

JCC PUNYA HUTANG RP 20 MILIAR KE PEMKOT JAMBI



<https://www.jambione.com/megapolitan/1362685975/JCC-Punya-Hutang-Rp20-Miliar-ke-Pemkot-Jambi>

JAMBI – Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Jambi angkat bicara perihal tidak beroperasinya Mall Jambi City Center (JCC), yang berada di Eks Terminal simpang Kawat. Peralnya, berdasarkan catatan Komisi II, Managemen JCC hingga kini memiliki piutang sebesar Rp20 miliar kepada Pemkot Jambi.

"Selain hutang, juga kewajiban mereka terkait Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) itu juga harus dipertanyakan. Kita harapkan keberadaan JCC ini menambah pendapatan Kota Jambi. Sangat disayangkan, sampai kini belum beroperasi," kata Ketua Komisi II DPRD Kota Jambi, Junedi Singarimbun, Minggu (18/6).

Dikatakan Junedi, permohonan pernyataan pailit pengembang ditolak, karena di wilayah lain, usaha pengembang masih jalan dan berkembang. "Jadi memang harus dibayar. Sekarang bangunan itu tidak bermanfaat," katanya.

Politisi PDIP itu berharap, Pemkot Jambi dapat menagih kewajiban pengembang sesuai dengan Memorandum of Understanding (MoU) atau nota kesepakatan awal.

"Kewajiban mereka per jangka waktu berjalan itu harus disetorkan. Sesuai Perjanjian Build Operate Transfer (BOT). Tidak ada urusannya sekarang katanya ganti manajemen. Perjanjian kita dulu sama pengembang pertama, tidak ada urusan. Itu harus tetap dibayar," katanya.

Untuk diketahui, awalnya, pemerintah Kota Jambi akan mendapat kontribusi sebesar Rp85 miliar dari Jambi City Center (JCC), Simpang Kawat. Kontribusi tersebut didapat Pemkot dari BOT JCC yang disepakati selama 30 tahun.

Pemkot bakal menerima kontribusi secara bertahap. Tahap pertama, Pemerintah mendapat Rp7,5 miliar untuk 5 tahun awal, pada tahun keenam hingga tahun ke 15, Pemkot akan mendapatkan Rp 25 miliar, dan tahun keenam belas hingga akhir BOT, pemkot mendapatkan Rp52,5 miliar. (ali)

Sumber Berita:

1. <https://www.jambione.com/megapolitan/1362685975/JCC-Punya-Hutang-Rp20-Miliar-ke-Pemkot-Jambi>, JCC Punya Hutang Rp 20 Miliar ke Pemkot Jambi, 19 Juni 2023
2. Jambi Ekspres, “Utang JCC ke Pemkot Jambi Rp 20 M”, 19 Juni 2023

Catatan:

Bangun Guna Serah (“*Build Operate and Transfer*”) adalah 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 bangun guna serah (BOT), dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah selama masa bangun guna serah berakhir.¹

Bangun Guna Serah yang selanjutnya disingkat BGS adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.²

BGS/BSG barang milik daerah dilaksanakan dengan pertimbangan:

- a. Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; dan

¹ Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerjasama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (“*Build Operate Transfer*”).

² Pasal 1 angka 36 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

- b. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.³

Mitra BGS atau mitra BSG yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian:

- a. wajib membayar kontribusi ke rekening Kas Umum Daerah setiap tahun sesuai besaran yang telah ditetapkan;
- b. wajib memelihara objek BGS/BSG; dan
- c. dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan:
 - 1. tanah yang menjadi objek BGS/BSG;
 - 2. hasil BGS yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Daerah; dan/atau
 - 3. hasil BSG.⁴

Mitra BGS barang milik daerah harus menyerahkan objek BGS kepada Gubernur/Bupati/Walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern pemerintah.⁵

Objek BGS/BSG meliputi:

- a. barang milik daerah berupa tanah yang berada pada Pengelola Barang; atau
- b. barang milik daerah berupa tanah yang berada pada Pengguna Barang.⁶

Gedung, bangunan, sarana, dan fasilitasnya yang diadakan oleh mitra BGS/BSG merupakan hasil BGS/BSG.⁷

Sarana dan fasilitas hasil BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain:

- a. peralatan dan mesin;
- b. jalan, irigasi dan jaringan;
- c. aset tetap lainnya; dan
- d. aset lainnya.⁸

Gedung, bangunan, sarana dan fasilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi barang milik daerah sejak diserahkan kepada pemerintah daerah sesuai dengan perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian.⁹

³ *Ibid*, Pasal 219 ayat (1)

⁴ *Ibid*, Pasal 221 ayat (1)

⁵ *Ibid*, Pasal 221 ayat (2)

⁶ *Ibid*, Pasal 223 ayat (1)

⁷ *Ibid*, Pasal 224 ayat (1)

⁸ *Ibid*, Pasal 224 ayat (2)

⁹ *Ibid*, Pasal 224 ayat (3)

Pelaksanaan BGS/BSG dituangkan dalam perjanjian.¹⁰ Jangka waktu BGS/BSG paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani.¹¹ Jangka waktu BGS/BSG hanya berlaku untuk 1 (satu) kali perjanjian dan tidak dapat dilakukan perpanjangan.¹²

Mitra wajib membayar kontribusi tahunan melalui penyetoran ke Rekening Kas Umum Daerah sebagai penerimaan daerah dari pelaksanaan BGS/BSG.¹³ Besaran kontribusi tahunan dihitung oleh Tim yang dibentuk oleh Gubernur/Bupati/Walikota.¹⁴ Besaran kontribusi tahunan merupakan hasil perkalian dari besaran persentase kontribusi tahunan dengan nilai wajar barang milik daerah yang akan dilakukan BGS/BSG.¹⁵ Besaran persentase kontribusi tahunan ditetapkan oleh Gubernur/ Bupati/Walikota berdasarkan perhitungan Penilai.¹⁶ Besaran kontribusi tahunan pelaksanaan BGS/BSG dapat meningkat setiap tahun dari yang telah ditetapkan.¹⁷ Peningkatan dihitung berdasarkan kontribusi tahunan tahun pertama dengan memperhatikan tingkat inflasi.¹⁸ Besaran kontribusi tahunan ditetapkan dalam persetujuan pelaksanaan BGS/BSG dan dituangkan dalam perjanjian.¹⁹

Disclaimer:

Seluruh informasi yang terdapat dalam catatan berita ini adalah bersifat umum dan disediakan untuk tujuan pemberian Informasi Hukum dan bukan merupakan pendapat BPK Perwakilan Provinsi Jambi.

¹⁰ *Ibid*, Pasal 230 ayat (1)

¹¹ *Ibid*, Pasal 229 ayat (1)

¹² *Ibid*, Pasal 229 ayat (2)

¹³ *Ibid*, Pasal 231 ayat (1)

¹⁴ *Ibid*, Pasal 231 ayat (2)

¹⁵ *Ibid*, Pasal 232 ayat (1)

¹⁶ *Ibid*, Pasal 232 ayat (2)

¹⁷ *Ibid*, Pasal 233 ayat (1)

¹⁸ *Ibid*, Pasal 233 ayat (2)

¹⁹ *Ibid*, Pasal 233 ayat (3)