

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut;

1. Perjanjian Bangun Guna Serah atau Perjanjian *Buid Operate Transfer* antara Pemerintah Provinsi Sumatera Barat dengan PT. Grahamas Citrawisata dilakukan atas dasar Pemprov Sumbar ingin melakukan pengembangan daerah wisata khususnya Kota Bukittinggi dalam bidang perhotelan, Kerja sama tersebut di tuangkan dalam Perjanjian No. 12 /090/L/1990 tanggal 27 Agustus 1990 yang mengatur tentang tata cara pembangunan, pengelolaan, penyerahan serta hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Perjanjian dengan metode Bangun Guna Serah dipilih atas dasar dapat mengurangi beban anggaran, meningkatkan efisiensi dan kualitas proyek, serta mengelola risiko dengan lebih baik. Melalui BOT, pihak swasta menanggung biaya pembangunan dan pengoperasian, sehingga pemerintah bisa fokus pada prioritas lain.
2. Pelaksanaan perjanjian ini dapat dibagi menjadi tiga tahapan utama

- a. Bangun (*Build*)

Pada tahap awal Pemerintah Provinsi Sumatera Barat sebagai pihak pertama memberikan hak kepada PT. Grahamas Citrawisata sebagai pihak kedua untuk mengosongkan tanah yang akan di bangun hotel tersebut, pihak kedua dalam hal ini juga telah setuju untuk memindahkan dan mendirikan bangunan pengganti telah disepakati oleh kedua belah pihak,

bangunan yang di pindahkan oleh yaitu Pengadilan Negeri Kota Bukittinggi, SDN 5 Bukittinggi, SDN 6 Bukittinggi, dan MES IKIP. Dan pada tanggal 11 November Tahun 1995 setelah masa promosi dan pengenalan berakhir, maka di resmikan Novotel Bukittinggi yang diresmikan oleh Menteri Pariwisata Pos Telekomikasi oleh Bapak Joop Ave.

b. Guna (*Operate*)

Pada tahap Operasi dalam perjanjian pihak PT. Grahamas Citrawisata yang telah menyelesaikan pembangunan aset atau infrastruktur akan mengelola dan mengoperasikannya untuk memulihkan biaya investasi dan mendapatkan keuntungan. Pihak swasta bertanggung jawab atas operasional, pemeliharaan, pengelolaan keuangan, dan pemantauan kinerja. PT. Grahamas Citrawisata awalnya memenuhi tanggung jawab finansialnya dengan baik, namun pada tahun 2012, pihak pemerintahan provinsi Sumatera barat merasa pembayaran tidak sepadan dengan kewenangan dan aset tanah yang diberikan. Hal ini mendorong adanya perubahan atau adendum terhadap Perjanjian No. 12.090./L/1990 tersebut. Pada adendum pertama, terjadi perubahan struktur pembayaran dan pembagian laba bersih tahunan atas Novotel. Namun, pembayaran laba bersih tidak dapat dilakukan karena pengoperasian Novotel Bukittinggi mengalami kerugian akibat pembayaran lisensi nama Novotel kepada Accor Grup. Pada tahun 2022, terjadi adendum kedua terhadap perjanjian no. 12.090/L/1990 yang mengatur pembayaran, penambahan kapan

berakhirnya kontrak, dan pembagian keuntungan bersih. Perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 26 Agustus 2024.

c. Serah (*Transfer*)

Aspek "Transfer" dalam perjanjian BOT adalah tahap akhir di mana pihak swasta menyerahkan aset atau infrastruktur yang telah dibangun dan dikelola kepada pemerintah atau pemilik lahan setelah jangka waktu pemanfaatan berakhir. Tahapan terkait meliputi persiapan penyerahan, pelaporan dan evaluasi akhir, penyerahan resmi, dan transisi pengelolaan.

Batas waktu Perjanjian No. 12.090./L/NOT-A/II/2022 antara Pemerintahan Provinsi Sumatera Barat dan PT. Grahamas Citrawisata adalah 27 Agustus 1990 hingga 27 Agustus 2024. Setelah itu, hotel Novotel Bukittinggi atau Tripel Tri Hotel & Resort dan semua fasilitasnya akan menjadi milik pemerintah provinsi.

3. Terkait dengan status tanah yang menjadi tempat didirikannya bangunan hotel pada awalnya di kuasai oleh negara dalam hal ini Pemerintahan Provinsi Sumatera Barat dengan menggunakan Hak Pengelolaan (HPL). Selama terjadinya perjanjian hingga sampai saat ini status tanah yang berada di bawah bangunan hotel tersebut masih merupakan Hak Pengelolaan yang masih di miliki oleh Pemerintahan Provinsi Sumatera Barat, dan selama perjanjian tidak ada perpindahan hak atas tanah tersebut kepada pihak kedua dalam hal ini PT. Grahamas Citrawisata.

B. Saran

Dari penelitian hasil penelitian yang dilakukan penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Pemilihan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer/BOT*) sebagai salah satu mekanisme dalam pemanfaatan aset daerah perlu diberikan Batasan-batasan yang jelas mengenai hak dan kewajiban dari kedua belah pihak, dan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka harus ada mekanisme yang konkret yang tuangkan dalam perjanjian bangun guna tersebut.
2. Dalam pelaksanaan pengelolaan tersebut seharusnya diberikan data transparan terkait pelaksanaan pengelolaan atas bangunan tersebut sehingga pihak pertama juga dapat ikut mengawasi dari pendapatan yang di terima oleh pihak kedua dan pihak pertama juga dapat melakukan pengawasan yang lebih mendalam tentang pelaksanaan pengelolaan dan pengawasan terhadap aset yang ada pada bangunan tersebut, dalam perjanjian seharusnya di berikan mekanisme pembayaran yang sedari awal itu mengikuti perkembangan ekonomi terkait inflasi seperti pembayaran dengan profit atau laba bersih yang di terima oleh pihak kedua dari pengelolaan tersebut, dan apabila pihak kedua tidak melakukan kewajibannya maka mekanisme pembayaran yang di lakukan dengan cara lain terkait dengan nominal tahunan yang akan dibayarkan.
3. Setelah berakhirnya Perjanjian Bangun Guna Tersebut, seharusnya Pemerintah dalam hal ini pihak pertama lebih cermat dalam melakukan negosiasi atau dalam pelaksanaan tender yang menguntungkan bagi kedua belah pihak serta ikut terlibat terkait pelaksanaan pengawasan terhadap pelaksanaan kerja sama tersebut.