengan mempertimbangkan nilai wajar atau taksiran BMN yang menjadi objek KSP, serta kelayakan bisnis atau kondisi keuangan mitra KSP. Komponen ini memastikan bahwa negara menerima pendapatan yang stabil dan sesuai dengan nilai ekonomi dari BMN yang dimanfaatkan. Selain itu, pembagian keuntungan juga menjadi bagian penting dari penerimaan negara, yang dihitung berdasarkan beberapa faktor, seperti nilai investasi pemerintah, nilai investasi mitra KSP, kelayakan bisnis mitra, dan risiko yang ditanggung oleh mitra KSP.

Berdasarkan Pasal 57 PMK 115/PMK.06/2020, Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) berakhir dalam beberapa kondisi. Pertama, KSP berakhir apabila jangka waktu yang tercantum dalam perjanjian habis dan tidak ada perpanjangan yang dilakukan. Kedua, pengakhiran KSP dapat dilakukan secara sepihak oleh Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang. Ketiga, berakhirnya perjanjian KSP itu sendiri. Keempat, KSP juga dapat berakhir sesuai dengan ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengakhiran KSP secara sepihak oleh Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang, seperti diatur dalam ayat Pasal 57 (1) huruf b, dapat terjadi dalam beberapa situasi. Salah satunya adalah jika mitra KSP tidak membayar kontribusi tetap dan/atau pembagian keuntungan selama tiga tahun berturut-turut sesuai dengan yang diatur dalam perjanjian KSP. Situasi lainnya adalah jika mitra KSP tidak melaksanakan pembangunan yang telah disepakati dalam perjanjian KSP dalam waktu dua tahun sejak penandatanganan perjanjian. Selain itu, pengakhiran juga dapat dilakukan jika mitra KSP tidak memenuhi kewajiban lain yang telah tertuang dalam perjanjian KSP.

Objek tanah, gedung, bangunan, sarana, dan fasilitas yang dibangun oleh mitra KSP merupakan hasil KSP yang menjadi BMN sejak diserahkan kepada Pemerintah sesuai perjanjian atau saat berakhirnya perjanjian. Sarana berikut fasilitas hasil KSP ini antara lain

¹⁷ Danang Noor Fithri, *Kajian Penerapan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) Infrastruktur Transportasi Udara Pada Bandara Radin Inten II Lampung Dengan Pendekatan Manajemen Aset*. Tesis Magister Teknik Sipil, Universitas Lampung, 2023. Hal. 29.

¹⁸ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 49.

berupa peralatan dan mesin, jalan, irigasi, jaringan, aset tetap lainnya, dan aset lainnya.¹⁹

3) Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna

Bangun Guna Serah, yang selanjutnya disingkat BGS, adalah skema pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana serta fasilitasnya.²⁰ Dalam skema ini, pihak lain mendirikan dan memanfaatkan bangunan serta fasilitas tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama. Setelah jangka waktu yang disepakati berakhir, tanah beserta bangunan dan/atau sarana serta fasilitasnya harus diserahkan kembali kepada negara.²¹

Berdasarkan Pasal 58 PMK 115/PMK.06/2020, Bangun Guna Serah (BGS) dan Bangun Serah Guna (BSG) dilakukan dengan mempertimbangkan dua hal utama. Pertama, adanya kebutuhan dari Pengguna Barang akan bangunan dan fasilitas yang diperlukan untuk penyelenggaraan pemerintahan negara dan pelayanan umum. Kedua, ketiadaan atau ketidakcukupan dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut. Dalam situasi seperti ini, BGS/BSG menjadi solusi untuk memenuhi kebutuhan tersebut melalui kerjasama dengan pihak ketiga. Pola Kontrak BGS/BSG akhir-akhir ini banyak digunakan terutama untuk pembangunan infrastruktur yang menyangkut hajat hidup orang banyak.²²

Dalam praktiknya, BGS memungkinkan pihak swasta atau badan hukum lainnya untuk menggunakan aset negara untuk mendukung berbagai kegiatan produktif, sementara negara memperoleh manfaat dari pengembangan infrastruktur tanpa harus mengeluarkan dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Pada akhir periode yang telah ditetapkan, negara mendapatkan kembali aset tersebut beserta segala peningkatannya, sehingga nilai BMN meningkat dan dapat digunakan untuk keperluan yang lain atau diperpanjang kerjasamanya.

Skema ini juga memberikan keuntungan bagi mitra yang terlibat, karena mereka mendapatkan hak untuk memanfaatkan tanah dan bangunan yang didirikan selama jangka waktu perjanjian. Hal ini dapat dimanfaatkan untuk berbagai tujuan komersial atau layanan publik, tergantung pada ketentuan yang disepakati dalam perjanjian. BGS dengan demikian menjadi instrumen yang efektif untuk mendorong pembangunan infrastruktur melalui kolaborasi antara pemerintah dan sektor swasta.

Bangun Serah Guna (BSG) mencakup Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), perusahaan swasta (kecuali perorangan), dan badan hukum lainnya. Dalam kasus di mana mitra BGS/BSG membentuk konsorsium, mereka diwajibkan untuk membentuk badan hukum Indonesia yang akan bertindak atas nama konsorsium dalam perjanjian BGS/BSG.²³ Definisi entitas swasta, sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1 angka 24, mencakup warga negara Indonesia atau warga negara asing yang memiliki izin tinggal, atau terlibat dalam usaha atau badan hukum di dalam atau di luar negeri, yang menjalankan kegiatan usaha dengan tujuan memperoleh keuntungan. Objek dari BGS/BSG ini bisa berupa Barang Milik Negara (BMN) yang berupa tanah yang berada di bawah pengelolaan Pengelola Barang atau Pengguna Barang. Hal ini memastikan bahwa tanah negara dapat dimanfaatkan secara optimal untuk pembangunan fasilitas yang dibutuhkan

¹⁹ Danang Noor Fithri, op.cit. Hal. 29.

²⁰ Octorina, I. *Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem Build Operate and Transfer (BOT) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*. Semarang: Universitas Diponegoro 2010. Hal. 21.

²¹ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 1 angka 16.

²² Lalu Hadi Adha, "Kontrak Bot Sebagai Perjanjian Kebijakan (Beleidovereenkomst)" *LAW REFORM*, vol. 4, no. 2 (2017) Hal. 4.

²³ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 59 ayat (2).

pemerintah.²⁴

Jangka waktu pelaksanaan BGS/BSG ditetapkan paling lama 30 tahun sejak perjanjian ditandatangani, dan jangka waktu ini berlaku hanya untuk satu kali perjanjian tanpa perpanjangan.²⁵ Jangka waktu pengoperasian BGS/BSG dimulai sejak aset siap beroperasi, dengan ketentuan bahwa aset tersebut harus siap dalam waktu tidak lebih dari dua tahun sejak perjanjian ditandatangani.²⁶ Hal ini memberikan batasan waktu yang jelas bagi mitra untuk menyelesaikan pembangunan dan mulai mengoperasikan aset tersebut, memastikan bahwa proyek tidak berlarut-larut dan tetap sesuai dengan tujuan awal.

Pemilihan mitra BGS/BSG umumnya dilakukan melalui proses tender, yang bertujuan untuk memastikan transparansi dan kompetisi yang sehat.²⁷ Namun, ada pengecualian di mana pemilihan mitra dapat dilakukan melalui penunjukan langsung oleh Pengelola Barang, khusus untuk proyek BGS/BSG tertentu. Besaran kontribusi tahunan yang harus disetorkan oleh mitra BGS/BSG dihitung dengan mempertimbangkan penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah, nilai wajar BMN yang menjadi objek BGS/BSG, dan kelayakan bisnis mitra BGS/BSG. Penilaian terhadap nilai wajar BMN dan kelayakan bisnis mitra ini dilakukan oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik, memastikan bahwa kontribusi yang diterima negara adalah adil dan mencerminkan nilai sebenarnya dari aset yang dimanfaatkan.²⁸

Pasal 70 PMK 115/PMK.06/2020 mengatur bahwa mitra yang terlibat dalam Bangun Guna Serah (BGS) atau Bangun Serah Guna (BSG) wajib melakukan pembayaran kontribusi awal sebesar besaran kontribusi tahunan pertama sebelum penandatanganan perjanjian BGS/BSG. Pembayaran ini harus disetorkan ke rekening Kas Umum Negara. Kontribusi awal ini akan diperhitungkan dalam kewajiban pembayaran kontribusi tahunan yang diatur dalam Pasal 65 ayat (1). Selama jangka waktu pengoperasian BGS/BSG, mitra juga diwajibkan untuk membayar kontribusi tahunan yang harus disetorkan ke rekening Kas Umum Negara, yang menjadi bagian dari penerimaan negara dari pelaksanaan BGS/BSG.

Pasal 72 mengatur bahwa BGS/BSG dapat berakhir dalam beberapa kondisi. Pertama, BGS/BSG berakhir ketika jangka waktu yang tercantum dalam perjanjian berakhir. Kedua, perjanjian dapat diakhiri secara sepihak oleh Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang. Ketiga, perjanjian BGS/BSG berakhir sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengakhiran secara sepihak oleh Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dapat dilakukan jika mitra BGS/BSG tidak membayar kontribusi tahunan selama tiga tahun berturut-turut, tidak melaksanakan pembangunan sebagaimana tercantum dalam perjanjian hingga dua tahun sejak penandatanganan perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban lain yang telah disepakati dalam perjanjian.

Ketentuan mengenai pembayaran kontribusi awal sebelum penandatanganan perjanjian menunjukkan adanya komitmen awal dari mitra BGS/BSG terhadap proyek yang akan dijalankan. Ini memberikan jaminan bahwa mitra memiliki kesiapan finansial untuk mendukung proyek sejak awal. Selain itu, kontribusi tahunan yang dibayarkan selama masa pengoperasian BGS/BSG memberikan pendapatan tetap bagi negara, yang dapat digunakan untuk mendukung berbagai kebutuhan fiskal pemerintah. Pembayaran ini juga memastikan

²⁴ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 60.

²⁵ Fajar Kusuma Pratama, Budi Santoso, "Kajian Yuridis Kerjasama Pemerintah Dan Swasta Model BOT (Build Operate Transfer) Sektor Infrastruktur Jalan Di Indonesia", Hal. 9.

²⁶ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 61. *NOTARIUS*, Volume 15 Nomor 2 (2022).

²⁷ Fajar Kusuma Pratama, Budi Santoso, *op.cit*, Hal. 8.

²⁸ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 65.

bahwa penggunaan BMN memberikan manfaat ekonomi yang berkelanjutan bagi negara.

KERJA Sama Pengadaan Infrastruktur

Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Penyediaan Infrastruktur (KSPI) adalah pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) melalui kerjasama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kerjasama pemerintah dan badan usaha.²⁹ KSPI dilaksanakan ketika terdapat BMN yang menjadi objek kerjasama pemerintah dan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur.³⁰ Pihak-pihak yang dapat menjadi mitra dalam KSPI meliputi Badan Usaha Swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas, Badan Hukum Asing yang merupakan Perseroan Terbatas berdasarkan hukum Indonesia sebelum ditetapkan sebagai mitra KSPI, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Anak Perusahaan BUMN yang diperlakukan sama dengan BUMN sesuai ketentuan peraturan pemerintah, dan koperasi.³¹

Jangka waktu pelaksanaan KSPI maksimal adalah 50 tahun sejak perjanjian ditandatangani, dengan kemungkinan perpanjangan. Perpanjangan ini hanya dapat dilakukan jika terjadi *force majeure* dari pemerintah, seperti dampak kebijakan pemerintah yang disebabkan oleh krisis ekonomi, politik, sosial, dan keuangan. Perjanjian ini memungkinkan pemerintah dan mitra usaha untuk menyesuaikan kontrak sesuai dengan perubahan kondisi yang tidak terduga, memastikan kelanjutan proyek yang telah disepakati.³²

Hasil dari pelaksanaan KSPI antara pemerintah dan mitra usaha dapat berupa barang hasil KSPI berupa infrastruktur dan fasilitas yang dibangun oleh mitra KSPI. Ini meliputi bangunan konstruksi infrastruktur beserta sarana dan fasilitasnya, pengembangan infrastruktur berupa penambahan atau peningkatan kapasitas, kuantitas, dan kualitas infrastruktur, serta hasil pembangunan atau pengembangan infrastruktur lainnya. Proyek-proyek ini berkontribusi langsung terhadap peningkatan fasilitas publik dan efisiensi pelayanan infrastruktur.

Selain infrastruktur fisik, hasil KSPI juga mencakup pembagian keuntungan (*clawback*) yang diperoleh dari proyek yang telah selesai. Pembagian keuntungan ini ditentukan sesuai dengan perjanjian KSPI yang telah disepakati oleh Pengelola Barang.

Perjanjian Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Penyediaan Infrastruktur (KSPI) harus dituangkan dalam bentuk akta notariil yang ditandatangani oleh Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPB) dan mitra KSPI yang telah ditetapkan melalui proses pengadaan badan usaha pelaksana. Apabila proyek kerjasama tersebut melibatkan dua atau lebih jenis infrastruktur dan memerlukan keterlibatan lebih dari satu Pengguna Barang, PJPB akan menandatangani perjanjian Pemanfaatan BMN dengan mitra KSPI disaksikan oleh koordinator PJPB. Setelah penandatanganan, PJPB menyerahkan BMN yang menjadi bagian dari KSPI kepada mitra KSPI dan mencatatnya dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) yang juga ditandatangani oleh PJPB dan mitra KSPI. Selanjutnya, PJPB melaporkan pelaksanaan penandatanganan perjanjian dan serah terima ini kepada Pengelola Barang dengan melampirkan fotokopi perjanjian KSPI dan BAST.

KSPI dapat berakhir dalam beberapa kondisi tertentu. Pertama, ketika jangka waktu perjanjian KSPI berakhir. Kedua, jika perjanjian KSPI dihentikan secara sepihak oleh Pengelola Barang atau Pengguna Barang apabila mitra KSPI gagal membayar *clawback*

²⁹ Riska Lailatul Fitri dan Doni Triono, *op.cit.*, Hal. 3.

³⁰ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 73.

³¹ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 74 ayat (2).

³² Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 76.

selama tiga tahun berturut-turut sesuai perjanjian KSPI atau tidak memenuhi kewajiban lainnya sebagaimana diatur dalam perjanjian. Ketiga, berakhirnya perjanjian KSPI itu sendiri. Terakhir, ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dapat juga menyebabkan berakhirnya KSPI.³³

Peraturan yang diatur dalam PMK Nomor 115/PMK.06/2020 diharapkan dapat menarik minat pihak swasta yang sebelumnya mungkin tidak mempertimbangkan kerja sama dengan pemerintah dalam penyediaan infrastruktur. Beberapa aspek yang dapat dijadikan pertimbangan bagi calon mitra KSPI adalah jangka waktu perjanjian yang dapat berlangsung hingga 50 tahun sejak ditandatangani, dengan kemungkinan perpanjangan dalam keadaan *force majeure* dari pemerintah, seperti dampak kebijakan yang disebabkan oleh krisis ekonomi, politik, sosial, dan keamanan.

4) Kerja Sama Terbatas untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI)

Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur, yang selanjutnya disingkat KETUPI, adalah pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) melalui optimalisasi BMN untuk meningkatkan fungsi operasionalnya guna mendapatkan pendanaan untuk pembiayaan penyediaan infrastruktur lainnya.³⁴ Berdasarkan PMK 115/PMK.06/2020 Pasal 83 menjelaskan bahwa KETUPI dilakukan dengan tujuan untuk mengoptimalkan BMN, meningkatkan fungsi operasionalnya, dan mendapatkan pendanaan untuk pembiayaan infrastruktur. Penerimaan negara dari KETUPI merupakan pendapatan Badan Layanan Umum (BLU) yang akan digunakan untuk meningkatkan fungsi operasional infrastruktur sejenis atau membiayai penyediaan infrastruktur lainnya yang tercantum dalam daftar Proyek Infrastruktur Prioritas atau Proyek Strategis Nasional.

Pihak yang dapat menjadi mitra dalam KETUPI meliputi Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), perusahaan swasta berbentuk Perseroan Terbatas, badan hukum asing, atau koperasi. Adanya pihak asing dan masuk dalam kriteria mitra KETUPI membuka peluang bagi badan hukum asing untuk turut serta dalam pemanfaatan BMN dan melaksanakan kegiatan kerja sama pemanfaatan BMN dengan pemerintah.

Objek KETUPI mencakup BMN berupa tanah dan/atau bangunan beserta fasilitasnya yang berada pada Pengguna Barang.³⁵ KETUPI dapat dilakukan terhadap berbagai jenis infrastruktur seperti infrastruktur transportasi (kepelabuhan, kebandarudaraan, perkeretaapian, dan terminal bus), jalan tol, sumber daya air, air minum, pengelolaan air limbah, pengelolaan persampahan, telekomunikasi dan informatika, ketenagalistrikan, serta minyak, gas bumi, dan energi terbarukan. BMN yang menjadi objek KETUPI harus memenuhi beberapa persyaratan, seperti telah beroperasi penuh selama minimal dua tahun, membutuhkan peningkatan efisiensi operasi sesuai standar internasional, memiliki umur manfaat aset infrastruktur minimal sepuluh tahun, dan disajikan dalam laporan keuangan kementerian/lembaga yang telah diaudit berdasarkan Standar Akuntansi Pemerintahan pada periode sebelumnya.

Pasal 87 menetapkan bahwa jangka waktu Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI) paling lama adalah 50 tahun sejak penandatanganan perjanjian, yang kemudian dapat diperpanjang sesuai kebutuhan. Ketentuan ini memberikan kejelasan mengenai durasi maksimal dari kerjasama ini, yang menjadi dasar bagi semua pihak yang terlibat untuk merencanakan dan mengelola proyek infrastruktur dengan lebih baik.

³³ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 82.

³⁴ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 1 angka 18.

³⁵ Kevin Bhaskara S, "Barang Milik Negara: Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Pemerintah", *PROGRESIF: Jurnal Hukum XVI*, No. 2, (2022) Hal. 18.

Fleksibilitas untuk memperpanjang jangka waktu KETUPI juga memungkinkan adaptasi terhadap perubahan kebutuhan atau kondisi di masa depan, sehingga proyek infrastruktur dapat berjalan secara kontinu dan efisien dalam jangka waktu yang lebih panjang.

Selanjutnya, Pasal 88 menguraikan tentang hasil yang diharapkan dari KETUPI. Pertama-tama, hasil KETUPI berupa pembayaran dana di muka (*upfront payment*) yang dilakukan oleh mitra KETUPI ke rekening Badan Layanan Umum (BLU) paling lambat enam bulan setelah penandatanganan perjanjian. Pembayaran ini memberikan sumber pendanaan awal yang penting bagi pihak yang terlibat dalam proyek infrastruktur, yang dapat digunakan untuk memulai atau mempercepat tahap pembangunan dan implementasi proyek.

Kedua, hasil KETUPI dapat berupa pembayaran dana di muka (*upfront payment*), kemudian tanah, gedung, bangunan, sarana, dan fasilitas yang diadakan oleh mitra KETUPI.³⁶ Pengadaan aset ini dipersetujui antara BLU dan mitra KETUPI, dan setelah diserahterimakan oleh mitra KETUPI kepada BLU, aset tersebut menjadi Barang Milik Negara (BMN) pada Pengelola Barang. Hal ini menciptakan nilai tambah bagi negara dalam bentuk peningkatan aset infrastruktur yang dapat digunakan untuk kepentingan masyarakat dan pembangunan nasional.³⁷

Terakhir, hasil KETUPI juga bisa berupa pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*). Pembagian keuntungan ini mencerminkan prinsip adil dan berbagi manfaat antara mitra KETUPI dan BLU. Dengan adanya pembagian keuntungan ini, kepentingan kedua belah pihak dapat lebih seimbang, yang pada akhirnya akan mendorong kerjasama yang lebih baik dan berkelanjutan di masa depan. Dengan demikian, Pasal 88 memberikan gambaran tentang berbagai bentuk hasil yang mungkin diperoleh dari KETUPI, yang mencakup pembayaran dana di muka, aset, dan pembagian kelebihan keuntungan.

Tanggung jawab Badan Layanan Umum (BLU) dalam mengelola dana yang diperoleh dari Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI) diatur pada Pasal 90. BLU bertugas mengatur dana hasil KETUPI, termasuk pembayaran dana di muka (*upfront payment*), pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*), dan pencairan jaminan. Dana ini harus dikelola secara efisien dan transparan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, BLU juga memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa dana tersebut digunakan untuk pembiayaan infrastruktur sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.

Terkait dengan pengakhiran KETUPI, Terdapat beberapa hal yang dapat menyebabkan berakhirnya KETUPI, seperti berakhirnya jangka waktu sesuai dengan perjanjian tanpa perpanjangan, pengakhiran secara sepihak oleh BLU, atau berakhirnya perjanjian KETUPI dengan adanya ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. BLU memiliki kewenangan untuk mengakhiri KETUPI jika mitra KETUPI tidak memenuhi kewajiban finansial, seperti pembayaran dana di muka sesuai dengan perjanjian atau ketentuan lain yang disepakati. Hal ini menegaskan pentingnya ketaatan terhadap kesepakatan kontrak dan memastikan bahwa proyek KETUPI dapat berjalan sesuai dengan rencana dan persyaratan yang telah ditetapkan.

KESIMPULAN

Penggunaan barang milik negara (BMN) adalah suatu strategi yang diterapkan untuk memanfaatkan aset yang sedang tidak digunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga atau untuk meningkatkan efektivitas penggunaannya tanpa mengubah status kepemilikan. Pendekatan ini memungkinkan pemanfaatan optimal dari

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. PMK Nomor 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972. Pasal 90.

sumber daya negara yang ada, sekaligus memberikan peluang untuk meningkatkan nilai guna aset yang tidak aktif.

Dalam konteks pemanfaatan BMN, ada banyak jenis bentuk kerja sama yang dapat melibatkan investor asing dalam prosesnya. Antara lain adalah skema sewa untuk penyediaan infrastruktur, kerja sama pemanfaatan, Bangun Serah Guna/Bangun Guna Serah, Kerja sama penyediaan infrastruktur, dan Kerja Sama Terbatas untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI). Setiap jenis skema pemanfaatan ini memiliki karakteristik yang unik dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan infrastruktur yang akan dikembangkan serta sistem pembayaran atau pembagian keuntungan antara pemerintah dan mitra.

Investor asing yang tertarik untuk berpartisipasi dalam pemanfaatan BMN memiliki fleksibilitas dalam memilih skema yang sesuai dengan kepentingan dan kebutuhan mereka. Misalnya, investor dapat mempertimbangkan kerja sama pemanfaatan jika mereka ingin terlibat dalam pengelolaan dan pengembangan aset negara dalam jangka waktu tertentu. Atau, mereka dapat memilih skema sewa untuk menyediakan infrastruktur tertentu sesuai dengan permintaan pasar dan kebutuhan masyarakat.

Tidak hanya memberikan kesempatan bagi investor asing untuk terlibat dalam pembangunan infrastruktur negara, pemanfaatan BMN juga memberikan manfaat bagi pemerintah dalam hal pengelolaan sumber daya negara. Dengan melibatkan investor asing, pemerintah dapat memperoleh tambahan sumber daya finansial dan teknis yang diperlukan untuk meningkatkan pembangunan infrastruktur secara efisien dan berkelanjutan. Ini menciptakan kemitraan yang saling menguntungkan antara sektor publik dan swasta dalam pembangunan ekonomi dan sosial negara.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Dikun, S. *Infrastruktur Indonesia: Sebelum, Selama, dan Pasca Krisis*. Jakarta: Kementerian Negara PPN/BAPPENAS, 2003.
- Kanwil DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara. *Lesson Learned Praktik Pembiayaan dan Pembangunan Infrastruktur di Negara-Negara OECD Bagi Indonesia*. Jakarta: Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan RI, 2020.
- Mamudji, Sri, et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Organization for Economic Cooperation and Development (OECD). *G20/OECD Report On The Collaboration With Institutional Investors And Asset Managers On Infrastructure: Recommendations And The Way Forward in The Context Of The Pandemic. First Draft Report, G20 Saudi Arabia 2020 Finance Track*. Paris: OECD Publishing, 2020.

Jurnal:

- Adha, Lalu Hadi. "Kontrak BOT Sebagai Perjanjian Kebijakan (Beleids overeenkomst)." *Law Reform* 4, no. 2 (2017).
- Afrianto, Danil. "Analisis Yuridis Penerapan Hukum Atas Tindak Pidana Oleh Perusahaan Perdagangan Efek Dalam Pasar Modal." *Diploma Thesis, Universitas Nasional, Jakarta*, 2022.
- Amiri, Kartika. "Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) Secara Akuntabel Menuju Good Governance." *Potret Pemikiran* 20, no. 2 (2015).
- Bhaskara, Kevin S. "Barang Milik Negara: Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Pemerintah." *Progresif: Jurnal Hukum* 16, no. 2 (2022).
- Fitri, Riska Lailatul, dan Doni Triono. "Analisis Optimalisasi Eks BMN Idle (Studi Kasus Eks BMN Idle Berupa Tanah dan Bangunan Rumah Negara Golongan II di Jl. Letjend Suprpto No. 31 Jember)." *Indonesia Rich Journal* 1, no. 1 (2020).
- Maramis, J.B. "Faktor-Faktor Sukses Penerapan KPBU Sebagai Sumber Pembiayaan Infrastruktur: Suatu Kajian." *Jurnal Manajemen Bisnis dan Inovasi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi*, 5, no. 1 (2018).
- Nazara, S. *Tax Reform to Accelerate Infrastructure Growth*. Disampaikan dalam kuliah umum Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Canberra, Australia, 2017.

Pratama, Fajar Kusuma, dan Budi Santoso. "Kajian Yuridis Kerjasama Pemerintah dan Swasta Model BOT (Build Operate Transfer) Sektor Infrastruktur Jalan di Indonesia." *Notarius* 15, no. 2 (2022).

Rizki, Muhammad. *Tinjauan Hukum Tentang Tindak Pidana Pasar Modal Berdasarkan Sistem Hukum Pidana.* Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari, Banjarmasin, 2016.

Skripsi/Tesis:

Fithri, Danang Noor. *Kajian Penerapan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) Infrastruktur Transportasi Udara pada Bandara Radin Inten II Lampung dengan Pendekatan Manajemen Aset.* Tesis Magister Teknik Sipil, Universitas Lampung, 2023.

Octorina, I. *Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem Build Operate and Transfer (BOT) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional.* Semarang: Universitas Diponegoro, 2010.

Undang-Undang:

Undang-Undang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan. UU Nomor 4 Tahun 2023. LN Tahun 2023 No.4, TLN No.6845.

Undang-Undang tentang Keuangan Negara. UU Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara. LN Tahun 2003 No.47, TLN Tahun No. 4286.

Undang-Undang Perbendaharaan Negara. UU Nomor 1 Tahun 2004. LN. 2004/ No. 5, TLN NO. 4355.

Peraturan Presiden tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur. Perpres Nomor 38 Tahun 2015. LN Tahun 2015 No.62

Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pemanfaatan BMN. PMK 115/PMK.06/2020. BN Tahun 2020 NO.972.