

**ANALISIS KAJIAN HUKUM ATAS REGULASI BENTUK
KERJASAMA PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA
PADA PROYEK DI IBU KOTA NUSANTARA**

Rusliadi¹, Sami'an², Sarwono³

Universitas Pekalongan

Email: rusli.abufarhat@gmail.com¹, dosen.samian@gmail.com²,
sarwonohm2@gmail.com³

Abstrak

Penulisan ini menganalisis bagaimana regulasi atas pemilihan bentuk Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) pada Proyek Pembangunan Ibu Kota Nusantara. Dalam skema KPBU, dikenal beberapa bentuk Kerjasama yang mencakup ruang lingkup pekerjaan yang berbeda. Penulis menguraikan dan menganalisis ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penyelenggaraan rumah susun, khususnya terkait lingkup penyelenggaraan proyek sebagaimana diatur dalam UU 20 tahun 2011 dan PP 13 tahun 2021. Adapun pertimbangan dalam pemilihan bentuk KPBU antara lain terkait kepastian ketersediaan infrastruktur tepat pada waktunya, Optimalisasi investasi dan konstruksi oleh Badan Usaha, Maksimalisasi efisiensi yang diharapkan dari pengusahaan infrastruktur oleh Badan Usaha, Kemampuan Badan Usaha untuk melakukan transaksi, alokasi risiko dan pemilihan bentuk Kerjasama. Berdasarkan kajian yang dilakukan, maka pemilihan bentuk Kerjasama Build-Operate-Transfer (BOT) menjadi hal yang relevan dalam pengelolaan proyek KPBU hunian di Ibu Kota Nusantara (IKN).

Kata Kunci: Kerjasama Pemerintah Dan Badan Usaha (KPBU), Pemilihan Bentuk Kerjasama, Pertimbangan Pemilihan Bentuk Kerjasama, BOT, Hunian IKN.

PENDAHULUAN

Perencanaan pembangunan IKN telah dilakukan oleh pemerintah secara sistematis dan berkelanjutan dengan menuangkan perencanaan tersebut dalam dokumen perencanaan pembangunan. Oleh karena itu, pengembangan kawasan baru di lokasi Ibu Kota Nusantara menjadi sangat diperlukan. Kawasan lama Daerah Khusus Ibu kota Jakarta telah mencapai batas kapasitasnya dalam menampung populasi yang terus bertambah. Tingginya kepadatan penduduk dan kurangnya ruang terbuka hijau di kawasan tersebut menyebabkan berbagai masalah, seperti kemacetan lalu lintas, kesulitan akses ke layanan publik, dan penurunan kualitas lingkungan. Dengan adanya pengembangan kawasan IKN, dapat memberikan ruang yang memadai bagi kehidupan masyarakat yang berkualitas serta menjadi suatu kebutuhan mendesak.

Pemerintah telah menuangkan perencanaan Pembangunan IKN dalam Perpres No. 18/2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional. Rencana Pembangunan IKN merupakan bagian dari Proyek Prioritas Strategis (yang juga disebut sebagai Major Project) Wilayah Kalimantan. Rencana pembangunan IKN ini diharapkan akan memberikan manfaat untuk meningkatkan pembangunan KTI untuk pemerataan wilayah. Salah satu proyek yang menjadi prioritas dalam rencana pembangunan IKN adalah Pembangunan Rumah ASN. Proyek pembangunan ini memiliki indikasi target jumlah rumah yang dibangun pada periode 2020 – 2024 sebanyak 10.000 unit dengan indikasi pendanaan sebesar Rp 4.750 miliar. Berdasarkan uraian Perpres No. 18/2020 tersebut, pelaksanaan rencana proyek dengan partisipasi badan usaha sebagai pemrakarsa diharapkan dapat mendukung perencanaan pemerintah dalam pembangunan IKN

Salah satu bentuk perencanaan yang tepat untuk mendukung pengembangan wilayah khususnya pada Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) Ibu Kota Nusantara (IKN) adalah penyediaan infrastruktur hunian vertikal. Dalam konteks urbanisasi yang terus meningkat, rumah vertikal dapat mengoptimalkan pemanfaatan lahan yang terbatas dan memberikan kawasan ruang hijau untuk terus menopang keberlanjutan lingkungan. Dengan membangun hunian vertikal, pemerintah dapat menyediakan hunian yang lebih efisien, nyaman, dan terjangkau bagi masyarakat di kawasan baru. Selain itu, hunian vertikal juga dapat meningkatkan daya dukung infrastruktur seperti transportasi, utilitas, dan fasilitas umum, karena dapat menampung jumlah penduduk yang lebih besar dalam ruang yang terbatas.

Secara keseluruhan, pengembangan wilayah Ibu Kota Nusantara melalui pembangunan hunian vertikal merupakan langkah strategis dalam menjaga keberlanjutan perkembangan kota dan masyarakat di masa depan. Dengan menerapkan konsep hunian vertikal yang modern, inklusif, dan berkelanjutan, diharapkan kawasan baru ini dapat memberikan lingkungan yang optimal untuk kehidupan masyarakat serta mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan sosial yang berkelanjutan.

Pemerintah telah menetapkan Dokumen Rencana Induk IKN dalam UU No. 3/2022 tentang Ibu Kota Negara. Tujuan penyusunan Rencana Induk IKN adalah sebagai pedoman dalam persiapan, pembangunan, pemindahan, dan penyelenggaraan IKN. Adapun sasaran penyusunan Rencana Induk IKN adalah sebagai acuan untuk:

1. batasan penataan serta penggunaan ruang dan kawasan dalam IKN;
2. pembangunan kawasan dan ekonomi;
3. pengembangan sosial;
4. pengelolaan pertanahan;
5. pelindungan dan pengelolaan lingkungan hidup serta kebencanaan;
6. pembangunan sistem keamanan dan pertahanan;
7. pembangunan sarana dan prasarana dasar dan pendukung;
8. peningkatan tata kelola dan penyelenggaraan pusat pemerintahan; serta
9. proses, tahapan pembangunan dan pemindahan, serta skema pendanaan yang akan

digunakan.

Salah satu aspek penting dalam persiapan, pembangunan, pemindahan, dan penyelenggaraan IKN adalah pembangunan infrastruktur yang diantaranya meliputi pembangunan perumahan ASN. Berdasarkan dokumen Rencana Induk IKN, penyediaan perumahan ASN akan difasilitasi oleh pemerintah dengan membuka kesempatan keterlibatan swasta.

Pembangunan perumahan ASN akan dilaksanakan dengan spesifikasi hunian berorientasi pada kenyamanan serta berfungsi ganda sebagai hunian dan tempat bekerja, seperti tampak pada tabel berikut:

Tabel Spesifikasi Rumah Dinas bagi Pejabat Negara, ASN, TNI, dan Polri.

No.	Peruntukan Hunian	Tipe Rumah	Luas Unit (m ²)
1.	Menteri / Pejabat Tinggi Negara	Rumah Tapak	580
2.	Pejabat Negara	Rumah Tapak	490
3.	JPT Madya / Eselon 1	Rumah Tapak	390
4.	JPT Pratama / Eselon 2	Rumah Susun	290
5.	Administrator / Eselon 3	Rumah Susun	190
6.	Pejabat Fungsional dan Staf Lainnya	Rumah Susun	98

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah library research, yang berfokus pada pengumpulan data dari berbagai literatur terkait. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif-deskriptif, dengan analisis mendalam terhadap kitab-kitab klasik, buku, jurnal ilmiah, dan dokumen hukum, serta pandangan kontemporer mengenai Kewarisan Perspektif Pemikiran Syahrur dalam Kaitannya dengan Maqasid Syariah.

Penyediaan perumahan dinas ASN / TNI / Kepolisian Negara Republik Indonesia memperhatikan proses transisi pegawai dan keluarganya, terutama pada 5 tahun pertama. Pada tahap awal pembangunan perumahan untuk ASN / TNI / Kepolisian Negara Republik Indonesia akan dimulai pada tahun 2022 hingga 2024. Pengembangan ukuran unit didorong untuk mengikuti kelipatan modul unit rumah susun pada desain dasar yang dirancang oleh Kementerian PUPR untuk meningkatkan efisiensi penggunaan ruang. Berdasarkan dokumen Rencana Induk IKN, pelaksanaan rencana proyek dengan prakarsa badan usaha swasta telah memiliki kesesuaian dan keselarasan dengan rencana pemerintah yang akan memberikan kesempatan keterlibatan swasta.

Mengingat kebutuhan infrastruktur yang sangat besar di IKN, sedangkan pemerintah memiliki keterbatasan anggaran, maka diperlukan skema lain yang dapat mendukung ketercapaian program pemerintah Republik Indonesia, dan salah satu skema yang dapat digunakan adalah dengan skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU).

Pelaksanaan KPBU dapat direalisasikan melalui berbagai bentuk dan jenis kerjasama yang berbeda. Bentuk-bentuk kerjasama ini dapat diklasifikasikan berdasarkan pembagian peran antara sektor publik dan sektor swasta dalam melaksanakan kegiatan proyek, dan hal ini juga akan mempengaruhi pada alokasi risiko antara kedua sektor tersebut. Sebagai contoh, besaran investasi yang diberikan oleh pihak swasta dalam KPBU akan berdampak pada besarnya risiko yang akan ditanggung oleh mereka, sehingga semakin besar risiko yang ditanggung oleh sektor swasta, semakin besar pula nilai VfM yang diharapkan dapat dicapai.

Namun, hal ini juga berimplikasi pada kebutuhan badan usaha untuk memiliki kontrol yang lebih besar terhadap proyek tersebut, terutama jika proyek memiliki jangka waktu pengembalian yang lebih panjang. Selain itu, pilihan bentuk skema KPBU yang digunakan juga akan mempengaruhi besaran alokasi yang diberikan oleh pemerintah terhadap proyek tersebut. Dalam literatur pembahasan bentuk KPBU, derajat risiko dari swasta akan berbanding lurus dengan peran serta dari pihak swasta.

METODE PENELITIAN

Metode yang akan digunakan pada penulisan ini menggunakan metode kualitatif yang berfokus pada narasi, studi kasus, aturan, dan nilai-nilai. Dalam penulisan ini tetap merujuk pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017, peraturan pemerintah pelaksananya dan juga KUHPerdata serta Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional (“PPN”)/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (“Bappenas”) No. 6 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha di Ibu Kota Nusantara. Penulisan dilakukan dengan mengidentifikasi dokumen dan regulasi yang ada di Republik Indonesia seperti Dokumen Rencana Tata Ruang KSN IKN, sektor-sektor di IKN yang dapat di KPBU kan, identifikasi perjanjian Kerjasama konstruksi sebagai landasan regulasi juga setiap badan usaha yang akan melakukan kegiatan di IKN, dan menidentifikasi bentuk dan lingkup Kerjasama dana proyek KPBU di Kawasan IKN. Penulisan ini menggunakan tipologi deskriptif-analisis yang akan menjelaskan berkaitan dengan hakikat dari peraturan perundang-undangan dan teori yang berhubungan dengan penulisan ini. Pengumpulan data yang digunakan adalah data sekunder, dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Dokumen RTR KSN IKN 2022-2042

Pasal 6 Perpres No. 64/2022 mengatur bahwa kebijakan penataan ruang KSN IKN terdiri atas 3 (tiga) komponen utama yang meliputi:

1. IKN sebagai kota yang dikembangkan secara berkelanjutan, yang meliputi:
 - a. penetapan alokasi ruang kawasan lindung termasuk RTH publik paling sedikit 65% (enam puluh lima persen) dari wilayah IKN yang mendukung perwujudan kota hutan (forest city);
 - b. pembangunan terkendali (anti-sprawl development) pada perkotaan inti dan perkotaan sekitar di KSN Ibu Kota Nusantara melalui pengembangan kota kompak (compact city) dan jalur hijau (green belt) yang mendukung perwujudan kota 10 (sepuluh) menit;
 - c. pengembangan kawasan perkotaan yang selaras siklus air alami dan pengelolaan DAS terpadu;
 - d. penyediaan ruang untuk mendukung penggunaan 100% (seratus persen) energi baru dan terbarukan dan mewujudkan kawasan yang rendah emisi karbon;
 - e. pengembangan RTH yang terintegrasi antar kawasan dan memiliki fungsi sosial dan ekologis serta mampu melakukan penyerapan karbon dan penurunan emisi gas rumah kaca;
 - f. pengelolaan kawasan pesisir terpadu yang mendukung kelestarian ekosistem pesisir.
2. IKN sebagai kota yang aman, modern, dan produktif, yang meliputi:
 - a. pengembangan sistem kota-kota berbasis WP secara hierarkis dan terintegrasi dengan KIPP;
 - b. pengembangan fungsi kawasan perkotaan yang berkelas dunia sebagai salah satu pusat perekonomian nasional yang produktif dan efisien;
 - c. pengembangan konsep kota kompak (compact city) dan kawasan TOD secara berhierarki guna mencapai kota 10 (sepuluh) menit ke fasilitas umum dan fasilitas sosial tingkat dasar, RTH dan simpul transportasi publik dengan berjalan kaki dan/atau bersepeda;
 - d. penyediaan sarana dan prasarana transportasi publik untuk memenuhi target 80% (delapan puluh persen) perjalanan menggunakan transportasi publik;
 - e. pengembangan jaringan sarana dan prasarana yang terintegrasi dalam rangka pemenuhan standar pelayanan minimum perkotaan di IKN yang mendukung fungsi

- kawasan;
- f. pengembangan konsep kota cerdas (smart city) guna mencapai kota 100% (seratus persen) terkoneksi secara digital untuk semua;
 - g. pengembangan konsep kota spons (sponge city) yang mendukung perwujudan kota tangguh bencana dan adaptif terhadap perubahan iklim;
 - h. pengembangan konektivitas tinggi secara regional dan internasional dengan dukungan integrasi transportasi darat, laut, dan udara;
 - i. peningkatan ketahanan pangan di wilayah IKN melalui penetapan lahan pangan abadi dan pengembangan sentra perikanan terpadu;
3. IKN sebagai simbol identitas bangsa Indonesia, meliputi:
 - a. pengembangan KIPP sebagai fokus utama KSN Ibu Kota Nusantara;
 - b. pengembangan kawasan perkotaan yang mencirikan karakteristik dan budaya Indonesia; dan pengembangan kota inklusif untuk mewujudkan masyarakat yang mandiri dan maju; dan
 - c. pengembangan pesisir IKN sebagai kota pantai berbasis wisata bahari dan wisata berbasis alam berkonsep green-blue city.

b. Bidang dan Sektor Peraturan yang Dikerjasamakan dengan Skema KPBU di Ibu Kota Nusantara

Dasar pelaksanaan Proyek adalah peraturan perundang-undangan terkait KPBU dengan mengacu pada Pasal 12 ayat (2) huruf b PP No. 17/2022, yang mana mengatur terkait dengan KPBU dalam rangka penyediaan infrastruktur dilakukan melalui KPBU IKN berdasarkan ketentuan dan tata cara sebagaimana diatur dalam PP ini dan dalam hal penyediaan infrastruktur dilaksanakan dengan ketentuan menteri, kepala lembaga, dan/atau direksi BUMN sebagai PJPK dapat menerapkan skema KPBU dan Kepala OIKN sebagai PJPK dapat menerapkan skema KPBU IKN.

Adapun dalam Pasal 14 PP No. 17/2022, diatur mengenai prinsip dari KPBU IKN, yakni kemitraan, kemanfaatan, bersaing, pengendalian dan pengelolaan risiko, efektif, dan efisien. Selanjutnya, diatur pula bahwa infrastruktur IKN yang dapat dikerjasamakan dengan badan usaha dalam rangka penyediaan infrastruktur mencakup infrastruktur IKN yang tercantum dalam rencana induk IKN dan perincian induk IKN dan dilakukan dengan penahapan pembangunan, yang memuat paling sedikit:

1. rencana proyek/aktivitas/guna lahan;
2. indikasi skema pembiayaan; dan
3. indikasi waktu tersedianya layanan infrastruktur.

Tahapan pelaksanaan KPBU IKN diatur dalam Pasal 17 PP No. 17/2022, yakni:

1. perencanaan;
2. penyiapan;
3. transaksi; dan
4. pelaksanaan perjanjian.

Selanjutnya, Pasal 6 ayat (1) Permen PPN No. 6/2022 mengatur bahwa KPBU IKN dapat merupakan gabungan KPBU IKN yang terdiri atas gabungan dari 2 (dua) atau lebih PJPK untuk 1 (satu) jenis infrastruktur; gabungan dari 2 (dua) atau lebih lebih jenis infrastruktur; atau gabungan dari 2 (dua) atau lebih PJPK untuk 2 (dua) atau lebih jenis infrastruktur. Kemudian pada ayat (2) pasal tersebut mengatur bahwa infrastruktur sebagaimana dimaksud mengacu pada rencana induk IKN dan perincian rencana induk IKN 2022.

Rencana induk IKN mengatur bahwa salah satu infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dengan skema KPBU IKN pada pembangunan IKN tahap I (2022-2024) antara lain adalah rumah negara / rumah dinas pada KIPP WP 1, WP 2, WP 4, dan WP 5 dalam bentuk:

1. Rumah tapak, dengan peruntukan kepada:
 - a. menteri/ kepala lembaga, seluas 580 m² ;
 - b. pejabat negara, seluas 490 m²;
 - c. pejabat pimpinan tinggi madya, seluas 390 m²; dan
2. Rusun, dengan peruntukan kepada:
 - a. pejabat pimpinan tinggi pratama, seluas 290 m²;
 - b. pejabat administrator, seluas 190 m²; dan
 - c. pejabat fungsional, seluas 98 m².

Dalam kaitannya dengan hal tersebut di atas, Pasal 19 UU No. 1/2011 mengatur bahwa penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan perumahan meliputi: (i) perencanaan perumahan; (ii) pembangunan perumahan; (iii) pemanfaatan perumahan; dan (iv) pengendalian perumahan. Perumahan sebagaimana dimaksud di atas mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum. Rumah sebagaimana dimaksud di atas dibedakan menurut jenis dan bentuknya. Ketentuan UU No.1/2011 kemudian diatur lebih lanjut pada PP No.14/2016 yang pada prinsipnya mengatur penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, dan keterpaduan prasarana, sarana, utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.

Jenis rumah sebagaimana dimaksud di atas dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghuni yang meliputi: (i) rumah komersial; (ii) rumah umum; (iii) rumah khusus; (iv) rumah swadaya; dan (v) rumah negara. Pasal 1 UU No.1/2011 menguraikan sebagai berikut:

1. rumah komersial adalah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan;
2. rumah umum adalah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR;
3. rumah khusus adalah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus;
4. rumah swadaya adalah yang diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat; dan
5. rumah negara yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Lebih lanjut, bentuk rumah sebagaimana dimaksud di atas meliputi: (i) rumah tunggal; (ii) rumah deret; dan (iii) rumah susun. Dalam kaitannya dengan Proyek, mengingat rumah yang akan dikerjasamakan akan ditujukan bagi ASN dalam bentuk rumah susun, maka infrastruktur tersebut akan tunduk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dengan rumah negara dalam bentuk rumah susun (“Rusun Negara”).

c. Tinjauan Perjanjian Kerjasama Jasa Konstruksi

Usaha jasa konstruksi berkaitan erat dengan pelaksanaan proyek konstruksi, yaitu proyek yang berhubungan dengan kegiatan pembangunan fasilitas infrastruktur atau suatu bangunan tertentu. Pada dasarnya, terdapat 3 (tiga) jenis usaha yang dijalankan dalam jasa konstruksi, meliputi usaha dalam jasa konsultasi konstruksi, usaha dalam pekerjaan konstruksi, dan usaha dalam pekerjaan konstruksi terintegrasi. Dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, perjanjian untuk melakukan pekerjaan diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu perjanjian untuk melakukan jasa tertentu, perjanjian kerja atau perburuhan, dan perjanjian jasa konstruksi. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sendiri memberikan definisi Perjanjian Jasa Konstruksi dalam Pasal 1 Angka 8, yaitu keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna Jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Berangkat dari definisi diatas, maka dapat diketahui bahwasanya unsur-unsur yang terdapat dalam suatu Perjanjian Jasa Konstruksi antara lain:

- a. Adanya para pihak dalam Perjanjian Jasa Konstruksi, yakni pengguna jasa dan penyedia jasa;
- b. Adanya objek yang diperjanjikan, yakni konstruksi; dan
- c. Adanya serangkaian dokumen yang di dalamnya mengatur hubungan dalam ranah hukum diantara para pihak dalam perjanjian jasa konstruksi

Bentuk Perjanjian Jasa Konstruksi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dikelompokkan berdasarkan tiga sistem, yaitu perjanjian Jasa Konstruksi dengan sistem penyelenggaraan konstruksi (delivery system), perjanjian Jasa Konstruksi dengan sistem pembayaran, dan perjanjian Jasa Konstruksi dengan sistem perhitungan hasil pekerjaan. Dalam konteks Perjanjian Jasa Konstruksi, terdapat tiga bidang utama pekerjaan yang terlibat yaitu bidang pelaksanaan, pengawasan, dan perencanaan. Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian Jasa Konstruksi, dalam perjanjian terdiri dari:

- a. Pihak yang mengontrak suatu pekerjaan (pengguna jasa), seperti pemerintah atau entitas swasta;
- b. Pihak yang melaksanakan suatu pekerjaan konstruksi (penyedia jasa); dan
- c. Pihak yang mengawasi atau mengatur suatu pekerjaan konstruksi (pengawas atau direksi)

Dalam hukum positif di Indonesia melalui Pasal 47 UU Jasa Konstruksi telah memberikan ketentuan umum mengenai hal apa saja yang setidaknya harus dituliskan dalam perjanjian jasa konstruksi, antara lain:

- a. Ketentuan umum, yang mengatur mengenai perjanjian kontrak, pertanggung-jawaban bersama dan masing-masing, definisi, interpretasi, serta hukum dan bahasa;
- b. Pengguna jasa, yang mengatur mengenai personil pengguna jasa, dan klaim oleh pengguna jasa, dan pengaturan keuangan pengguna jasa;
- c. Engineer, yang mengatur mengenai tugas, wewenang, dan penggantian engineer dalam pekerjaan konstruksi;
- d. Kontraktor, yang mengatur mengenai kewajiban umum kontraktor, jaminan pelaksanaan, kerjasama, prosedur keselamatan, jaminan kualitas, dan data lapangan, kecukupan nilai kontrak yang disepakati, kondisi fisik yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, peralatan kontraktor, proteksi lingkungan, peralatan pengguna jasa dan bahan-bahan bebas pakai, laporan kemajuan pekerjaan, keamanan lapangan, dan subkontraktor yang dinominasikan;
- e. Staf dan buruh, yang mengatur mengenai tarif upah dan ketentuan tenaga kerja, ketentuan hukum di bidang ketenagakerjaan, jam kerja, fasilitas bagi staf dan pekerja, kesehatan dan keselamatan, pengawasan oleh kontraktor, dan tindakan melanggar peraturan;
- f. Peralatan, bahan, dan tenaga kerja, yang mengatur mengenai pengujian, penolakan, pekerjaan perbaikan, kepemilikan peralatan dan bahan, dan royalti;
- g. Lini masa pekerjaan, keterlambatan, dan penghentian, yang mengatur mengenai tanggal mulai pekerjaan, waktu penyelesaian, rencana kerja, perpanjangan waktu penyelesaian, keterlambatan akibat tindakan penguasa, tingkat kemajuan pekerjaan, denda akibat keterlambatan, penghentian pekerjaan, konsekuensi penghentian, dan melanjutkan pekerjaan;
- h. pengujian pada akhir pekerjaan, yang mengatur mengenai kewajiban kontraktor, keterlambatan pengujian, dan tidak lolos pengujian pada akhir pekerjaan;
- i. Serah terima kepada pengguna jasa, yang mengatur mengenai serah terima pekerjaan dan sebagian pekerjaan, serah terima sebagian pekerjaan;
- j. Tanggung jawab atas mutu, yang mengatur mengenai penyelesaian pekerjaan yang belum selesai dan perbaikan cacat mutu, biaya perbaikan cacat mutu, perpanjangan masa

- pemberitahuan cacat mutu, kegagalan memperbaiki cacat mutu, penyelidikan oleh kontraktor, berita acara penyelesaian pekerjaan, kewajiban yang belum terpenuhi, dan pembersihan lapangan;
- k. Pengukuran dan evaluasi, yang mengatur mengenai pengukuran dan evaluasi terhadap pekerjaan yang di dalamnya dicantumkan pula mengenai metoda pengukuran yang akan dilakukan;
 - l. Variasi dan penyesuaian, yang mengatur mengenai hak untuk mengubah, prosedur variasi, pembayaran dengan mata uang yang berlaku, dana cadangan, kerja harian, penyesuaian akibat perubahan peraturan, dan penyesuaian akibat perubahan biaya;
 - m. Harga kontrak dan pembayaran, yang mengatur mengenai harga kontrak dan uang muka, jadwal pembayaran, penerbitan berita acara pembayaran sementara, pembayaran, keterlambatan pembayaran, tagihan pada penyelesaian, pembebasan dari kewajiban, penerbitan berita acara pembayaran akhir, penghentian kewajiban pengguna jasa, dan mata uang pembayaran;
 - n. Pemutusan oleh pengguna jasa, yang mengatur mengenai pemberitahuan untuk perbaikan, pemutusan oleh pengguna jasa, pembayaran setelah pemutusan, hak pengguna jasa atas pemutusan demi kepentingan pengguna jasa, dan korupsi atau praktek kecurangan;
 - o. Penghentian dan pemutusan oleh kontraktor, yang mengatur mengenai hak kontraktor untuk menghentikan pekerjaan, pemutusan oleh kontraktor, penghentian pekerjaan dan pemindahan peralatan kontraktor, dan pembayaran pada saat pemutusan;
 - p. Resiko dan tanggung jawab, yang mengatur mengenai tentang pemberian ganti rugi, pemeliharaan pekerjaan oleh kontraktor, resiko pengguna jasa dan konsekuensinya, dan pembatasan tanggung jawab;
 - q. Asuransi;
 - r. Keadaan kahar, yang mengatur mengenai definisi keadaan kahar, pemberitahuan keadaan kahar, konsekuensi keadaan kahar, dan pembebasan dari kewajiban pelaksanaan; dan
 - s. Klaim, sengketa, dan arbitrase. yang mengatur mengenai klaim kontraktor, penunjukan dewan sengketa, penyelesaian secara musyawarah, dan arbitrase.

Lebih lanjut, dalam Pasal 48 UU Jasa Konstruksi juga dimuat ketentuan bahwa selain memuat ketentuan di atas, Perjanjian Jasa Konstruksi juga memuat ketentuan:

- a. Hak kekayaan intelektual wajib dicantumkan dalam perjanjian jasa konstruksi yang memberikan layanan jasa perencanaan;
- b. Ketentuan mengenai sub penyedia jasa dan pemasok bahan, komponen bangunan, dan/atau peralatan yang wajib memenuhi standar yang berlaku wajib dicantumkan dalam perjanjian jasa konstruksi untuk kegiatan penyelenggaraan jasa konstruksi; dan
- c. Kewajiban alih teknologi wajib dicantumkan dalam perjanjian jasa konstruksi yang dibuat dengan pihak asing.
- d. Identifikasi Bentuk dan Lingkup Kerjasama proyek KPBU pada Kawasan IKN

Aset kerjasama pada skema KPBU di Indonesia perlu ditransfer kembali pada PJPK pada periode akhir kerja sama dan juga pihak swasta tidak dapat memiliki pengakuan terhadap kepemilikan asset kerja sama. Analisa bentuk dan lingkup ini dilakukan untuk memetakan kegiatan beserta tanggung jawab yang dilakukan oleh masing-masing pihak (dalam hal ini BUP dan PJPK). Terlampir disampaikan matriks Analisa lingkup proyek Kerjasama :

	Desain	Build	Finance	Operate	Maintenance	Transfer
BUP	<ul style="list-style-type: none"> ● Menyusun desain sesuai dengan kebutuhan proyek; ● Membangun konstruksi rumah susun (struktural, arsitektural, interior, dan area kerjasama) sesuai desain; ● Memastikan mutu konstruksi sesuai dengan perencanaan; ● Memastikan konstruksi yang berhubungan dengan akses infra dasar sesuai dengan rencana. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Mencari <i>financier</i>; ● Melakukan pinjaman. 		<ul style="list-style-type: none"> ● Memastikan operasional rusun agar dapat bekerja dengan baik sesuai SLA; ● Memastikan layanan yang diberikan sesuai perjanjian; ● Kegiatan operasional yang dilakukan terbatas pada fasilitas publik ataupun fasilitas besama (sanitasi, sampah, air, listrik,dll) namun tidak pada ruang pribadi penghuni. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Melakukan perawatan agar fasilitas publik rusun dapat bekerja dengan baik sesuai SLA; ● Perawatan yang dilakukan terbatas pada fasilitas publik ataupun fasilitas besama (sanitasi, sampah, air, listrik,dll) namun tidak berkait dengan perawatan pada ruang pribadi penghuni. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Memastikan kondisi aset yang akan ditransfer sesuai perjanjian.
PJPK	<ul style="list-style-type: none"> ● Menentukan kebutuhan dasar proyek; ● Melakukan proses perijinan yang dibutuhkan; ● Pengadaan lahan. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Memastikan perijinan yang diperlukan terpenuhi; ● Memastikan kesesuaian akses infra dasar dengan kebutuhan desain dan rencana. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Memastikan adanya penganggaran dan kelancaran pembayaran AP; ● Memastikan adanya penjaminan. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Menentukan penempatan ASN dalam rusun; ● Melakukan koordinasi terhadap ASN yang ditempatkan dalam rusun; ● Memastikan layanan yang diberikan sesuai perjanjian; ● Memastikan ketersediaan infra dasar pendukung KPBU; <ul style="list-style-type: none"> ✓ Air; ✓ Listrik; ✓ Jalan akses; ✓ Sampah; ✓ Sanitasi; ✓ Fasilitas lainnya terkait rusun yang menjadi tanggung jawab PJPK. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Memastikan ketersediaan infra dasar pendukung KPBU; <ul style="list-style-type: none"> ✓ Air; ✓ Listrik; ✓ Jalan akses; ✓ Sampah; ✓ Sanitasi; 	<ul style="list-style-type: none"> ● Memastikan kondisi aset yang akan ditransfer sesuai perjanjian.

Berdasarkan analisa di atas Proyek KPBU pada Kawasan IKN menggunakan skema DBFOMT. Maka setiap Badan usaha yang akan melakukan kegiatan Pembangunan di Ibu Kota Nusantara dengan skema KPBU, diharapkan menggunakan skema DBFOMT ini untuk memastikan program pemerintah dapat terimplementasikan dengan baik dan sesuai ketentuan yang berlaku.

KESIMPULAN

Hal-hal yang termuat dalam ketentuan umum dalam perjanjian jasa konstruksi di Lokasi Ibu Kota Nusantara diatur berdasarkan ketentuan UU Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional (“PPN”)/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (“Bappenas”) No. 6 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha di Ibu Kota Nusantara. Adapun setiap Badan usaha yang akan melakukan kegiatan Pembangunan di Ibu Kota Nusantara dengan skema KPBU, diharapkan menggunakan skema Design, Build, Finance, Operate, Maintenance, Transfer (DBFOMT) dikarenakan keterbatasan kondisi keuangan negara, serta dengan senantiasa memperhatikan kegiatan-kegiatan infrastruktur yang dapat dilakukan dengan skema KPBU.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Perpres Nomor 22 Tahun 2020.

Undang-Undang tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa. UU Nomor 30 Tahun 1999, LN Tahun 1999 No. 138, TLN No. 3872, selanjutnya disebut UU Arbitrase dan APPS.

Undang-Undang Tentang Jasa Konstruksi. UU Nomor 2 Tahun 2017, LN Tahun 2017 No. 11 TLN

No. 6018, selanjutnya disebut UUJK.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2022, tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional
Ibu Kota Nusantara tahun 2022-2042

Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional (“PPN”)/Kepala Badan Perencanaan
Pembangunan Nasional (“Bappenas”) No. 6 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja
Sama Pemerintah dan Badan Usaha di Ibu Kota Nusantara, 2022.

Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 1 Tahun 2023 tentang
Tata Cara Pengadaan Badan Usaha Melalui Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha di
IKN, 2023.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 220/PMK.08/2022 Tentang Dukungan Pemerintah untuk Kerja
Sama Pemerintah dengan Badan Usaha serta Pembiayaan Kreatif dalam rangka Percepatan
Penyediaan Infrastruktur di Ibu Kata Nusantara, 2022.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2023 tentang Kewenangan Khusus Otorita Ibu Kota
Nusantara, 2023.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan
Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara, 2023.

Garner, Bryan A. Black’s Law Dictionary, Ninth edition. Washington: West Publishing Co., 200.

Hansen, Seng. Quantity Surveying: Pengantar Manajemen Biaya dan Kontrak Konstruksi.
Jakarta:

Gramedia Pustaka Utama, 2017.

Khairandy, Ridwan. Hukum Kontrak Dalam Perspektif Perbandingan. Yogyakarta: FH UII Press,
2013.

Prodjodikoro, Wirjono. Asas-Asas Hukum Perjanjian. Bandung: Bale Bandung, 1986. Shahab,
Hamid. Aspek Hukum dalam Sengketa Bidang Konstruksi. Jakarta: Djambatan, 1996.

Subekti, R. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa, 1987.