



**KAJIAN TENTANG KERJA SAMA PEMBIAYAAN DENGAN SISTEM
BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) DALAM
REVITALISASI PASAR TRADISIONAL
(Studi Kasus Pada Pembangunan Sentral Pasar Raya Padang)**

TESIS

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :
IMA OKTORINA
B4B 008 129**

**PEMBIMBING :
DR. BUDI SANTOSO, SH. MS**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**KAJIAN TENTANG KERJA SAMA PEMBIAYAAN DENGAN SISTEM
BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) DALAM
REVITALISASI PASAR TRADISIONAL
(Studi Kasus Pada Pembangunan Sentral Pasar Raya Padang)**

Disusun Oleh :

IMA OKTORINA
B4B 008 129

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 22 Maret 2010**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

DR. Budi Santoso, SH., MS
NIP : 19611005 1986031 002

H. Kashadi, SH.,MH
NIP.19540624 1982031 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, nama : IMA OKTORINA,
dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi atau Lembaga Pendidikan manapun.
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersil sifatnya.

Semarang, Maret 2010

Yang Menyatakan

Ima Oktorina

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala nikmat, berkah serta hidayahnya kepada semua makhluk, serta shalawat beriring salam kita persembahkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai pemimpin besar umat yang telah membawa kita kepada zaman kecerahan.

Alhamdulillah proses penulisan karya ilmiah sudah dijalani mulai dari awal hingga rampungnya tesis ini yang berjudul “ **Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan Dengan Sistem *Build Operate And Transfer (BOT)* Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional (Studi Kasus Pada Pembangunan Sentral Pasar Raya Padang)**”.

Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan Di Civitas Akademika Universitas Diponegoro.

Penulis berharap tulisan ini dapat bermanfaat bagi semua pihak baik sebagai masukan ataupun hanya sebagai penambah literatur bacaan yang bermanfaat bagi semua pihak, tak terkecuali kepada para pihak yang telah memberi dukungan baik secara moril maupun materil.

Ucapan terima kasih yang teramat dalam penulis ucapkan kepada :

1. Bapak Ketua Program Studi Magister Kenotariatan H. Kashadi, SH. MH.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, SH. MS selaku pembimbing, terima kasih atas kesempatan berharga dengan membagi ilmunya selama proses bimbingan berlangsung hingga selesainya tulisan ini.
3. Dosen Staf pengajar Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, terima kasih atas ilmu yang berharga selama proses perkuliahan berlangsung.
4. Ibu Paramitha Prananingtyas, SH. LLM dan Ibu Siti Mahmudah, SH.MH sebagai tim penguji.
5. Staf administrasi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah membantu proses perkuliahan berlangsung.
6. Kepada kedua orang Tuaku tercinta, Kepada Ayahanda dan ibunda yang telah memberikan kasih sayang yang tak terhingga, semoga selalu Dilindungi Allah SWT.
7. Kepada Kakak dan Adikku serta saudara-saudaraku yang telah memberikan dorongan moril yang sangat berarti, semoga selalu dilimpahkan rahmat Allah SWT.
8. Kepada rekan-rekan Angkatan 2008 Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro terutama kelas A2, semoga kebersamaan selama ini akan terus menjadi kenangan yang berharga dan selalu mengikat hati kita yang tidak terpisahkan oleh jarak dan waktu.

Penulis menyadari terdapat kekurangan-kekurangan dalam tulisan ini sehingga diharapkan masukan-masukan yang membangun demi kesempurnaan tulisan ini dan pembelajaran untuk masa yang akan datang.

Semarang, Maret 2010

Penulis

Ima Oktorina

ABSTRAK

Kelancaran pembangunan perlu beberapa aspek penting, salah satunya adalah segi permodalan. Hal ini menjadi sangat penting diperhatikan mengingat terbatasnya dana yang dimiliki oleh daerah dalam menjalankan perekonomian dan pembangunan fisik daerah. Oleh karena itu sebagai jalan keluar diperlukan adanya dorongan dari pihak swasta yang dapat dilakukan melalui kerja sama investasi. Kerja sama *build operate and transfer (BOT)* dipilih sebagai solusi dari kekurangan dari Pemerintah Daerah. Salah satu contoh perjanjian yang dilakukan adalah perjanjian antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya untuk revitalisasi Sentral Pasar Raya Padang. Banyak yang perlu diperhatikan dalam melakukan kerja sama ini mengingat banyak kendala yang dihadapi di daerah lain yang melakukan kerja sama model yang sama. Oleh karena itu perlu dilihat efektifitas kerja sama *build operate and transfer (BOT)* yang telah dipilih. Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk mendalami lebih jauh tentang kerja sama ini.

Permasalahan yang dibahas dalam tulisan ini adalah bagaimana hak dan kewajiban para pihak dan proses pelaksanaan perjanjian kerja sama tersebut serta kendala-kendala yang dihadapi dalam kerja sama.

Metode penelitian yang dipakai dalam penulisan tesis ini adalah Metode pendekatan *yuridis empiris*. Pada metode yuridis empiris ini, hasil penelitian merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data primer dan didukung juga dengan data sekunder, dalam hal ini perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian kerja sama pembiayaan yang menjadi dasar kerja sama bangun guna serah.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan bahwa Pelaksanaan kerja sama pananaman modal antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya sebagai perjanjian timbal balik dan saling menguntungkan. Kerja sama dituangkan dalam kontrak kerja sama yang berisikan hak dan kewajiban para pihak. Mengacu pada ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III tentang perikatan. Pemerintah Kota Padang melakukan kewajiban dengan menyediakan fasilitas berupa lahan dan pengosongan lahan tersebut. Sedangkan Pihak PT Cahaya Sumbar Raya melakukan kewajibannya berupa pembangunan gedung (*build*) dan dimanfaatkan selama 25 tahun (*Operate*). Setelah jangka waktu berakhir gedung dan pengelolaanya akan diserahkan kepada Pemerintah Kota Padang. Selama masa pemanfaatan berlangsung pihak swasta dapat mengambil manfaat ekonomi dari pengelolaan gedung. Hak dari Pemerintah Kota Padang yaitu dari pajak dan retribusi, pemanfaatan beberapa bagian gedung dan mendapatkan gedung dan pengelolaannya setelah perjanjian berakhir. Secara umum proses pelaksanaan perjanjian berjalan lancar, namun tak terlepas dari kendala-kendala dalam pelaksanaannya.

Kata Kunci : Perjanjian *Build Operate Transfer*, Revitalisasi Pasar Tradisional, Kerja sama *Build Operate Transfer*

DAFTAR ISTILAH

Aan bod	= Penawaran
Aan varding	= Penerimaan penawaran
Aanwijzing	= Penjelasan
Acceptance	= Penerimaan
Barcode	= Label harga
Contruction Contract	= Kontrak kontruksi
Contruction Risk	= Resiko dari segi kontruksi
Developer	= Pengembang
Economic Risk	= Resiko dari segi ekonomi
Environtmental Risk	= Resiko dari segi lingkungan
First Floor	= Lantai pertama
Force Majeure	= Keadaan memaksa
Government Agency	= Perwakilan Pemerintah
Grantor	= Pihak yang bertanggung jawab pada hubungan antara proyek dan Pemerintah setempat
Lower Ground Floor	= Lantai dasar
Host Government	= Pemerintah setempat yang mempunyai kepentingan dalam pengadaan proyek tersebut
Insurance	= Asuransi
Joint Enterprise	= Kerja sama penanaman modal dengan membentuk badan hukum baru
Joint Venture	= Usaha kerja sama yang dilakukan antara penanam modal asing dengan modal nasional semata-mata berdasarkan dengan perjanjian

	dengan tidak membentuk badan hukum baru
Leasing	= Sewa guna usaha
Legal Advisor	= Penasehat hukum
Legal Risk	= Resiko dari segi hukum
Lenders	= Sebuah badan yang memberikan pinjaman pembiayaan dalam sebuah proyek
Loan Agreement	= Perjanjian pinjaman
Lower Ground	= Lantai pertama
Manajemen Contract	= Kerja sama perusahaan menyangkut manajemen
Negotiation	= Perundingan
Off Balanced-Sheet Financing	= Perjanjian tidak membebani neraca pembayaran Pemerintah
Off Take Purchaser	= Pengalihan resiko
Onvangs Theorie	= Teori pernyataan
Openbaar System	= Sistem terbuka
Operator	= Pengurus
Political Risk	= Resiko dari segi politik
Project Company	= Konsorsium dari beberapa perusahaan swasta yang membentuk proyek baru
Share Holders	= Perusahaan yang khusus menangani tugas yang dibutuhkan dalam perjanjian konsesi
Social Risk	= Resiko dari segi sosial
Sponsor Investor	= Investor sponsor
Strata Tittle	= Merupakan hak kepemilikan bukan hak sewa, berarti selama jangka waktu tersebut pemilik sertifikat

	tersebut berhak secara penuh terhadap kios bahkan mereka berhak untuk menjual dan menyewakan kepada pihak lain
Supply Contract	= Kontrak pemenuhan kebutuhan
Supplier	= Pemasok
Technical Financial	= Teknis keuangan
Trade Center	= Konsep pasar yang luas dan menjual beraneka ragam baik grosir maupun eceran
Transaction Risk	= Resiko dari segi transaksi
Uithings Theorie	= Teori pernyataan
Venture Capital	= Bentuk penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan yang menerima bantuan pembiayaan untuk jangka waktu tertentu.
Vernemings Theorie	= Teori pengetahuan
Verzenings Theorie	= Teori pengiriman
Zoon Politicon	= Manusia sebagai makhluk sosial

DAFTAR SINGKATAN

AMDAL	= Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
APBD	= Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
APBN	= Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
BANI	= Badan Arbitrase Nasional Indonesia
BLT	= <i>Build Lease and Transfer</i>
BOO	= <i>Build Own and Operate</i>
BOOT	= <i>Build, Own, Operate and Transfer</i>
BOT	= <i>Build Operate and Transfer</i>
BUMN	= Badan Usaha Milik Negara
DPRD	= Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
IMB	= Izin Mendirikan Bangunan
Kimpraswil	= Pemukiman dan Prasarana Wilayah
PMA	= Penanaman Modal Asing
PMDN	= Penanaman Modal Dalam Negeri

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRACT	vii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISTILAH	ix
DAFTAR SINGKATAN	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Pemikiran.....	9
F. Metode Penelitian	19
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	27
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	27
1. Pengertian Perjanjian	27
2. Unsur-Unsur Perjanjian	30
3. Syarat Sahnya Perjanjian	32
4. Asas-Asas Perjanjian	37

5. Lahirnya Perjanjian	40
6. Macam-Macam Perjanjian	42
7. Pelaksanaan Perjanjian	43
8. Hapusnya Perikatan	44
9. Hukum Perjanjian Menganut Sistem Terbuka Atau	45
<i>Openbaar System</i>	
B. Tinjauan Umum tentang Hak Penguasaan Atas Tanah	47
1. Hak Penguasaan Atas Tanah Pada Umumnya	47
2. Hak-Hak Atas Tanah	48
C. Tinjauan Umum Tentang <i>Build Operate And Transfer (BOT)</i>	59
1. Pengertian <i>Build Operate And Transfer (BOT)</i>	59
2. Asas Perjanjian <i>Build Operate And Transfer (BOT)</i>	64
3. Tujuan Kerja sama <i>Build Operate And Transfer (BOT)</i>	66
4. Resiko Dalam Perjanjian <i>Build Operate And Transfer (BOT)</i> ..	66
D. Tinjauan Umum Tentang Pasar	68
1. Pengertian Pasar	68
2. Jenis-Jenis Pasar	68
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	73
A. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dan Proses	73
Perjanjian Kerja sama <i>Build Operate And Transfer (BOT)</i>	
Dalam Merevitalisasi Pasar Raya Padang	
B. Proses Pelaksanaan Kerja Sama <i>Build Operate</i>	87
<i>And Transfer (BOT)</i> Dalam Merevitalisasi Pasar Raya Padang	

C. Kendala Dalam Kerja Sama	101
Dengan Sistem <i>Build Operation and Transfer</i>	
(BOT) Dalam Merevitalisasi Pasar Raya Padang	
BAB IV : PENUTUP.....	108
A. Kesimpulan	108
B. Saran.....	112

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur, merata baik materil maupun spiritual. Negara yang berlandaskan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, bersatu, berdaulat adil dan makmur. Usaha untuk mewujudkan tujuan nasional, pembangunan disegala aspek kehidupan merupakan hal yang sangat penting.

Pembangunan tidak hanya dilakukan diberbagai bidang tertentu saja, tapi pada berbagai bidang yang meliputi segala aspek kehidupan, yaitu pembangunan dibidang politik, ekonomi, sumber daya alam, sumber daya manusia, budaya, pertahanan dan keamanan.

Sumber daya alam merupakan unsur yang sangat penting untuk menunjang perekonomian di Indonesia. Sebagai negara kepulauan Indonesia memiliki sumber daya alam yang beraneka ragam. Namun tidak cukup hanya dengan potensi alam yang ada. Pelaksanaan perekonomian yang ingin dicapai diperlukan banyak hal seperti sumber daya manusia, manajemen yang baik, stabilitas politik yang mantap dan faktor penting lainnya adalah sumber modal sebagai pendukungnya.

Potensi yang beraneka ragam yang dimiliki berbagai daerah membuat pemasukan yang didapatkan oleh masing-masing daerah tidak sama. Demikian pula dalam pemenuhan kebutuhan belanja daerah, berbeda-beda sesuai dengan kebutuhan masyarakatnya. Sangat beruntung bagi daerah yang memiliki potensi alam yang dapat dimanfaatkan sedemikian rupa agar kemandirian daerah dapat tercipta. Terutama sejak dikeluarkan Undang-undang tentang Otonomi Daerah No. 22 Tahun 2009 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah (sekarang Undang-undang No. 32 tahun 2004).

Salah satu sumber daya alam yang sangat penting adalah tanah. Tanah sebagai penopang kehidupan bagi masyarakat sebagai tempat untuk hidup dan dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan aktivitas ekonomi terhadapnya. Khususnya bagi Pemerintah Daerah yang ingin menambah pemasukan daerah dengan memberdayakan sumber daya alam yang ada di daerahnya dengan membangun fasilitas-fasilitas umum demi kepentingan masyarakat seperti sarana pendidikan, transportasi, pelabuhan, perhubungan dan lain-lain.

Mengembangkan jasa pelayanan infrastruktur publik melalui kerja sama dengan pihak swasta dibutuhkan karena : ¹

1. Permintaan lebih cepat dibandingkan dengan kemampuan Pemerintah dalam menyediakan jasa pelayanan infrastruktur.

¹ Juoro Umar, *Peran swasta dan kepentingan masyarakat dalam pembangunan infrastruktur* (Jakarta : Koperasi Jasa Profesi, 1997), hal 140

2. Kebutuhan investasi yang sangat besar tidak dapat dipenuhi oleh Pemerintah saja, hanya sekitar 50 % dari perkiraan investasi prasarana dapat terpenuhi APBN, keuntungan BUMN, dan bantuan pembangunan dari luar negeri.
3. Kerja sama pihak swasta memberikan tambahan sumber pendanaan prasarana dan kemampuan manajerial yang baik.
4. Dalam rangka persaingan global, kemitraan Pemerintah dan swasta dapat mempercepat penyediaan infrastruktur sekaligus meningkatkan efisiensi kualitas jasa pelayanan.
5. Pembangunan infrastruktur harus diperlakukan sebagai kegiatan bisnis.
6. Menciptakan paradigma baru dalam penyediaan jasa pelayanan infrastruktur dari monopoli ke suatu model kompetitif.
7. Melindungi kepentingan umum.

Salah satu sarana umum yang penting adalah pembangunan pasar. Pentingnya untuk merevitalisasi pasar karena alasan kebutuhan masyarakat yang semakin banyak dan kondisi pasar tradisional yang tidak memadai sehingga diperlukan penertiban. Pembangunan pasar yang lebih teratur untuk dialokasikan sedemikian rupa sehingga dapat memperbaiki tata ruang kota serta dapat menambah pemasukan bagi daerah.

Revitalisasi pasar tradisional menjadi sangat penting, karena merupakan salah satu cara untuk menyelamatkan pasar tradisional yang menjadi penggerak ekonomi daerah agar tidak ditinggalkan konsumen

karena perkembangan pasar-pasar modern yang menjamur belakangan ini.

Terkait dengan hal tersebut, maka tanah yang ada dapat dimanfaatkan dalam membangun pasar yang lebih bagus dan teratur. Mengingat keterbatasan dana yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah sehingga diperlukan pembiayaan dari pihak swasta. Pembiayaan atau bentuk investasi dari pihak swasta maka kekurangan dalam hal pendanaan yang menjadi kendala bagi daerah dalam mengelola lahan tersebut dapat teratasi.

Bagi Pemerintah Daerah pembiayaan pembangunan infrastruktur dengan mengandalkan APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) juga dirasakan semakin terbatas jumlahnya, untuk itu dibutuhkan pola-pola baru sebagai alternatif pendanaan yang tidak jarang melibatkan pihak swasta (nasional-asing) dalam proyek-proyek Pemerintah.²

Kerja sama tersebut dimanifestasikan dalam bentuk perjanjian. Adapun bentuk kerja sama yang ditawarkan antara lain *Joint Venture* berupa *production sharing, manajemen contract, technical assistance, franchise, joint enterprise, portofolio investmen, build operate and transfer (BOT)* atau bangun guna serah dan bentuk kerja sama lainnya.

Sebagai salah satu alternatif yang dapat dipilih yaitu perjanjian kerja sama sistem bangun guna serah atau *build operate and transfer (BOT)* yang tergolong masih baru. Sistem perjanjian ini juga banyak

² Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate and Transfer)*, (Solo : Genta Press, 2008) hal 1

digunakan dalam hal perjanjian antara Pemerintah dengan swasta dalam membangun sarana umum lainnya seperti sarana telekomunikasi, jalan tol, tenaga listrik, pertambangan, pariwisata dan lain-lain.

Bangun guna serah atau *build operate and transfer* adalah bentuk perjanjian kerja sama 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 setelah masa guna serah berakhir.³

Sumber lain mengatakan bahwa, dalam kerja sama dengan sistem *build operate and transfer (BOT)* ini, pemilik hak eksklusif (biasanya dimiliki Pemerintah) atau pemilik lahan (masyarakat/swasta) menyerahkan pembangunan proyeknya kepada pihak investor untuk membiayai pembangunan dalam jangka waktu tertentu pihak investor ini diberi hak konsesi untuk mengelola bangunan yang bersangkutan guna diambil manfaat ekonominya (atau dengan presentasi pembagian keuntungan). Setelah lewat jangka waktu dari yang diperjanjikan, pengelolaan bangunan yang bersangkutan diserahkan kembali kepada pemilik lahan

³ Keputusan Menteri Keuangan Nomor. 248/KMK.04/1995, *Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (Built Operate And Transfer)*.

secara penuh.⁴ Hak eksklusif maksudnya adalah dalam hal hak terhadap tanah yang hanya dimiliki oleh subjek hukum tertentu saja.

Kerja sama ini menjadi alternatif solusi kerja sama yang saling menguntungkan, *build operate and transfer (BOT)* dilakukan dalam jangka waktu yang lama bahkan nyaris dalam jangka waktu satu generasi sehingga perlu dikaji lebih mendalam keuntungan dan kerugian yang akan muncul dikemudian hari. Juga berkaca dari permasalahan-permasalahan yang timbul di daerah lain yang menggunakan sistem kerja sama ini.

Penelusuran tentang kerja sama ini dapat dilihat dari proses awal dilakukannya kerja sama hingga pada tahap pelaksanaan. Dengan melihat perjanjian terutama yang berkaitan dengan hak dan kewajiban perlu dikaji apakah terlaksana dengan semestinya yaitu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Bagaimanakah sistem pengelolaan berlangsung dan pembagian keuntungan yang diperoleh selama perjanjian berlangsung, bisa berbentuk bagi hasil atau bentuk lainnya.

Hal terpenting dari kerja sama yang dilakukan adalah harus mengacu kepada peningkatan bagi kesejahteraan masyarakat dan bagi percepatan pertumbuhan perekonomian masyarakat.

Penelitian diperlukan pada daerah yang pernah melakukan perjanjian dengan metode bangun guna serah ini. Salah satunya adalah perjanjian Pemerintah Kota Padang dengan pihak swasta yaitu PT. Cahaya Sumbar Raya dalam pembangunan Sentral Pasar Raya. Hak

⁴ Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang perjanjian BOT* (Jakarta, 1997), hal 2

tersebut adalah pemanfaatan lahan strategis Pemerintah berupa hak pakai agar lebih berdaya guna dan menambah pemasukan bagi pendapatan daerah.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk menuangkannya dalam sebuah bentuk karya tulis, dengan melihat efektivitas kerja sama penanaman modal dengan sistem kerja sama *build operate and transfer (BOT)* di Kota Padang. Hal ini dapat dilihat dari pelaksanaan perjanjian, mengkaji hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak serta kendala-kendala yang dihadapi dalam kerja sama ini. Tulisan dibuat dengan judul " Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan Dengan Sistem *Build Operate And Transfer (BOT)* Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional (Studi Kasus Pada Pembangunan Sentral Pasar Raya Padang)".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan maka dapat dirumuskan permasalahan dalam tulisan ini yaitu :

1. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerja sama *build operate and transfer (BOT)* dalam merevitalisasi Pasar Raya Padang ?
2. Bagaimana proses pelaksanaan kerja sama *build operate and transfer (BOT)* dalam merevitalisasi Pasar Raya Padang ?

3. Kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja sama *build operate and transfer (BOT)* dalam merevitalisasi Pasar Raya Padang ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian tersebut di atas penelitian yang penulis lakukan bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerja sama *build operate and transfer (BOT)* dalam merevitalisasi Pasar Raya Padang.
2. Untuk mengetahui proses pelaksanaan kerja sama *build operate and transfer (BOT)* dalam merevitalisasi Pasar Raya Padang
3. Untuk mengetahui kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja sama *build operate and transfer (BOT)* dalam merevitalisasi Pasar Raya Padang.

D. Manfaat Penelitian:

Dari penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai berikut :

1. Secara Praktis

Harapan ke depan dari hasil penelitian ini dapat memberikan faedah bagi masyarakat, swasta dan Pemerintah yaitu sebagai landasan dalam pelaksanaan kerja sama antara Pemerintah dengan pihak swasta dalam penanaman modal dengan sistem

build operate and transfer (BOT) sehingga nantinya dapat dijadikan referensi dalam kerja sama lainnya.

2. Secara Teoritis

Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat menambah dan melengkapi literatur bacaan khususnya untuk mahasiswa dan masyarakat pada umumnya mengenai perjanjian kerja sama *build operate and transfer (BOT)* dan berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan bidang hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Adapun konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep yang terkandung dalam judul penulisan ini akan dijabarkan dalam beberapa konsep, data dan bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.

Semakin pesatnya perkembangan sektor bisnis menyebabkan kebutuhan akan modal semakin besar. Di satu sisi ada pihak yang kekurangan modal, sedangkan di sisi lain ada pihak yang kelebihan modal. Untuk menyalurkan modal pada pihak yang memerlukan diperlukan kerja sama penyertaan modal sebagai alternatif pembiayaan yang sering digunakan pelaku ekonomi.

Bangun guna serah (*build operate and transfer*) disingkat BOT adalah sistem pembiayaan biasanya diterapkan proyek Pemerintah berskala besar yang dalam studi kelayakan pengadaan barang dan

peralatan, pembiayaan dan pembangunan serta pengoperasiannya, sekaligus juga penerimaan atau pendapatan yang timbul darinya diserahkan kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu diberi hak untuk mengoperasikan, memeliharanya serta untuk mengambil manfaat ekonominya guna menutup sebagai ganti biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan memperoleh keuntungan yang diharapkan.

Dalam praktik hukum konstruksi dikenal beberapa model kerja sama selain BOT *agreement* seperti BOOT (*build, own, operate and transfer*) dan atau BLT (*build, lease and transfer*).⁵

Sistem bangun guna serah atau yang lazimnya disebut BOT *agreement* adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, di mana pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk di atasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (investor), dan pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan *fee* (atau tanpa *fee*) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir.

Berdasarkan pengertian sebagaimana dimaksud di atas maka unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) atau BOT *agreement*, adalah :

⁵ Wahyu Kuncoro, *BOT (Build, Operate and Transfer) Agreement*, (www.shoutmix.advokadku.com, 2006)

1. Investor (penyandang dana)
2. Tanah
3. Bangunan komersial
4. Jangka waktu operasional
5. Penyerahan (*transfer*)

Menurut *United Nations Industrial Development Organizations* (UNIDO) 1996, tentang *Guidelines For Infrastructure Development Trought BOT (Viena Publication)*⁶. Ada 3 pihak utama yang berperan dalam proyek BOT yakni :

1. *Host Government*

Pemerintah setempat yang mempunyai kepentingan dalam pengadaan proyek tersebut (*legislative, regulatory, administratif*) yang mendukung *project company* dari awal hingga akhir pengadaan *project* tersebut. Umumnya didampingi oleh penasehat hukum, *technical*, dan *financial*.

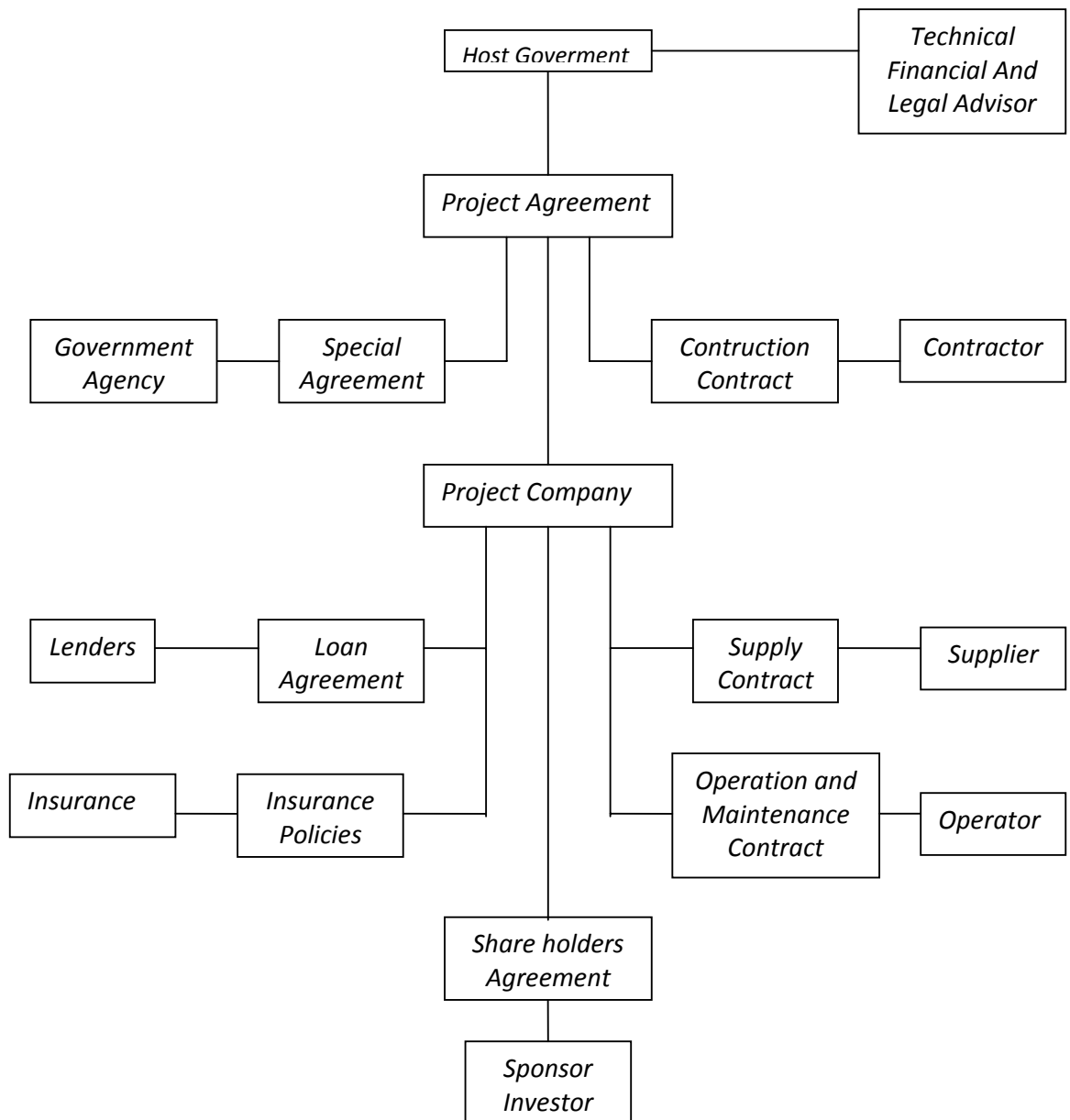
2. *Project Company*

Konsorsium dari beberapa perusahaan swasta yang membentuk proyek baru. Perannya adalah membangun dan mengoperasikan proyek tersebut dalam konsesi kemudian mentransfer proyek tersebut kepada *Host Government*. Sebelumnya *Project company* mengajukan proposal, menyiapkan studi kelayakan dan menyerahkan penawaran proyek.

⁶ United Nations Industrial Development Organizations (UNIDO), tentang *Guidelines For Infrastructure Development Trought BOT*, (Viena Publication, 1996)

3. Sponsor

Yaitu yang berperan dalam hal pembiayaan dalam pengadaan proyek tersebut. Digambarkan pada skema berikut ini :



Skema. 1

Jeffrey Delmon membagi pihak-pihak dalam BOT :

1. *Lenders*

Merupakan sebuah badan yang memberikan pinjaman pembiayaan dalam sebuah proyek. Seperti perjanjian antara bank dengan pihak swasta. Dalam hal ini tidak ada kaitannya dengan konstruksi.

2. *Grantor dan Host Government*

BOT disini adalah kontrak yang diadakan pada ketetapan sebuah konsesi oleh Pemerintah Daerah atau perwakilan yang ditunjuk Pemerintah atau pihak yang membuat peraturan.

Grantor adalah pihak yang bertanggung jawab kepada hubungan antara proyek dan Pemerintah setempat. Seperti perlindungan dari nasionalisasi, perubahan hukum dan perubahan nilai mata uang.

3. *Project Company*

Bertugas merancang sarana khusus untuk menggunakan kontrak dari *grantor* untuk mendesain, mengkonstruksi, mengoperasikan dan mentransfer.

4. *Share Holders*

Perusahaan yang khusus menangani tugas yang dibutuhkan dalam perjanjian konsesi

5. *Construction Contractor*

Kontrak konstruksi akan mengadakan perjanjian dengan *project company* yaitu untuk menjalankan proyek.

6. *Offtake Purchaser*

Dalam rangka pengalihan resiko dari *project company* dan *lenders* dapat dibuat sebuah perjanjian dengan pembeli (*purchaser*) untuk menggunakan proyek dan segala yang dapat menghasilkan.

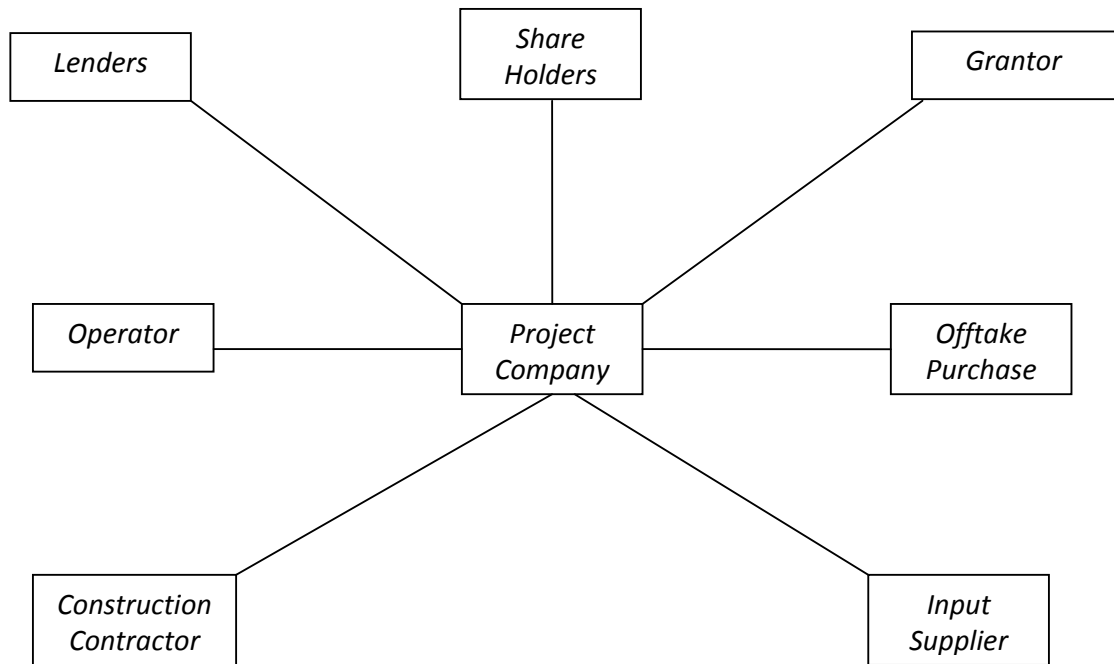
7. *Input Supplier*

Bagian dari *project company* untuk suplai kebutuhan proyek seperti bahan bangunan

Jadi terdapat beberapa jenis perjanjian yang terkait didalamnya :

- a. Kontrak konsesi sebagai dasar
- b. Kontrak kontraktor
- c. *Share holder agreement*
- d. *Supply agreement*
- e. *Operational agreement*
- f. *Offtake agreement* yaitu kontrak antara *user* dan promotor.

Perjanjian-perjanjian tersebut berkaitan satu sama lain dalam sebuah proyek. Sehingga dari satu proyek akan terkait beberapa unsur di dalamnya, yang akan digambarkannya dalam skema berikut :



Skema. 2

Berdasarkan unsur yang terkandung dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer*) maka pada dasarnya ada pemisahan yang tegas antara Pemilik (yang menguasai tanah) dengan Investor (penyandang dana).⁷ Pemisahan yang tegas terkait hak dan kewajiban para pihak. Kontrak tersebut harus tegas menyatakan semua hal yang berkaitan dengan waktu pembangunan, pengelolaan, pengoperasian dan penyerahan nantinya.

Obyek dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer*) kurang lebih :

⁷ *Ibid*, (www.shoutmix.advokadku.com)

1. Bidang usaha yang memerlukan suatu bangunan (dengan atau tanpa teknologi tertentu) yang merupakan komponen utama dalam usaha tersebut disebut sebagai bangunan komersial.
2. Bangunan komersial tersebut dapat dioperasikan dalam jangka waktu relatif lama, untuk tujuan :
 - a. Pembangunan prasarana umum, seperti jalan tol, pembangkit listrik, sistem telekomunikasi, pelabuhan peti kemas dan sebagainya.
 - b. Pembangunan properti seperti pusat perbelanjaan, hotel, apartemen dan sebagainya.
 - c. Pembangunan prasarana produksi, seperti pembangunan pabrik untuk menghasilkan produk tertentu.⁸

Perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer*) terjadi dalam hal :

1. Ada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah, ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya, dan ada investor yang bersedia membiayai pembangunan tersebut.
2. Ada investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah yang tepat untuk berdirinya bangunan komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia

⁸ *Ibid*, (www.shoutmix.advokadku.com)

menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut.

3. Investor membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai investor berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas *fee* tertentu.
4. Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya.⁹

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerja sama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate And Transfer*) mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut :

Pasal 1

Bangun guna serah (*built operate and transfer*) adalah bentuk perjanjian kerja sama 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 setelah masa guna serah berakhir.

Pasal 2

- (1) Biaya mendirikan bangunan diatas tanah yang dikeluarkan oleh investor merupakan nilai perolehan investor untuk mendapatkan hak menggunakan atau hak mengusahakan bangunan tersebut, dan jumlah biaya yang dikeluarkan tersebut oleh investor diamortisasi

⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005 tentang *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung* Pasal 62

dalam jumlah yang sama besar setiap tahun selama masa perjanjian bangun guna serah.

- (2) Amortisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimulai pada tahun bangunan tersebut mulai digunakan atau diusahakan oleh investor.
- (3) Apabila masa perjanjian bangun guna serah menjadi lebih pendek dari masa yang telah ditentukan dalam perjanjian maka sisa biaya pembangunan yang belum diamortisasi, diamortisasi sekaligus oleh investor pada tahun berakhirnya masa bangun guna serah yang lebih pendek tersebut.
- (4) Apabila dalam pelaksanaan bangun guna serah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan penggantian atau imbalan kepada investor, maka penggantian atau imbalan tersebut adalah penghasilan bagi investor dalam tahun diterimanya hak penggantian atau imbalan tersebut.
- (5) Apabila masa perjanjian bangun guna serah menjadi lebih panjang dari masa yang telah ditentukan dalam perjanjian karena adanya penambahan bangunan, maka biaya penambahan bangunan tersebut ditambahkan terhadap sisa biaya yang belum diamortisasi dan diamortisasi oleh investor hingga berakhirnya masa bangun guna serah yang lebih panjang tersebut.

Perjanjian *build operate and transfer* dibagi dalam 3 tahap :

1. Tahap pembangunan

Pihak pertama menyerahkan tanahnya kepada pihak lain untuk dibangun.

2. Tahap operasional

Berfungsi mendapatkan penggantian biaya atas pembangunan dalam jangka waktu tertentu.

3. Tahap transfer.

Pihak kedua menyerahkan kepemilikan bangunan komersial kepada pemilik tanah.¹⁰

¹⁰ Fauzul A, *Hukum Perikatan : Sewa Guna Usaha (Leasing) dan Build Operation and Transfer (BOT)*, (<http://elearning.upnjatim.ac.id>: 2008)

Kerja sama *build operate and transfer (BOT)* ini merupakan kerja sama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian sehingga secara otomatis asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian yaitu ketentuan buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Salah satu asas dari kerja sama ini adalah asas “saling menguntungkan”, di mana semula pemilik lahan hanya memiliki lahan saja setelah adanya kerja sama ini maka suatu saat akan mendapatkan bangunan. Begitu juga Investor dengan adanya kerja sama ini akan mendapatkan keuntungan dari pengelolaannya.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis.¹¹

Menurut Soerjono Soekanto metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.¹²

Suatu penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu

¹¹ Husaini Usaman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2003) hal 42

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI Press, 1986) hal.6

pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut, perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹³

David H. Penny berpendapat bahwa penelitian adalah pemikiran yang sistematis mengenai berbagai jenis masalah yang pemecahannya memerlukan pengumpulan dan penafsiran fakta-fakta,

J. Suprpto MA berpendapat bahwa penelitian ialah penyelidikan dari suatu bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta atau prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati serta sistematis.¹⁴

Sumadi Suryabrata mengatakan bahwa ada dua pendekatan untuk memperoleh kebenaran, yaitu pertama pendekatan ilmiah, yang menuntut melakukan cara-cara atau langkah-langkah tertentu dengan perurutan tertentu agar dapat tercapai pengetahuan yang benar. Kedua, pendekatan non-ilmiah, yang dilakukan berdasarkan prasangka, akal sehat, intuisi, penemuan kebetulan dan coba-coba, dan pendapat otoritas atau pemikiran kritis.¹⁵

Berdasarkan batasan-batasan di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa yang dimaksud metode penelitian adalah prosedur mengenai cara-cara melaksanakan penelitian (yaitu meliputi kegiatan-

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta : Rajawali Press, 1985) hal 1

¹⁴ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2002) hal 1

¹⁵ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1998) hal 3

kegiatan mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis, sampai menyusun laporannya) berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah.

1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Yuridis dalam hal penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut hukum dan peraturan perundang-undangan tertulis sebagai data sekunder.

Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya.

Metode pendekatan yuridis sosiologis menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma yang berlaku atau ketentuan hukum positif dengan mengaitkan implementasinya di lapangan.

Metode penelitian yang akan digunakan adalah menggunakan metode deskriptif-kualitatif berdasarkan kondisi eksisting dan perangkat kebijakan maupun peraturan perundang-undangan dan hukum mengenai perjanjian.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian adalah termasuk deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tersebut di atas.¹⁶

Ciri-ciri penelitian yang menggunakan tipe deskriptif analitik sebagaimana dikemukakan Winarno Surachmad, maka dikemukakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Memusatkan diri pada analisis masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah yang aktual.
- b. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisa.

Hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi suatu deskripsi dari fenomena yang ada disertai dengan tambahan ilmiah terhadap fenomena tersebut.

3. Sumber dan Jenis Data

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini, di sini penulis yang menggunakan data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Ghalia : Indonesia, 1990), hal 97-98

a. Data Primer

Data primer, merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan. Data primer meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto*. Penelitian langsung dilakukan pada pihak terkait yaitu Pemerintah Kota Padang dan pihak investor PT.Cahaya Sumbar Raya.

b. Data Sekunder

Data sekunder, pada dasarnya adalah data normatif terutama yang bersumber dari Peraturan Perundang-undangan. Data sekunder atau studi kepustakaan ini untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat, ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.

Selain studi kepustakaan, pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan studi dokumen yang meliputi dokumen hukum yang tidak dipublikasikan melalui perpustakaan umum.

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi individu atau masyarakat yang dapat membantu dalam proses penelitian yang dilakukan, antara lain :

- a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b) Undang-undang Nomor 6 tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri

- c) Undang-undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal
- d) Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (pasal 62)
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah
- g) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 470/KMK.01/1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik /Kekayaan Negara
- h) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/KMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan, Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.
- i) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 248/kmk.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerja sama Bangun Guna Serah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer bahkan dapat membantu menganalisa dan

memahami bahan hukum primer yaitu hasil penelitian, teori-teori dan karya tulis dari kalangan hukum lainnya.

3) Bahan Hukum Tertier

Merupakan bahan hukum yang memberikan informasi, petunjuk dan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum sekunder seperti kamus dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data primer atau data yang diperoleh dari obyek yang diteliti tersebut penulis menggunakan metode :

- a. *Wawancara/interview*, dengan cara memperoleh informasi dengan cara bertanya langsung pada yang diwawancarai. *Interview* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *interview* bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi wawancara yang berlangsung.

Adapun responden dalam penelitian ini adalah :

- 1) Pimpinan dan Staf PT. Cahaya Sumbar Raya
- 2) Kepala Bagian Penanaman Modal dan Kerja Sama Kota Padang

- b. Studi dokumen yaitu pelaksanaan pengumpulan data dari bahan-bahan tertulis yang dihasilkan oleh peristiwa hukum dari lapangan, seperti kontrak perjanjian, data situs Internet serta data sekunder berupa studi dokumen pada instansi yang terkait dengan penelitian yang dilakukan.

5 . Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian disusun secara sistematis kemudian dianalisis dengan menggunakan *metode analisis kualitatif*. Metode analisis data adalah suatu metode di mana data-data yang diperoleh dari hasil penelitian dikelompokkan dan dipilih, kemudian dihubungkan dengan masalah yang akan diteliti menurut kualitas dan kebenarannya, sehingga akan dapat menjawab permasalahan yang ada.

Tujuan dari metode ini adalah untuk mengetahui bagaimana unsur-unsur yang ada tersebut saling berinteraksi secara simbolik, sehingga bisa diperoleh gambaran secara menyeluruh mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut akan ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dinamika perkembangan masyarakat tidak terlepas dari kodrat manusia sebagai makhluk yang saling membutuhkan satu sama lain atau yang dikenal sebagai makhluk sosial (*zoon politicon*). Melalui interaksi sosial yang selalu dilakukan itulah muncul perjanjian

Perikatan dan perjanjian menunjuk pada dua hal yang berbeda. Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih orang atau pihak, di mana hubungan hukum itu melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.¹⁷

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan selain undang-undang. Jadi yang menjadi kaitan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.

Perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau tanggapan yang diucapkan atau ditulis.¹⁸ Di dalam

¹⁷ Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002) hal 1

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2005) hal 1

Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1234 dinyatakan bahwa defenisi perikatan :

” tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Adapun pengertian perjanjian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III bab kedua bagian kesatu pasal 1313 yaitu ;

”Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Mengenai batasan tersebut para Sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa defenisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang terdapat dalam pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas dan banyak mengandung kelemahan-kelemahan.

Adapun kelemahan tersebut dapat dirinci sebagai berikut : ¹⁹

Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Disini dapat diketahui dari rumusan ” satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya ”. Kata ”mengikat” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikat diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya di mana setidaknya

¹⁹ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 1984) hal 45-46

tidaknya perlu adanya rumusan "saling mengikatkan diri". Jadi nampak jelas adanya konsensus/ kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan : mengurus kepentingan orang lain dan perbuatan melawan hukum

Kedua hal tersebut di atas merupakan perbuatan yang tidak mengandung konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Mengenai pengertian perjanjian para Sarjana Hukum memiliki pengertian yang berbeda-beda satu sama lain, ini terjadi karena masing-masing Sarjana ingin mengemukakan atau memberikan pandangan yang dianggapnya lebih tepat. Beberapa pandangan para Sarjana mengenai perjanjian adalah :

Rutten menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan-peraturan yang ada, tergantung dari persesuaian kehendak dua orang atau lebih orang-orang yang ditunjukkan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi

kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.²⁰

J.Van Dunne menyatakan bahwa perjanjian dapat ditafsirkan sebagai suatu hubungan hukum penawaran dari satu pihak dan perbuatan hukum penerimaan dari pihak lain.²¹

Subekti, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²²

KRMT Tirtodiningrat, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-undang.²³

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam salah satu kepustakaan hukum perjanjian disebutkan ada tiga unsur dalam perjanjian yaitu terdiri dari :

- a. Unsur esensialia
- b. Unsur naturalia

²⁰ *Ibid*, hal 46-47

²¹ *Ibid*, hal 47

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, PT. Intermasa 1987) hal 1

²³ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (yogyakarta : liberty, 1985) hal 7-8

c. Unsur aksidentalia²⁴

Unsur esensialia adalah unsur perjanjian yang harus ada dalam perjanjian atau unsur mutlak di dalam suatu perjanjian. Unsur ini mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak. Tanpa terpenuhinya unsur-unsur tersebut perjanjian yang dilakukan tidak sejalan dengan kehendak para pihak.

Unsur naturalia yaitu bagian yang menurut sifatnya ada dan dianggap ada meskipun tidak tegas dijanjikan. Unsur esensialia adalah unsur dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia jual beli pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan.

Unsur aksidentalia adalah bagian yang secara kebetulan dihubungkan dalam perjanjian itu dimasukkan ke dalam perjanjian itu oleh para pihak secara tegas. Berarti unsur aksidentalia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian pada hakekatnya unsur ini bukan merupakan prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak²⁵.

²⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Op.Cit*, hal 8

²⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Loc. Cit*

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian memerlukan syarat-syarat yang harus dipenuhi, karena terpenuhi ataupun tidaknya syarat-syarat perjanjian berdampak pada kelangsungan dan kelancaran perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Suatu perjanjian dapat berlaku dan mengikat para pihak bila perjanjian itu dibuat sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, berupa persyaratan yuridis. Untuk suatu perjanjian yang sah harus terpenuhi empat syarat yang tercantum dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu ;

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab/kausa yang halal

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Mengandung arti bahwa antara para pihak dalam perjanjian telah ada persesuaian kehendak masing-masing. Kesepakatan ini

tidak sah apabila disebabkan oleh kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan (pasal 1321, pasal 1322, pasal 1328 KUH Perdata)

Persetujuan dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam.²⁶ Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun.

Sebelum ada persetujuan biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*), yaitu pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan yang mantap.²⁷

Pada hakekatnya yang menyebabkan terjadinya perjanjian dijawab oleh 3 teori, yaitu :

1) Teori Kehendak

Menurut teori ini, pada hakekatnya yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah kehendak. Suatu penerapan konsekuensi dari teori ini adalah bahwa kalau terjadi perbedaan atau pertentangan antara pernyataan dengan kehendaknya maka tidak terjadi perjanjian. Teori ini akan menghadapi kesulitan apabila tidak ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan.

²⁶ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Asas-asas Hukum Perdata* (Bandung : Alumni, 1992) hal 214

²⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti,1992) hal 89-90

2) Teori Keterangan

Menurut teori ini yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah semata-mata keterangan atau pernyataan yang dikemukakan. Jika terjadi pertentangan antara kehendak dengan pernyataan, maka perjanjian dianggap terjadi seperti yang dituangkan dalam keterangan atau pernyataan.

3) Teori Kepercayaan

Menurut teori ini tidak semua keterangan atau pernyataan yang menyebabkan terjadinya perjanjian, tetapi hanyalah keterangan atau pernyataan yang menimbulkan kepercayaan bahwa hal itu memang sungguh-sungguh dikehendaki.

Ketiga teori diatas mempunyai keuntungan dan kerugian masing-masing. Ketiga-tiganya tanpa koreksi tidak dapat begitu saja diterapkan secara konsekuan dalam masyarakat.

b. Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian

Kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum karena kecakapan bertindak dapat melahirkan perjanjian yang sah.

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, dalam KUH Perdata pasal 1330 disebutkan sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang masih di bawah pengampuan
- 3) Orang Perempuan dalam hal tertentu

Sumber lain menyebutkan kewenangan bertindak orang perorangan dalam hukum dibedakan dalam :²⁸

- 1) Kewenangan untuk bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya untuk bertindak dalam hukum ;
- 2) Kewenangan bertindak selaku kuasa pihak lain ;
- 3) Kewenangan untuk bertindak dalam hal kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain.

c. Suatu Hal Tertentu Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu adalah pokok perjanjian karena merupakan objek perjanjian dan prestasi yang harus dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus jelas, ditentukan jenisnya ataupun jumlahnya.

Keharusan mengenai suatu hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Misalnya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian jual beli harus ditentukan jenisnya.²⁹

²⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Op. Cit*, hal 17

²⁹ Subekti, *Op.Cit*, hal 19

d. Adanya Suatu Sebab yang Halal

Kausa yang halal dalam perjanjian yaitu isi dari perjanjian itu sendiri. Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak memberikan defenisi dengan jelas tentang causa yang halal. Dalam KUH Perdata dijelaskan bahwa sebab yang halal adalah :³⁰

- 1) Bukan tanpa sebab
- 2) Bukan sebab yang palsu
- 3) Bukan sebab yang terlarang

Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu sebab terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam rumusan demikianpun sesungguhnya undang-undang tidak memberikan batasan yang pasti tentang makna sebab terlarang. Maka apabila tidak terpenuhinya syarat obyektif maka perjanjian itu batal demi hukum. Hal ini berarti dari semula dianggap tidak pernah ada perjanjian dilakukan dan tujuan para pihak tersebut dalam melahirkan persetujuan adalah gagal.

Hal suatu syarat subtyektif, jadi syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian ini dapat dibatalkan. Jadi, perjanjian yang telah

³⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Op. Cit*, hal 161

dibuat akan tetap berlaku selama tidak ada pembatalan dari para pihak.³¹

4. Asas-Asas Perjanjian

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak. Kitab Undang-undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum yang merupakan pedoman atau patokan serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat, sehingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya.

Berikut asas-asas umum hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

a. Asas Personalitas

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan:

” Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian yang dibuat oleh seorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri’.

³¹ Subekti, *Loc.cit*

Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, masalah kewenangan bertindak seorang individu dapat kita bedakan : ³²

- 1) Untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri. Dalam hal ini maka ketentuan pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berlaku secara pribadi.
- 2) Sebagai wakil dari pihak tertentu mengenai perwakilan ini dapat kita bedakan ke dalam :
 - a). Merupakan status badan hukum di mana orang-perorangan tersebut bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga. Dalam hal ini berlakulah ketentuan mengenai perwakilan yang diatur dalam anggaran dasar dari badan hukum tersebut, yang akan menentukan sampai berapa jauh kewenangan yang dimilikinya untuk mengikat badan hukum tersebut serta batas-batasnya.
 - b). Merupakan perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua, kekuasaan wali dari anak di bawah umur, kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit.

³² Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Op. Cit*, hal 17

b. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas memperlihatkan kepada kita semua, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan tersebut telah tercapai secara lisan semata karena perjanjian tidak harus memerlukan formalitas.

Ketentuan tentang asas konsensualitas dapat ditemui juga dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu syarat-syarat perjanjian yang salah satunya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.³³

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak menemukan dasar hukumnya yaitu pada pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang eksistensinya terdapat dalam poin keempat yaitu suatu sebab yang tidak terlarang. Dengan asas kebebasan berkontrak ini para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang.³⁴

³³ *Ibid*, hal 35

³⁴ *Ibid*, hal 45

d. Itikad Baik

Ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan lain oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, rumusan tersebut memberikan arti kepada kita semua bahwa sebagai sesuatu yang disepakati dan dihormati sepenuhnya sesuai dengan kehendak para pihak dan perjanjian yang dimaksud tidak bertujuan buruk atau merugikan para pihak.³⁵

4. Lahirnya Perjanjian

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara kedua belah pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah juga

³⁵ *Ibid*, hal 45

dikehendaki oleh pihak lain, meskipun secara sejurusan tetapi secara timbal balik, kedua kehendak tersebut bertemu satu sama lain.

Ada beberapa pendapat yang menyatakan tentang lahirnya sebuah perjanjian yaitu :

a. Teori Pernyataan (*Uithingstheorie*)

Menurut teori ini perjanjian telah ada, pada saat (atas suatu penawaran) telah tertulis surat jawaban penerimaan.

b. Teori Pengiriman (*Verzeningstheorie*)

Dengan menetapkan bahwa saat pengiriman jawaban akseptasi adalah saat lahirnya perjanjian.

c. Teori pengetahuan (*vernemingsthoetie*)

Untuk mengatasi kelemahan teori pengiriman, orang menggeser saat lahirnya perjanjian sampai pada jawaban akseptasi diketahui oleh orang yang menawarkan. Pada saat surat jawaban diketahui isinya oleh orang yang menawarkan, maka perjanjian itu ada.

d. Teori Pitlo

Perjanjian lahir pada saat di mana orang yang mengirimkan jawaban secara patut boleh memprasangkakan, bahwa orang yang diberikan jawaban mengetahui jawaban itu.

e. Teori Penerimaan (*Onvangstheorie*)

6. Macam-Macam Perjanjian :

Ada berbagai bentuk perjanjian yaitu :³⁶

a. Perjanjian atas beban dan perjanjian cuma-cuma :

Perjanjian atas beban menurut undang-undang adalah persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Menurut para Sarjana, perjanjian atas beban adalah persetujuan di mana terhadap prestasi yang satu selalu ada kontra prestasi pihak lain, di mana kontra prestasi itu bukan semata-mata merupakan pembatasan atas prestasi yang satu atau hanya sekedar menerima kembali prestasinya sendiri.

b. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada salah satu pihak saja (terhadap lawan jenisnya) sedang pada pihak yang lain hanya ada hak saja.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban (dan karena) kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya.

c. Perjanjian rill dan konsensuil

Perjanjian konsensuil merupakan perjanjian di mana adanya sepakat para pihak saja, sudah cukup untuk menimbulkan perjanjian yang bersangkutan

³⁶ *Ibid*, hal 37

Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.

d. Perjanjian liberatoir

Perjanjian ini merupakan perjanjian yang membebaskan orang dari keterikatan tertentu untuk melakukan sesuatu.

e. Perjanjian yang bersifat hukum kekeluargaan

Yaitu perjanjian yang menimbulkan akibat hukum dalam hukum keluarga saja

f. Perjanjian kebendaan

Merupakan perjanjian yang bertujuan untuk mengoperkan/mengalihkan benda (hak atas benda) di samping untuk menimbulkan, *mengubah* atau menghapuskan hak-hak kebendaan

7. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian berarti bagaimana pihak-pihak dalam menepati janjinya melakukan prestasi sesuai dengan yang diperjanjikan atau merealisasi apa yang menjadi hak dan kewajibannya dalam perjanjian.

Melihat macamnya hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam yaitu : ³⁷

³⁷ Subekti, *Op. Cit* hal 36

- a. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

8. Hapusnya Perikatan

Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan Sepuluh cara hapusnya suatu perjanjian, cara-cara tersebut adalah sebagai berikut : ³⁸

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Pembaharuan utang
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Percampuran hutang
- f. Pembebasan hutang
- g. Musnahnya barang yang terutang
- h. Pembebasan barang yang terutang
- i. Batal/pembatalan
- j. Berlakunya suatu syarat batal atau lewat waktu

Pembayaran di sini adalah pemenuhan perjanjian dilakukan secara sukarela, dalam arti para pihak telah memenuhi kewajibannya masing-masing.

Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan yaitu suatu cara pembayaran yang harus tetap dilakukan apabila debitur menolak dilakukan pembayaran sehingga dilakukan penitipan pada juru sita pengadilan atau notaris.

³⁸ *Ibid* , hal 65

Pembaharuan utang yaitu apabila seseorang yang berutang membuat suatu perikatan baru yang dapat mengganti utang perikatan lama.

Perjumpaan utang atau kompensasi adalah suatu cara penghapusan kewajiban dengan jalan memperjumpakan utang-piutang secara timbal balik antara kreditur dan debitur.

Percampuran utang apabila kedudukan sebagai berpiutang (kreditur) dua orang berutang berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang, hingga utang-piutang itu dihapuskan.

Pembebasan utang bahwa si debitur menyatakan dengan tegas untuk membebaskan kreditur bebas dari kewajibannya.

Batal/pembatalan adalah batal demi hukum atau dibatalkan.

9. Hukum Perjanjian Menganut Sistem Terbuka Atau *Openbaar System*

Hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka atau *openbaar system* Merupakan kebalikan dari sistem tertutup sebagaimana dianut oleh hukum benda. Hal ini dapat dilihat dari fakta bahwa mengenai hukum perjanjian tidak diatur secara mutlak, namun dapat disesuaikan dengan kehendak para pihak.

Para pihak yang mengadakan perjanjian dapat mengadakan ketentuan-ketentuan sendiri, mungkin menyimpang dari ketentuan hukum perjanjian, mungkin juga melengkapi, menambah, atau menguranginya.

Sistem terbuka yang dianut oleh hukum perjanjian mempunyai motif dan tujuan memberikan kesempatan kepada semua orang yang dalam hukum perjanjian hanya berlaku apabila kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.³⁹

Sifat hukum perjanjian yang terbuka tersebut menimbulkan asumsi bahwa sifat hukum perjanjian dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga sebagai hukum pelengkap. Sebagai hukum pelengkap mengandung arti :⁴⁰

- a. Masing-masing pihak dalam mengadakan perjanjian dapat menyimpang atau mengesampingkan berlakunya ketentuan undang-undang khususnya yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dalam hal mengenai sesuatu hal masing-masing pihak menentukan sendiri.
- b. Apabila para pihak tidak mengaturnya sama sekali maka ketentuan yang tercantum dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata berlaku seluruhnya

³⁹ Subekti, *Op.Cit*, hal 14

⁴⁰ A.Qirom Syamsudin Meliala, *Loc. Cit*

- c. Ketentuan-ketentuan dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut bersifat melengkapi apabila mengenai sesuatu tertentu para pihak tidak mengaturnya secara lengkap.

B. Tinjauan Umum tentang Hak Penguasaan Atas Tanah

1. Hak Penguasaan atas Tanah Pada Umumnya

Dalam Hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, yaitu : ⁴¹

- a. Hak bangsa Indonesia
- b. Hak menguasai dari negara
- c. Hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada.
- d. Hak-hak perorangan :
 - 1) Hak-hak atas tanah
 - a) Primer : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan yang diberikan oleh negara
 - b) Sekunder : hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan lain sebagainya.
 - 2) Wakaf
 - 3) Hak milik atas satuan rumah susun

⁴¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 1993) hal 204-205

- 4) Hak jaminan atas tanah :
 - a) Hak tanggungan
 - b) Fidusia

2. Hak-Hak Atas Tanah

a. Hak Milik

Menurut pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. dari defenisi di atas dapat disimpulkan bahwa hak milik mempunyai unsur-unsur :⁴²

- 1) Turun-temurun yang artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.
- 2) Terkuat menunjukkan
 - a) Jangka waktu
 - b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti
- 3) Terpenuhi artinya

⁴² Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994) hal 236

- a) Hak milik yaitu memberikan kewenangan pada yang punya hak, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak lain.
- b) Hak milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya artinya, seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada orang lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik : menyewakan, membagi hasil, menggadaikan dan sebagainya.
- c) Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh.
- d) Hak milik dilihat dari segi peruntukannya terbatas.

Hak milik dapat terjadi karena : ⁴³

- 1) Berdasarkan hukum adat, biasanya dengan jalan membuka tanah artinya, membuka hutan untuk dijadikan lahan pertanian.
- 2) Penetapan Pemerintah, misalnya pemberian tanah kepada warga transmigran.
- 3) Ketentuan Undang-undang.

Hak milik hanya boleh dipunyai oleh Warga Negara Indonesia, baik sendiri maupun bersama dengan orang lain. Badan hukum tidak boleh memiliki tanah dengan orang lain. Badan hukum tidak boleh memiliki tanah dengan status hak milik, kecuali yang ditunjuk

⁴³ Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta : Liberty, 1992) hal 9

berdasarkan Peraturan Pemerintah.⁴⁴ Badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan tanah hak milik dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 adalah :

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh negara
- 2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79 tahun 1958
- 3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri

Hak milik dapat beralih karena :⁴⁵

- 1) Pewarisan tanpa wasiat
- 2) Pemindahan hak : jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, hibah wasiat

Hak milik dapat hapus karena :⁴⁶

- 1) Tanahnya jatuh pada negara, hal ini disebabkan :
 - a) Karena pencabutan hak
 - b) Karena penyerahan sukarela dari pemiliknya
 - c) Karena tanah tersebut ditelantarkan

⁴⁴ Effendi Perangin, *Op.Cit*, hal 240

⁴⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta: Djambatan,1994) cetakan ke-5, hal 259

⁴⁶ Mudjiono, *Op.Cit*, hal 11

d) Subjeknya tidak memenuhi syarat, antara lain karena belum cukup umur, di bawah perwalian atau pengampuan, tidak sehat akal

2) Tanahnya musnah

b. Hak Guna Usaha

Menurut pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 guna perusahaan, pertanian, perikanan dan peternakan.

Ada batasan-batasan tertentu untuk hak guna usaha yaitu:

- 1) Luas tanah minimal 5 hektar dan paling banyak adalah 25 hektar (pasal 5 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah)
- 2) Jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Hak guna usaha dalam pasal 30 UUPA dapat dimiliki oleh :

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Seperti halnya yang tercantum pada pasal 31 UUPA, hak guna usaha terjadi karena Penetapan Pemerintah. Selain itu dapat juga karena Konversi.

Peralihan hak guna usaha dapat terjadi karena :⁴⁷

- 1) Pemiliknya meninggal dunia
- 2) Perbuatan hukum tertentu yang sengaja dilakukan, misalnya jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah atau legat.

Hak guna usaha hapus karena (pasal 34 UUPA) :

- 1) Jangka waktunya berakhir
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum
- 5) Ditelantarkan
- 6) Tanahnya musah
- 7) Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat

⁴⁷ Effendi Perangin, *Op. Cit*, hal 271

diperpanjang paling lama 20 tahun (pasal 35 UUPA). Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah (pasal 36 ayat (1) UUPA) adalah :

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik.

Peralihan hak guna bangunan sebagaimana yang diatur dalam pasal 34 34 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 dapat terjadi karena jual beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan.

Hapusnya hak guna bangunan (pasal 35 PP No. 40 tahun 1996) adalah karena :

- 1) Jangka waktu berakhirnya
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak
 - b) Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan.

- c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- 4) Dicabut berdasarkan Undang-undang No. 20 tahun 1961
- 5) Ditelantarkan
- 6) Tanahnya musnah
- 7) Ketentuan pasal 20 ayat (2)

d. Hak Pakai

Menurut pasal 41 ayat (1) UUPA, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh Pemerintah/Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan sewa menyewa/perjanjian pengelolaan tanah.

Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah : tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

Hak pakai dapat dimiliki oleh (pasal 39 PP no. 40 tahun 1996) :

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah non Departemen dan Pemerintah Daerah
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

Hak pakai hanya dapat dialihkan dengan ijin pejabat yang berwenang dan jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.⁴⁸

Terjadinya hak pakai adalah karena :⁴⁹

- 1) Pemberian dari Pemerintah, mungkin berasal dari tanah yang berlangsung dikuasai oleh negara atau berasal dari tanah yang tadinya adalah dari hak milik yang dilepas/dibebaskan.
- 2) Karena konversi, antara lain dari hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing yang dipakai untuk membangun tempat tinggal/kantor Kepala perwakilan Negara asing itu di Indonesia
- 3) Karena perjanjian adalah berasal dari tanah hak milik.
Perjanjian ini dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan.

⁴⁸ Mudjiono, *Op.Cit*, hal 16

⁴⁹ *Ibid*, hal 19

Menurut pasal 45 PP No. 40 tahun 1996, jangka waktu hak pakai adalah paling lama 25 (dua puluh lima tahun) dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh tahun).

Peralihan hak pakai dapat terjadi karena (pasal 54 ayat (3) PP No. 40 tahun 1996): jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah dan pewarisan.

Mengenai hapusnya hak pakai hampir sama dengan hak atas tanah lainnya yaitu pada pasal 55 PP No. 40 tahun 1996 :

- 1) Jangka waktu berakhir
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam pasal 46
 - b) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai
 - c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- 4) Dicabut berdasarkan Undang-undang No. 20 tahun 1961
- 5) Ditelantarkan
- 6) Tanahnya musnah
- 7) Ketentuan pasal 40 ayat (2)

e. Hak Sewa

Walaupun tidak diatur secara jelas dalam UUPA, tetapi dapat disebutkan ciri-ciri hak sewa sebagai berikut :⁵⁰

- 1) Sifatnya sementara
- 2) Umumnya bersifat pribadi
- 3) Hubungan sewa tidak putus dengan dialihkannya hak milik yang bersangkutan kepada pihak lain
- 4) Tidak dapat dijadikan sebagai jaminan hutang

Menurut pasal 45 UUPA, yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah :

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Hak sewa dapat terjadi karena konversi dan perjanjian antara pemilik tanah dan orang yang menyewa, sedang kan tentang hapusnya hak sewa sama dengan hapusnya hak pakai.

f. Hak Gadai

Hak gadai merupakan hubungan antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai

⁵⁰ *Ibid*, hal 298

daripadanya. Selama uang gadai itu belum dikembalikan, maka tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak yang memberi uang. Selama itu pemegang gadai berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah itu.⁵¹

g. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (pasal 1 angka 2 PP No. 40 tahun 1996).

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974 pasal 3, Hak pengelolaan berisikan wewenang untuk :

- 1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
- 2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya
- 3) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut.

h. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Menurut pasal 46 ayat (1) UUPA, yang dapat mempunyai

⁵¹ *Ibid*, hal 301

hak untuk memungut hasil hutan adalah hanya Warga negara Indonesia.

C. Tinjauan Umum *Build Operate And Transfer* (BOT)

1. Pengertian dan Tinjauan Tentang *Build Operate And Transfer* (BOT)

Semakin pesatnya perkembangan sektor bisnis menyebabkan kebutuhan akan modal semakin besar. Disatu sisi ada pihak yang kekurangan modal, sedangkan di sisi lain ada pihak yang kelebihan modal. Untuk menyalurkan modal pada pihak yang memerlukan diperlukan kerja sama penyertaan modal sebagai alternatif pembiayaan yang sering digunakan pelaku ekonomi.

Adapun bentuk kerja sama penyertaan modal antara lain :

a. Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Istilah *leasing* sebenarnya berasal dari kata *lease*, yang berarti sewa menyewa. Karena memang dasarnya *leasing* adalah sewa menyewa. Dalam bahasa Indonesia *leasing* sering diistilahkan dengan sewa guna usaha.⁵²

b. Anjak Piutang

Anjak piutang merupakan usaha pembiayaan dalam bentuk pembelian dan/atau pengalihan serta pengurusan piutang atau

⁵² Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Teori dan Praktek*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal 7

tagihan jangka pendek dari suatu transaksi perdagangan dalam dan luar negeri.

c. Modal Ventura

Modal ventura merupakan terminologi terjemahan dari Inggris yaitu *venture capital*. Keputusan Presiden No. 61 tahun 1988, Tentang Lembaga pembiayaan, dalam bentuk penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan yang menerima bantuan pembiayaan untuk jangka waktu tertentu.

d. Pembiayaan Konsumen

Keputusan Menteri Keuangan No. 1251/KMK.013/1988 memberikan pengertian pada pembiayaan konsumen sebagai suatu kegiatan yang dilakukan dalam bentuk penyediaan dana bagi konsumen untuk pembelian barang yang pembayarannya dilakukan secara angsuran atau berkala oleh konsumen.⁵³

e. Bangun Guna Serah (*Build Operation and Transfer*)

BOT adalah sistem pembiayaan (biasanya diterapkan proyek pemerintah) berskala besar yang dalam studi kelayakan pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan dan pembangunan serta pengoperasiannya, sekaligus juga penerimaan atau pendapatan yang timbul darinya diserahkan kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu diberi hak untuk mengoperasikan, memeliharanya serta untuk mengambil

⁵³ *Ibid*, hal 209

manfaat ekonominya guna menutup sebagai ganti biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan memperoleh keuntungan yang diharapkan.

BOT memiliki masa konsesi yaitu masa bagi pihak swasta untuk mengoperasikan proyek selama beberapa tahun (misalnya selama 20 tahun), selama waktu tersebut dapat memungut hasil atau imbalan jasa karena membangun proyek tersebut.

Sistem bangun guna serah atau yang lazimnya disebut BOT *agreement* adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, di mana pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk di atasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (investor).

Pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan *fee* (atau tanpa *fee*) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir. Dalam praktik hukum konstruksi dikenal beberapa model BOT *agreement* seperti BOOT (*Build, Own, Operate and Transfer*) dan atau BLT (*Build, Lease and Transfer*).

Berdasarkan pengertiannya sebagaimana dimaksud di atas maka unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer*) adalah :

- a. Investor (penyandang dana)
- b. Tanah
- c. Bangunan komersial
- d. Jangka waktu operasional
- e. Penyerahan (transfer)

Berdasarkan unsur yang terkandung dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) atau *BOT agreement* maka pada dasarnya ada pemisahan yang tegas antara pemilik yang menguasai tanah dengan Investor penyandang dana.

Obyek dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) kurang lebih :

- a. Bidang usaha yang memerlukan suatu bangunan dengan atau tanpa teknologi tertentu yang merupakan komponen utama dalam usaha tersebut disebut sebagai bangunan komersial.
- b. Bangunan komersial tersebut dapat dioperasikan dalam jangka waktu relatif lama, untuk tujuan :
 - 1) Pembangunan prasarana umum, seperti jalan tol, pembangkit listrik, sistem telekomunikasi, pelabuhan peti kemas dan sebagainya
 - 2) Pembangunan properti, seperti pusat perbelanjaan, hotel, apartemen dan sebagainya.
 - 3) Pembangunan prasarana produksi, seperti pembangunan pabrik untuk menghasilkan produk tertentu.

Perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) terjadi dalam hal, jika :

- a. Ada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah, ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya, dan ada investor yang bersedia membiayai pembangunan tersebut.
- b. Ada investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah yang tepat untuk berdirinya bangunan komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut.
- c. Investor membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai investor berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas *fee* tertentu.
- d. Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya. (Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005 tentang peraturan pelaksanaan undang-undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung)

e. Perjanjian kerja sama ini merupakan bentuk perjanjian kerja sama antara pemegang hak atas tanah dengan investor, pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian, setelah masa perjanjian berakhir, investor mengalihkan kepemilikan atas bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah. Bangunan yang didirikan investor dapat berupa gedung perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, rumah toko, hotel, dan/atau bangunan lainnya.

2. Asas Perjanjian *Build Operate And Transfer* (BOT)

Kerja sama *build operate and transfer* (BOT) merupakan kerja sama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian sehingga secara otomatis asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian.

Namun di dalam sebuah Naskah Akademis dinyatakan bahwa asas terpenting dalam kerja sama ini adalah “asas kerja sama saling menguntungkan”, dijelaskan bahwa semula pemilik lahan hanya memiliki lahan saja, setelah kerja sama dengan perjanjian BOT pada suatu saat dia juga bisa memiliki bangunan. Begitu juga bagi investor

yang tidak memiliki lahan, dia bisa mendapatkan keuntungan dari pengelolaannya.⁵⁴

Di samping itu kerja sama ini menganut asas kepastian hukum, hal ini dapat dilihat pada saat berakhirnya perjanjian dan investor berkewajiban untuk mengembalikan lahan kepada pemilik semula beserta fasilitas yang telah diperjanjikan dengan kepastian.

Ketentuan lain menyebutkan, bangun guna serah dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat :⁵⁵

- a. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian
- b. Objek bangun guna serah dalam bangun serah guna
- c. Jangka waktu bangun guna serah dan bangun serah guna
- d. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian
- e. Persyaratan lain yang dianggap perlu

Kerja sama ini menganut juga “asas musyawarah” dalam menyelesaikan permasalahan antara para pihak yang melakukan perjanjian.⁵⁶

⁵⁴ Badan Pembinaan Hukum Nasional, Naskah *Akademis Peraturan perundang-undangan tentang Perjanjian BOT* (Jakarta, 1997) hal 9

⁵⁵ 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 (Built Operate And Transfer)*

⁵⁶ Badan Pembinaan Hukum Nasional. *Op.Cit* .hal 10.

3. Tujuan Kerja sama BOT

Bagi Pemerintah Daerah, pembangunan infrastruktur dengan metode BOT menguntungkan, karena dapat membangun infrastruktur dengan biaya perolehan dana dan tingkat bunga yang relatif rendah. Pemerintah Daerah juga tidak menanggung resiko kemungkinan terjadinya perubahan kurs. Bagi investor, pembangunan infrastruktur dengan pola BOT merupakan pola yang menarik, karena memiliki hak penguasaan yang tinggi terhadap infrastruktur yang dibangunnya. Namun dengan kerja sama ini dapat menguntungkan para pihak yang berjanji.

4. Resiko Dalam Perjanjian Build Operate And Transfer :

BOT biasanya digunakan pada perjanjian megaproyek maka dikaitkan dengan beberapa kemungkinan resiko atau peristiwa diluar dugaan yang tidak diharapkan. Proyek ini biasanya mengalami :

a. Political risk

Resiko yang berkaitan dengan kebijakan Pemerintah dan kondisi daerah setempat.

b. Economic risk

Resiko yang berkaitan dengan kondisi ekonomi. Seperti penurunan nilai mata uang, terjadinya inflasi dan sebagainya.

c. *Legal risk*

Yaitu resiko yang berkaitan dengan hukum, karena pada dasarnya proyek ini didasarkan pada sebuah perjanjian.

d. *Transaksi risk*

Berhubungan dengan persaingan penawaran proyek (*bidding competition*) termasuk didalamnya undangan lelang, penawaran serta negosiasi, berbagai dokumen proyek yang terjadi pada awal proses BOT.

e. *Contruaction risk*

Berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan, apakah bangunan tersebut telah sesuai dengan standar bangunan secara teknik. Bangunan akan diuji ketahanannya. Serta hal yang berkaitan dengan lamanya waktu pembangunan.

f. *Social risk*

Resiko yang berkaitan dengan kondisi sosial kemasyarakatan. Apakah pada proyek tersebut mendapat dukungan dari masyarakat ataupun sebaliknya. Pengaruh agama dan budaya setempat terhadap proyek tersebut.

g. *Environtmental risk*

Yang berkaitan dengan lingkungan sekitar. Setiap proyek pembangunan harus mempunyai kepedulian terhadap lingkungan. Melakukan AMDAL (analisis mengenai dampak lingkungan), supaya tidak terjadi kerusakan lingkungan.

E. Ketentuan Umum Tentang Pasar

1. Pengertian Pasar

Pasar dalam arti sempit adalah tempat permintaan dan penawaran bertemu, Sedangkan dalam arti luas adalah proses transaksi antara permintaan dan penawaran. Permintaan dan penawaran dapat berupa barang atau jasa. Sedangkan secara umum pasar merupakan tempat pertemuan antara penjual dan pembeli.⁵⁷

2. Jenis - Jenis Pasar

a. Pasar tradisional

Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung dan biasanya ada proses tawar-menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan [makanan](#) berupa [ikan](#), [buah](#), [sayur-sayuran](#), [telur](#), [daging](#), kain, pakaian barang elektronik, jasa dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual [kue-kue](#) dan barang-barang lainnya.

Pasar seperti ini masih banyak ditemukan di [Indonesia](#), dan umumnya terletak dekat kawasan perumahan agar memudahkan

⁵⁷ www.wikipedia.com

pembeli untuk mencapai pasar. Beberapa pasar tradisional antara lain adalah pasar Beringharjo di Jogja, pasar Klewer di Solo, pasar Johar di Semarang. Pasar tradisional di seluruh Indonesia terus mencoba bertahan menghadapi serangan dari pasar modern.

b. Pasar modern

Pasar modern tidak banyak berbeda dari pasar tradisional, namun pasar jenis ini penjual dan pembeli tidak bertransaksi secara langsung melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang (*barcode*), berada dalam [bangunan](#) dan pelayanannya dilakukan secara mandiri (*swalayan*) atau dilayani oleh pramuniaga. Barang-barang yang dijual, selain bahan makanan seperti; buah, sayuran, daging; sebagian besar barang lainnya yang dijual adalah barang yang dapat bertahan lama. Contoh dari pasar modern adalah [pasar swalayan](#) dan [hypermarket](#), supermarket, dan minimarket.

Pasar juga dapat dikategorikan dalam beberapa hal. Yaitu menurut jenisnya, jenis barang yang dijual, lokasi pasar, hari, luas jangkauan dan wujud :

a. Pasar Konsumsi

Pasar Konsumsi menjual barang-barang untuk keperluan konsumsi. Misalnya menjual beras, sandal, lukisan, dll. Contohnya adalah Pasar Mergan di Malang, Pasar Kramat Jati, dll.

b. Pasar Faktor Produksi

Pasar Faktor Produksi menjual barang-barang untuk keperluan produksi. Misalnya menjual mesin-mesin untuk memproduksi, lahan untuk pabrik dll.

c. Pasar Menurut Jenis Barang yang Dijual

Seperti pasar menurut jenis barang yang dijual dapat dibagi menjadi pasar ikan, pasar buah, dll.

d. Pasar Menurut Lokasi

Pasar menurut lokasi misalnya Pasar Kebayoran yang berlokasi di Kebayoran Lama, dll.

e. Pasar Menurut Hari

Pasar menurut hari dinamakan sesuai hari pasar itu dibuka. Misalnya Pasar Rebo dibuka khusus hari Rabu, Pasar Minggu dibuka khusus hari Minggu, Pasar Senen dibuka khusus hari Senin, dll.

f. Pasar Menurut Luas Jangkauan

1) Pasar Daerah

Pasar Daerah membeli dan menjual produk dalam satu daerah produk itu dihasilkan. Bisa juga dikatakan pasar

daerah melayani permintaan dan penawaran dalam satu daerah

2) Pasar Lokal

Pasar Lokal membeli dan menjual produk dalam satu kota tempat produk itu dihasilkan. Bisa juga dikatakan pasar lokal melayani permintaan dan penawaran dalam satu kota.

3) Pasar Nasional

Pasar Nasional membeli dan menjual produk dalam satu negara tempat produk itu dihasilkan. Bisa juga dikatakan pasar nasional melayani permintaan dan penjualan dari dalam negeri.

4) Pasar Internasional

Pasar Internasional membeli dan menjual produk dari beberapa negara. Bisa juga dikatakan luas jangkauannya di seluruh dunia.

g. Pasar Menurut Wujud

1) Pasar Konkret

Pasar Konkret adalah pasar yang lokasinya dapat dilihat dengan kasat mata. Misalnya ada los-los, toko-toko, dll. Di pasar konkret, produk yang dijual dan dibeli juga dapat

dilihat dengan kasat mata. Konsumen dan produsen juga dapat dengan mudah dibedakan.

2) Pasar Abstrak

Pasar Abstrak adalah pasar yang lokasinya tidak dapat dilihat dengan kasat mata. Konsumen dan produsen tidak bertemu secara langsung. Biasanya dapat melalui internet, pemesanan telepon, dll. Barang yang diperjual belikan tidak dapat dilihat dengan kasat mata, tapi pada umumnya melalui brosur, rekomendasi, dll. Kita juga tidak dapat melihat konsumen dan produsen bersamaan, atau bisa dikatakan sulit membedakan produsen dan konsumen sekaligus.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

D. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kerja sama *Build Operate And Transfer (BOT)* Dalam Merevitalisasi Pasar Tradisional Pasar Raya Padang

Berbagai cara dilakukan Pemerintah Kota Padang dalam menarik minat investor untuk melakukan penanaman modal di daerahnya. Telah dilakukan berbagai usaha termasuk promosi tentang potensi-potensi yang menjanjikan, perbaikan sistem dan usaha lainnya. Perkembangan terakhir terlihat pembangunan fisik yang kian marak dilakukan, menggambarkan keberhasilan Pemerintah Kota dalam mempromosikan daerahnya. Terbukti dengan bermunculan pusat-pusat perbelanjaan yang merupakan hasil kerja sama Pemerintah kota Padang dengan investor, terutama investor dalam negeri.

Pembangunan fisik berupa gedung, hotel, pusat perbelanjaan, terminal dan apartemen memerlukan modal yang tidak sedikit. Pemerintah memiliki keterbatasan dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) bahkan tidak dianggarkan, di sisi lain daerah mempunyai potensi berupa lahan-lahan strategis yang perlu dukungan pemodal agar lebih bernilai ekonomis dan dapat menguntungkan para pihak dan masyarakat luas.

Menjawab permasalahan kekurangan dana tersebut Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Kota Padang cenderung menjalin kerja sama menggunakan sistem *build operate and transfer (BOT)* untuk membiayai pembangunan sarana dan prasarana tersebut.

Sejalan dengan alasan yang diajukan oleh pihak investor dalam memilih bentuk kerja sama ini dikarenakan mereka melihat potensi yang ada di Kota Padang yang dapat dikembangkan dalam bentuk kerja sama investasi. Mereka menganggap kerja sama dengan sistem *build operate and transfer (BOT)* sebagai solusi untuk melakukan perjanjian yang saling menguntungkan karena sebagai pemilik modal mereka tidak memiliki lahan sebagai salah satu faktor penting untuk dikembangkan dalam usaha.

Beberapa hal yang layak dijadikan pertimbangan dalam memilih BOT didasarkan pada kepentingan Pemerintah :

1. Perjanjian ini tidak membebani neraca pembayaran Pemerintah (*Off Balanced-Sheet Financing*)
2. Mengurangi jumlah pinjaman Pemerintah maupun sektor publik lainnya
3. Perjanjian BOT merupakan tambahan sumber pembiayaan bagi proyek-proyek yang diprioritaskan (*Additional financing source for priority project*)
4. Pemerintah mendapatkan tambahan fasilitas baru

5. Upaya dalam mengalihkan resiko bagi kontruksi, pembiayaan dan pengoperasian kepada sektor swasta
6. Mengoptimalkan kemungkinan pemanfaatan perusahaan maupun teknologi asing.
7. Mendorong proses alih teknologi, khususnya bagi kepentingan negara berkembang
8. Diperolehnya fasilitas yang lengkap dan operasional setelah masa berakhirnya konsesi

Di Kota Padang sendiri ada 4 (empat) kerja sama yang menggunakan sistem Kerja sama *build operate and transfer (BOT)* di samping bentuk kerja sama lainnya, yaitu :

1. Kerja sama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Inti Griya Prima Sakti untuk pembangunan Plaza Andalas.
2. Kerja Sama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya untuk pembangunan Sentral Pasar Raya Padang.
3. Kerja Sama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Powerta Engineering untuk pembangunan Terminal Regional Bingkuang.
4. Kerja Sama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cendana Ganda Sekawan untuk Pembangunan Pasar Simpang Haru.

Sebagai obyek penelitian penulis mengkaji perjanjian *build operate and transfer (BOT)* yang dilakukan antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya dalam revitalisasi Pusat Grosir Kota Padang yang dinamakan Sentral Pasar Raya Padang.

Sama halnya dengan dengan beberapa kerja investasi, Kerja sama ini dari PT. Cahaya Sumbar Raya yang bergerak di bidang Pembangunan dan pengembangan (*developer*) yang tertarik untuk menanamkan modalnya di atas lahan strategis milik Pemerintah Kota Padang.⁵⁸

Berdasarkan perjanjian kerja sama tertanggal 5 (lima) Januari 2005 Nomor : 183.11/Huk-Pdg/2005 antara Pemerintah Kota Padang dengan PT.Cahaya Sumbar Raya dalam merevitalisasi pertokoan Pasar Raya Barat. Pihak Kota Padang diwakili oleh Fauzi Bahar selaku Wali Kota Padang pada saat itu, dan PT. Cahaya Sumbar Raya diwakili oleh Welly Rosario selaku Direktur Utama PT. Cahaya Sumbar Raya.

Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melaksanakan kerja sama pengembangan dan pembangunan dalam revitalisasi Pertokoan Pasar Raya Barat Kota Padang.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia bahwa revitalisasi adalah adalah proses, cara, perbuatan menghidupkan atau menggiatkan kembali.

Berdasarkan pengertian revitalisasi di atas diketahui bahwa tujuan dari kerja sama ini adalah untuk menata kembali ataupun menggiatkan kembali agar pasar disekitar Pasar Raya Barat Kota Padang lebih bagus dengan membuatnya lebih tertib dan teratur. Kawasan Pasar Raya Barat

⁵⁸ Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal PT. Cahaya Sumbar Raya

Kota Padang semula dipenuhi oleh pedagang-pedagang pakaian, tas, emas, elektronik dan lain-lain yang terlihat tidak teratur dan semraut.

Objek dan ruang lingkup kerja sama ini dijelaskan dalam pasal 2, bahwa kerja sama ini meliputi areal terminal Goan Hoat, Kompleks Pertokoan IWAPI, Pertokoan Blok A, B, C dan D di Kelurahan Kampung Jawa Kecamatan Padang Barat. Lahan seluas 29,338 m² Sertifikat Hak Pakai No. 18 (sebagian) Surat Ukur No. 67 tahun 1929 dan Sertifikat Hak Pakai No. 20, Surat Ukur No. 2 tahun 1906 dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam surat ukur.

Dalam Pasal 3 ayat (1) disebutkan bahwa :

Perjanjian kerja sama ini dilaksanakan dalam bentuk *build operate and transfer (BOT)* yaitu pihak kedua membangun pusat perbelanjaan dan parkir serta fasilitas lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 ayat (2) di atas lokasi sebagaimana yang tersebut dalam pasal 2 ayat 1 dan mendayagunakannya selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan membayar kontribusi kepada pihak pertama dan setelah jangka waktu berakhir pihak kedua menyerahkan kembali tanah dan bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendaayagunaanya kepada pihak pertama.

Hal ini berarti kesepakatan yang didapati adalah melakukan kerja sama bangun guna serah (BOT) akan berjalan selama 25 tahun. Pihak investor akan mendirikan bangunan berupa pusat perbelanjaan dan fasilitas lainnya, kemudian akan mengelola atau mendayagunakannya

selama rentang waktu 25 tahun. Selama jangka waktu tersebut pihak PT. Cahaya Sumbar Raya selaku investor akan mendapat keuntungan melalui pendayagunaan gedung tersebut. Setelah jangka waktu 25 tahun berakhir tanah dan bangunan tersebut akan dikembalikan secara utuh kepada Pemerintah Kota Padang.

Hubungan hukum Pemerintah Kota Padang sebagai pihak pertama dengan PT. Cahaya Sumbar Raya sebagai pihak kedua telah menimbulkan hak dan kewajiban yaitu kewajiban bagi pihak investor untuk melakukan pembangunan dan pengembangan pusat grosir yang telah disepakati serta kewajiban pula bagi Pemerintah Kota Padang untuk memfasilitasi sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga perjanjian ini bisa digolongkan sebagai perjanjian timbal balik.

Hak dan kewajiban harus secara tegas dituangkan dalam perjanjian ini. Hal-hal yang berkaitan waktu dan pelaksanaan perjanjian serta hal yang berkaitan dengan hak-hak eksklusif yang dimiliki pihak investor terhadap tanah tersebut. Penekanan terhadap hal tersebut berdampak pada kelancaran pelaksanaannya nanti, terutama yang berkaitan dengan pembagian keuntungan dari masing-masing pihak.

Sebagai sebuah hubungan hukum yang terbentuk dalam perjanjian kerja sama ini terdapat hak dan kewajiban di dalam perjanjian, yang dinyatakan sebagai berikut :

- (1) Pihak pertama berkewajiban:
 - a. Menjamin pihak kedua untuk mengosongkan areal lokasi sebagaimana yang dimaksud pasal 2 ayat (1) dengan

memberikan izin kepada pihak kedua untuk membongkar bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya.

- b. Menjamin bahwa lokasi tanah objek kerja sama sebagaimana yang dimaksud pada pasal 2 ayat 1 yang dikerjakan samakan dengan pihak ke dua tidak dalam sitaan, perkara di pengadilan ataupun gugatan pihak manapun serta tidak dalam agunan jaminan hutang pihak pertama.
- c. Pihak pertama menjamin seluruh jalan dan fasilitas umum dari kawasan Pasar Raya Barat tetap berfungsi sebagaimana mestinya dan tidak dikerjakan samakan dengan pihak manapun.
- d. Memfasilitasi pihak kedua dalam proses perizinan yang berkaitan dengan pelaksanaan kerja sama ini.
- e. Memindahkan pedagang dari tempat lama ketempat baru dibangun oleh pihak kedua yang merupakan bagian/hak pihak pertama paling lama 1 (satu) bulan setelah tanggal pengoperasian dan segala konsekwensi akibat pemindahan tersebut menjadi tanggung jawab pihak pertama.
- f. Menjamin pedagang lama mendapat petak toko pada bagian yang menjadi bagian pihak pertama dengan harga sesuai negosiasi pihak pertama dengan para pihak pedagang lama.

(2) Pihak kedua berkewajiban :

- a. Membangun gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya sesuai dengan perencanaan teknis yang disepakati
- b. Untuk pembangunan tahap I selambat-lambatnya diselesaikan selama 18 bulan terhitung sejak tanggal penerbitan IMB, sedangkan pembangunan tahap 2 dan 3 akan diatur kemudian dalam perjanjian tersendiri.
- c. Menanggung seluruh biaya pembangunan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya, biaya tim monitoring, biaya tim kerja sama lainnya, perizinan, surat pertanahan dan biaya pembongkaran bangunan lama.
- d. Menyerahkan *first floor* pada gedung pusat perbelanjaan tahap I, *lower ground* pada gedung perbelanjaan tahap II dan *lower ground* Pada gedung pusat perbelanjaan tahap III kepada pihak pertama.
- e. Membayar royalty setiap tahunnya kepada pihak Pertama sebesar 1 (satu) permil dari nilai konstruksi bangunan setiap tahapan.
- f. Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan perizinan lainnya dan melaksanakan kajian lingkungan mematuhi undang-undang gangguan serta ketentuan yang berlaku.
- g. Merawat, menjaga ketertiban, keamanan dan keberadaan serta mengansuransikan bangunan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir selama bangunan gedung dimaksud dibawah pengelolaan pihak kedua.

- h. Menyerahkan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya yang telah dibangun dan hak pengelolaan kepada pihak pertama pada saat berakhirnya jangka waktu pengelolaan yang diberikan kepada pihak kedua dengan maksud perjanjian kerja sama ini, penyerahan tersebut harus dalam keadaan baik, utuh, bebas dengan segala hutang dan tuntutan pihak manapun dan bila ada tagihan/tuntutan maka hal itu sepenuhnya tanggung jawab pihak kedua.
- i. Mengupayakan ikatan kerja sama dengan pihak Bank guna membantu pedagang/pembeli untuk mendapatkan kepemilikan kios dan modal usaha.

Sebagai perjanjian timbal balik, maka perjanjian ini akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak kewajiban tercantum dalam pasal 5 tersebut menjelaskan bahwa pihak pertama yaitu Pemerintah Kota Padang untuk melakukan pengosongan lokasi dengan memberikan izin kepada pihak PT. Cahaya Sumbar Raya untuk membongkar segala sesuatu yang ada di atasnya.

Kewajiban Pemerintah Kota Padang juga menjamin tanah objek kerja sama tersebut dari sitaan, perkara pengadilan ataupun gugatan dari pihak manapun serta tidak dalam agunan jaminan hutang pihak pertama. Apabila tanah yang menjadi objek perjanjian mempunyai masalah, perjanjian tidak bisa dilakukan karena tanah yang bersengketa akan menjadi pertimbangan dasar hukum untuk tidak dikeluarkan IMB (Izin Mendirikan Bangunan).⁵⁹

⁵⁹ Wawancara dengan Ibu Heny Paspita Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang

Pemerintah Kota Padang juga diwajibkan untuk mengatur segala hal yang berkaitan dengan pemindahan sementara pedagang-pedagang lama agar pembangunan segera dilaksanakan. Hal ini akan menjadi permasalahan tersendiri karena pedagang lama akan menuntut haknya untuk mendapat toko di tempat yang baru nantinya. Pedagang lama dipindahkan sementara dan melanjutkan aktivitas jual beli untuk sementara di terminal Bingkuang yang telah disediakan Pemerintah Kota Padang.

Pedagang lama mendapat prioritas untuk mendapatkan petak toko setelah selesainya pembangunan. Pelaksanaannya nanti dalam hal harga harus sesuai dengan negosiasi oleh para pihak. Hal ini menjadi kewajiban Pemerintah Kota Padang untuk menjamin kelancarannya.

Seperti halnya Pemerintah Kota Padang, pihak investor juga mempunyai kewajiban yang dituangkan dalam klausula perjanjian tersebut. Dalam penjabarannya hak PT. Cahaya Sumbar Raya ini tidak terlepas sebagaimana perannya selaku investor yang memiliki modal untuk melakukan pembangunan gedung pusat perbelanjaan.

Sesuai dengan pola perjanjian *build operate and transfer (BOT)*, bahwa pihak investor akan membangun pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya yang didahului dengan perencanaan teknis yang akan dijelaskan pada tahap pelaksanaan.

Tahap pembangunan akan berlangsung 3 tahap, sesuai dengan perjanjian bahwa tahapan tersebut adalah :

- a. Pembangunan Tahap 1 terdiri dari areal terminal Goan Hoat
- b. Pembangunan Tahap 2 terdiri dari kompleks pertokoan IWAPI
- c. Pembangunan Tahap 3 terdiri dari pertokoan blok A, B, C dan D

Pembangunan dilakukan selambat-lambatnya diselesaikan selama jangka waktu 18 (delapanbelas bulan) Sejak IMB dikeluarkan. Menurut hasil wawancara dengan Pihak Pemerintah Kota Padang bahwa IMB dikeluarkan tanggal 21 (duapuluh satu) Februari 2005.⁶⁰

Pada tahapan pembangunan gedung pusat perbelanjaan dan parkir serta fasilitas lainnya ini, dalam pelaksanaan nantinya akan membutuhkan biaya-biaya untuk melakukan perjanjian tambahan lainnya, perizinan, pembongkaran areal pembangunan, tim monitoring dan izin IMB (Izin Mendirikan Bangunan) akan menjadi kewajiban pihak investor.

Pada saat pembangunan selesai dilakukan maka kewajiban pihak investor sebagaimana yang dicantumkan dalam klausula tentang kewajiban pihak pertama kemudian berkaitan dengan hak bagi pihak kedua (PT. Cahaya Sumbar Raya) adalah sebagai berikut :

- (1) Pihak pertama berhak untuk:
 - a. Menerima royalty setiap tahunnya dari pihak kedua sebesar 1 (satu) permil dari konstruksi bangunan dari setiap tahapan.
 - b. Menerima dan memanfaatkan *first floor* pada gedung pusat perbelanjaan tahap I, *lower grund* pada pusat perbelanjaan tahap II dan *lower ground* pada gedung pusat perbelanjaan tahap III.
 - c. Membentuk tim monitoring dan pengendalian pelaksanaan pembangunan sebagai perpanjangan tangan Pemerintah Kota

⁶⁰ Wawancara dengan Ibu Heny Puspita Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang

Padang dalam mengendalikan pelaksanaan pembangunan yang biayanya disetujui dan ditanggung oleh pihak kedua.

- d. Menerima seluruh bangunan dan fasilitas lainnya yang dibangun oleh pihak kedua setelah jangka waktu perjanjian kerja sama terakhir dalam keadaan terawat dan layak secara teknis setelah dilakukan penelitian dan suatu tim khusus yang dibentuk bersama oleh pihak pertama dan pihak kedua serta mencatatkannya sebagai aset milik Kota Padang.

(2) Pihak kedua berhak :

- a. Mengelola gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya dan menerima semua hasilnya selama jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kerja sama ini (kecuali hasil pengelolaan sebagaimana dimaksud pasal 6 ayat (1) angka 2) menjadi hak pihak pertama
- b. Mengagunkan hak guna bangunan atas tanah /bangunan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir kepada pihak Bank dan atau lembaga keuangan lainnya dengan kewajiban memberitahukannya kepada pihak pertama.
- c. Membongkar bangunan lama beserta bangunan turutannya dan serta selanjutnya seluruh bongkaran bangunan berikut seluruh turunannya merupakan hak pihak kedua.
- d. Selama jangka waktu pendayagunaan/pengelolaan pihak kedua berhak menyewakan atau membuat kerja sama dengan pihak lain atas gedung pusat perbelanjaan, gedung parkir dan fasilitas lainnya dengan ketentuan bahwa perjanjian sewa menyewa/kerja sama tersebut tidak boleh melebihi jangka waktu dan bertentangan dengan isi dan maksud perjanjian kerja sama ini.

Keuntungan yang akan didapatkan oleh Pemerintah Kota Padang

selama konsesi berlangsung sebagaimana tercantum dalam pasal 5 tentang kewajiban para pihak Pemerintah Kota Padang akan mendapatkan royalty setiap tahunnya dari pihak kedua sebesar 1 (satu) permil dari konstruksi bangunan dari setiap tahapan. Selain itu juga dapat mengelola dan memanfaatkan ;

1. *First floor* pada gedung pusat perbelanjaan tahap I
2. *Lower grund* pada pusat perbelanjaan tahap II dan
3. *Lower ground* pada gedung pusat perbelanjaan tahap III

Selain keuntungan yang disebutkan di dalam klausula perjanjian, Pemerintah Kota Padang juga akan mendapatkan pemasukan berupa pajak-pajak dan retribusi.⁶¹ Selain itu keuntungan diakhir perjanjian yaitu menerima seluruh bangunan dan fasilitas lainnya dalam keadaan terawat dan layak. Sebagaimana kewajiban dari pihak investor untuk menjaga dan merawat bangunan tersebut.

Pemeliharaan gedung dengan sebaik-baiknya, melakukan perbaikan/renovasi dari waktu ke waktu untuk menjaga stabilitas bangunan dan menjamin bahwa bangunan layak pakai di akhir perjanjian menjadi kewajiban pihak kedua. Pihak kedua juga senantiasa selalu menjaga agar nilai teknis, fungsi dan komersil dari bangunan tersebut tidak akan surut/berkurang, kecuali hal-hal yang bersifat alami dan wajib memberikan pengamanan dengan jaminan asuransi.

Sistem kerja sama ini, pihak pemegang hak atas tanah yaitu Pemerintah Kota Padang memberikan hak eksklusif kepada pihak Investor untuk membangun, memiliki dan menikmati segala hasil dan keuntungan dari bangunan gedung yang dibangun, namun terbatas selama jangka waktu tertentu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian diantara mereka, menurut kesepakatannya 25 tahun. Terjadinya pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada investor untuk sementara waktu.

⁶¹ Wawancara dengan Ibu Heny Puspita Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang

Kerja sama ini merupakan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian oleh karena itu harus tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terutama pada Buku III Bab 2 tentang Perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

Sebagai landasan melakukan perjanjian terdapat asas-asas perjanjian, di mana setiap perjanjian dilakukan harus berlandaskan pada asas tersebut terutama asas konsensualitas dan asas kebebasan berkontrak. Kedua asas tersebut juga dinyatakan dalam syarat-syarat perjanjian di dalam pasal 1320 kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan yang bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan disini adalah persetujuan kehendak dari para pihak yaitu antara Pemerintah Kota Padang dan PT. Cahaya Sumbar Raya untuk mengadakan perjanjian kerja sama investasi dengan sistem *build operate and transfer (BOT)* untuk pembangunan pusat grosir di Kota Padang yang dinamakan Sentral Pasar Raya Padang. Di dalam kerja sama ini kesepakatan terjadi pada saat ditanda tangannya surat perjanjian oleh para pihak.

Setelah terjadi kesepakatan, ini berarti telah timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak dan kedua belah pihak harus menjalankan hak dan kewajiban berdasarkan asas itikad baik.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak sebagai hal subjektif yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian yang sah. Dalam perjanjian kerja sama yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Padang yang diwakili oleh Wali Kota Padang Fauzi Bahar dengan PT. Cahaya Sumbar Raya yang diwakili oleh Direktur Utama Welly Rosario telah memenuhi ketentuan tersebut karena masing-masing pihak sudah cakap dalam melakukan perjanjian.

Para pihak melakukan perjanjian sebagai perwakilan Badan Hukum yang menurut Hukum Perdata juga merupakan subjek hukum yang berhak melakukan perjanjian dan kewenangan mewakili perusahaan merupakan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perusahaan.⁶²

3. Perikatan tersebut harus mengenai suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu dapat dikatakan prestasi dalam melakukan perjanjian kerja sama ini. Apa saja yang diperjanjikan dalam kerja sama ini berupa hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Maka prestasi yang harus dipenuhi dari perjanjian kerja sama ini adalah Revitalisasi Pusat Grosir di Kota Padang oleh pihak PT. Cahaya Sumbar Raya berupa pembangunan gedung yang terdiri dari kios-kios untuk pedagang, mengelola dan mendayagunakannya, dan sebaliknya kewajiban bagi Pemerintah Kota untuk menyediakan lahan untuk itu.

⁶² Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal PT. Cahaya Sumbar Raya

4. Suatu sebab yang halal.

Mengacu pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dan perjanjian harus sejalan dengan asas kebebasan berkontrak asal tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Jika mengacu pada syarat-syarat perjanjian diatas, perjanjian kerja sama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya ini dinyatakan telah memenuhinya.

E. Proses Pelaksanaan Kerja Sama Penanaman Modal Dengan Sistem *Build Operate And Transfer (BOT)* Dalam Merevitalisasi Sentral Pasar Raya Padang

Setiap rumusan klausula yang dirumuskan akan dilanjutkan ke dalam bentuk pelaksanaan perjanjian. Pelaksanaan perjanjian merupakan realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya.

Dalam melaksanakan kerja sama bangun guna serah ini harus didasarkan pada ketentuan sebagai berikut : ⁶³

1. Dilaksanakan karena tidak adanya dana dalam APBD

⁶³ *Ibid*, (www.shoutmix.advokadku.com)

2. Melalui tender minimal 5 peserta tender, peminat didapati melalui dua kali pengumuman , jika kurang peminat maka dapat dilakukan dengan proses penunjukan langsung.
3. Dilakukan dengan sebuah perjanjian
4. Adanya kontribusi bagi Pemerintah Daerah selama konsesi berlangsung, yaitu mulai dari ditanda tangani perjanjian hingga berakhir nanti berdasarkan hasil perhitungan nilai.
5. Seluruh biaya izin, konsultan hukum, pemeliharaan orbyek perjanjian selama masa konsesi menjadi beban mitra kerja sama.
6. Paling lama adalah 30 tahun sejak ditandatangani. Setelah masa berakhir sebelum diserahkan kepada pemilik tanah harus diaudit oleh pengawas fungsional.
7. Izin mendirikan bangunan harus atas nama Pemerintah Republik Indonesia.

Setiap kerja sama penanaman modal yang dilakukan di Kota Padang dengan prosedur yang hampir sama, tak terkecuali dengan kerja sama *build operate and transfer (BOT)* dalam pembangunan Sentral Pasar Raya ini. Pada Umumnya secara sistematis proses terjadinya kerja sama penanaman modal bagi calon investor diawali : ⁶⁴

1. Adanya rencana pembangunan oleh Pemerintah Kota Padang, salah satunya berupa pembangunan fisik bertujuan untuk membangun fasilitas yang dapat memudahkan masyarakat. Lahan

⁶⁴ Wawancara dengan Ibu Heny Puspita, Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang

yang dirasakan memiliki nilai ekonomis dinilai strategis disinyalir dapat memberikan tambahan pemasukan daerah jika dikembangkan.

2. Dilakukan penyebaran informasi yang bertujuan untuk memberitahukan kepada khalayak bahwasanya akan dilakukan sebuah pembangunan oleh Pemerintah Kota Padang serta memberikan informasi kepada pihak-pihak yang ingin menanamkan modalnya pada rencana pembangunan tersebut.

Sesuai dengan kapasitas pembangunan yang akan dilaksanakan tentunya harus dilakukan oleh investor yang benar-benar telah diseleksi jika banyak investor yang berminat menanamkan modalnya.

3. Selanjutnya dilakukan tahap penjelasan (*aanwijzing*) yaitu penjelasan yang berarti segala sesuatu yang berkaitan dengan rencana Pemerintah Kota berupa pembangunan yang akan direalisasikan. Penjelasan ini dihadiri oleh pihak yang terkait terutama dari calon investor.
4. Tahap pencarian calon investor yang tepat dilakukan dengan sistem tender yaitu investor mengajukan proposal-proposal dengan mengisi formulir di Bagian Penanaman Modal dan Kerja Sama Kota Padang, termasuk PT. Cahaya Sumbar Raya.

Perjanjian kerja sama ini terjadi dengan adanya penawaran (*aanbod, offer*) oleh pihak PT. Cahaya Sumbar Raya sebagai

peserta dengan mengajukan proposal tertulis ke Bagian Penanaman modal dan Kerja Sama Kota Padang.

Penawaran yang diajukan kepada pihak Pemerintah Kota Padang tepatnya pada tanggal 1 Juni 2004 berisikan tentang tawaran untuk merevitalisasi Pusat Grosir Kota Padang dengan sistem kerja sama *build operate and transfer (BOT)* tersebut.

Penawaran maksudnya yaitu usul yang ditujukan kepada pihak lain yang diharapkan akan terjadi kerja sama, yang telah direncanakan sedemikian rupa sehingga dapat diterima atau akseptasi pihak lain yang akan melahirkan perjanjian.

Proposal yang diajukan dipresentasikan di hadapan Tim yang telah dibentuk oleh pihak Pemerintah Kota Padang. Tim yang Terdiri dari Bagian Penanaman Modal dan Kerja Sama, Dinas Pasar, Dinas Perhubungan dan Dinas terkait lainnya bersama Akademisi untuk melakukan studi kelayakan.

5. Sebagai langkah selanjutnya dilakukan evaluasi untuk menyeleksi calon investor yang tepat dengan melihat berbagai persyaratan yang telah ditentukan berupa ;
 - a. Nilai Terbanyak, maksudnya tawaran dari sisi finansial karena sebagai modal yang sangat penting dalam rencana pembangunan tersebut.
 - b. Telah memenuhi syarat administrasi.

- c. Dilakukannya studi kelayakan yaitu tentang pemahaman dan kemampuan perusahaan dengan melihat bonafit atau tidaknya perusahaan.
 - d. Kemampuan untuk memahami terhadap objek kerja sama yang akan dilaksanakan. Hal ini dirasakan sangat penting karena perjanjian itu akan direalisasikan dan kerja sama ini akan berlangsung lama.⁶⁵
6. Proses penerimaan penawaran (*aanvarding, acceptance*) berdasarkan Keputusan tim menyatakan PT. Cahaya Sumbar Raya layak dan diterima untuk melakukan kerja sama tersebut. Keputusan tersebut ditandai dengan mengeluarkan Izin Prinsip. Izin Prinsip dikeluarkan pada tanggal 31 Agustus 2004, izin ini merupakan pertanda bahwa PT. Cahaya Sumbar Raya telah ditetapkan sebagai investor pada pembangunan dan pengembangan Pusat Grosir Central Pasar Raya Padang.
 7. Tahap selanjutnya yaitu negosiasi untuk didapatkan persesuaian kehendak bagi kedua pihak. Untuk itu dilakukanlah kajian terhadap proposal teknis, dilanjutkan negosiasi tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan teknis dalam perjanjian nanti yakni tentang unsur-unsur yang melekat dengan perjanjian, bentuk kerja sama, jangka waktu, sirkulasi, *layout* dan

⁶⁵ Wawancara dengan Ibu Heny Puspita Kasubag Perizinan dan Pengeendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang

lain-lain. Sehingga akhirnya didapatkan rumusan yang akan dicantumkan dalam klausula perjanjian dengan membuat berita acara proposal teknis.

8. Negosiasi selanjutnya yaitu berkaitan dengan permasalahan keuangan, menyangkut keuntungan dan bagi hasil serta segala sesuatu yang berkaitan dengan itu.
9. Langkah berikutnya yaitu dari semua hasil negosiasi yang telah dilaksanakan dirumuskan ke dalam klausula-klausula perjanjian.

Untuk itu disusun kerangka TOR yang berisi antara lain :

- a. Rencana umum bangunan termasuk anggaran.
 - b. Kewajiban pembayaran kepada Pemda pertahun.
 - c. Jangka waktu penyerahan bangunan serta fasilitas yang konkrit.
 - d. Bagian dari bangunan dan fasilitas lainnya yang dapat dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah setelah bangunan siap dipakai.
 - e. Persyaratan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan
 - f. Hal-hal lain yang mendukung kerja sama
10. Prosedur selanjutnya bahwa kerja sama ini menggunakan aset Kota Padang maka harus dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Padang barulah perjanjian itu ditanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu pihak Pemerintah Kota Padang yang diwakili oleh Fauzi Bahar selaku Walikota

Padang dan Welly Rosario selaku Direktur PT. Cahaya Sumbar Raya pada tanggal 5 (Lima) Januari 2005 dengan Nomor Perjanjian 183.11/Huk-Pdg/2005. Dengan ditandatanganinya perjanjian ini berarti para pihak dianggap telah menyepakati isi perjanjian⁶⁶.

Dari uraian hak dan kewajiban di atas akan dijabarkan berdasarkan bentuk kerja sama yaitu *build operate and transfer (BOT)*) dibagi dengan tahap persiapan, proses pembangunan, proses pengelolaan atau guna (*operation*) dan penyerahan kembali (*transfer*).

Hal ini akan dijelaskan sebagai berikut :

1. Tahap Pembangunan Gedung (*Build*)

Rencana revitalisasi Sentral Pasar Raya Padang yang dibangun oleh pihak investor terbagi menjadi 3 (tiga) tahap. Sebagai perjanjian dasar dan tahap I (pertama) di buat dalam satu perjanjian, selanjutnya untuk tahap 2 (dua) dan 3 (tiga) dibuat dengan perjanjian tersendiri.

Tahap-tahap pembangunan teknis tersebut adalah sebagai berikut

- a. Tahap 1 terdiri dari areal terminal Goan Hoat
- b. Tahap 2 terdiri dari kompleks pertokoan IWAPI
- c. Tahap 3 terdiri dari pertokoan blok A, B, C dan D

⁶⁶ Wawancara dengan Ibu Heny Puspita Kasubag Perizinan dan Pengeendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang

Semua lokasi berada pada posisi yang berdekatan dan strategis tepatnya di Kelurahan Kampung Jawa Kecamatan Padang Barat, seluas 29,338 m² Sertifikat Hak Pakai No. 18 (sebagian) surat ukur No. 67 tahun 1929 dan Sertifikat Hak Pakai No. 20, surat ukur No. 2 tahun 1906 dengan batas sebagaimana tertera di surat ukur.

Adapun tahap awal sampai proses pembangunan gedung dibagi dalam berbagai tahap sebagai berikut :

a. Pengosongan Lahan

Proses pembangunan (*Build*) diawali dengan pengosongan lahan oleh Pihak kedua yaitu PT. Cahaya Sumbar Raya dengan jaminan oleh pihak pertama yaitu Pihak Pemerintah Kota Padang. Jaminan itu berupa izin untuk membongkar bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya untuk dibangun gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya sesuai dengan perencanaan teknis yang disepakati.

Pengosongan lahan diawali dengan memindahkan pedagang-pedagang lama ke lokasi sementara yang telah disiapkan Pemerintah Kota Padang di Terminal Bingkuang. Pindahan tersebut hanya selama proses pembangunan berlangsung. Setelah pembangunan selesai pedagang lama tersebut kembali ke tempat semula karena mereka mendapatkan prioritas untuk menempati bangunan tersebut.

b. Pelaksanaan teknis pembangunan.

Semua hal yang berkaitan dengan pembangunan termasuk pelaksanaan seperti menghadirkan konsultan perencana, pelaksana dan pengawas merupakan hak dari pihak kedua serta dalam setiap pelaksanaan teknis pembangunan gedung tetap dilakukan monitor oleh pihak pertama.

Pembangun gedung ditunjuk pihak kedua dengan perjanjian tersendiri yang dinamakan perjanjian pemborongan hingga selesainya bangunan untuk diresmikan sebagai pertanda dimulainya pelaksanaan perjanjian dengan pihak Pemerintah Kota Padang atau pihak pertama.

Dalam pelaksanaan teknis dinyatakan dengan lengkap di dalam perjanjian sebagai berikut :

- (1) Untuk melaksanakan perjanjian kerja sama ini pihak kedua harus menunjuk konsultan perencana, pelaksana dan pengawas dengan sepengetahuan pihak pertama.
- (2) Ikatan kerja sama antara pihak kedua dan konsultan perencana, pelaksanaan dan pengawas sebagaimana dimaksud ayat (1), harus diketahui pihak pertama dan tidak boleh bertentangan dengan maksud dari perjanjian kerja sama ini.
- (3) Pelaksanaan pembangunan oleh pihak kedua sebagaimana yang dimaksud pasal 2 ayat (2) perjanjian kerja sama ini dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahap sesuai perencanaan teknis yang disepakati kedua pihak.
- (4) Pelaksanaan pembangunan dapat dilaksanakan oleh pihak kedua setelah dikeluarkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan ditandatangani berita acara penyerahan lapangan oleh kedua belah pihak.
- (5) Untuk mengetahui perkembangan pelaksanaan pekerjaan pembangunan pihak pertama dapat memonitor langsung ke lapangan.

(6) Setelah pembangunan selesai dilaksanakan pihak kedua wajib memberitahukan kepada pihak pertama dan selanjutnya dibuat berita acara pengoperasiannya.

Sesuai dengan pasal perencanaan teknis di atas, pihak kedua telah menunjuk pelaksana pembangunan yaitu PT. Nindya Karya maka setelah di keluarkannya IMB (Izin Mendirikan Bangunan) pada tanggal 21 Februari 2005 Nomor 128/MB/LT.I/PB.07/2005 dan ditandatanganinya berita acara barulah dilaksanakan pembangunan.

c. Tahap Penyelesaian.

Proses pembangunan Tahap I berjalan sebagaimana mestinya dan tidak terjadi keterlambatan serta Izin layak huni dikeluarkan pada tanggal 2 Maret 2007 dengan SK. Wali Kota No. 20/2007. Tahap I pembangunan yang didahulukan telah sampai pada tahap *finishing* (tahap akhir) yaitu penyelesaian pembangunan *first floor* (Lantai I) dan *lower ground* (Lantai dasar) yang telah mulai diresmikan dan dioperasikan pada tanggal 1 (Satu) Maret 2007.

Dalam hal keterlambatan penyelesaian pembangunan dan atau melebihi dari batas waktu yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pasal 5 ayat (2) angka 1 perjanjian kerja sama ini kecuali bila terjadi *force majeure*, sanggahan, gugatan, pihak ketiga dan atau alasan yang tidak bisa diterima oleh pihak pertama maka pihak kedua dikenakan denda keterlambatan

sebesar 1 (satu) permil perhari dari nilai sisa keterlambatan pekerjaan.

Hal wanprestasi atau para pihak tidak melaksanakan prestasinya dinyatakan wanprestasi yaitu apabila ternyata pihak kedua dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak ditandatanganinya berita acara penyerahan lapangan tidak melakukan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud perjanjian kerja sama ini tanpa alasan yang dapat diterima pihak pertama maka pihak pertama dapat mencabut dan atau membatalkan perjanjian kerja sama ini secara sepihak dan berhak menunjuk pihak lain untuk melanjutkannya. Kemudian apabila terjadi keterlambatan pembangunan maka pihak kedua akan dikenai biaya keterlambatan sebesar satu permil perhari. Namun apabila terlambat melebihi 80 hari, maka pihak pertama berhak untuk membatalkan perjanjian.

Dalam perjanjian kerja sama ini, mulai pembangunan dari awal sampai akhir tidak terjadi keterlambatan yang dimaksud dan tidak ada perpanjangan waktu. Pembangunan dapat diselesaikan tepat waktu oleh pihak kedua.⁶⁷

⁶⁷ Wawancara dengan Ibu Heny Puspita Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang

2. Proses Pengelolaan atau Guna (*Operation*)

Kerja sama dengan *build operate and transfer (BOT)* merupakan kerja sama yang bersifat saling menguntungkan. Keuntungan yang diharapkan yaitu didapati dari penjualan kios-kios, reklame, keuntungan parkir yang akan berlangsung selama 25 tahun.⁶⁸

Pasar sebagai bagian infrastruktur penting bagi perekonomian masyarakat Kota Padang. Karena sebagian masyarakat menggantungkan perekonomian mereka dengan berdagang. Konsep Pasar Sentral Pasar Raya disini adalah *trade center*, hal ini berarti berbentuk pusat perdagangan yaitu konsep pasar yang luas dan menjual beraneka ragam baik grosir maupun eceran.

Tahap pengelolaan (*Operation*) baru berjalan pada tanggal 1 maret 2007 yaitu para pedagang telah menghuni kios-kios yang telah disediakan. Pada tahap pengelolaan lebih dititik beratkan atas penjualan petak-petak kios yang telah disediakan serta keuntungan yang didapatkan dari fasilitas parkir.

Semua kios pada dasarnya telah terjual semuanya begitupun dengan tingkat huniannya. Pada *lower ground* terdiri dari 235 kios, pada *lower First Floor* terdiri dari 200 kios. Masing-masing kios ada

⁶⁸ Wawancara dengan Ibu Heny Puspita Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang

yang berukuran 2x3 meter dengan harga rata-rata 300 juta per kios dan 4x6 meter dengan harga rata-rata 600 juta per kios. Tentunya harga kios berbeda-beda berdasarkan letak, luas dan tipe kios itu sendiri dengan harga yang berbeda baik cicilan maupun tunai.⁶⁹

Hak yang dimiliki oleh pemilik kios yaitu hak guna bangunan selama 25 tahun bersertifikat yang dinamakan *strata title*, *strata title* merupakan hak kepemilikan bukan hak sewa, berarti selama jangka waktu tersebut pemilik sertifikat tersebut berhak secara penuh terhadap kios bahkan mereka berhak untuk menjual dan menyewakan kepada pihak lain.⁷⁰

Keuntungan yang diterima Pemerintah Kota Padang berupa Royalty disetiap tahapnya yaitu sebesar 1 (satu) permil dari konstruksi bangunan. Dari perjanjian terutama dalam pasal 6 ayat (1) huruf b menyatakan hak Pemerintah Kota Padang menerima hasil dan manfaat dari *first floor* pada gedung pusat pusat perbelanjaan tahap I (pertama), *lower ground* pada gedung perbelanjaan tahap II (kedua) dan *lower ground* pada gedung pusat perbelanjaan tahap III (ketiga).

Sesuai dengan tahap pembangunan yang telah berlangsung hanya sampai pada tahap I (pertama) dan tahap berikutnya masih dalam proses pembangunan. Oleh karena itu penyerahan kontribusi

⁶⁹ Wawancara dengan Bapak Edo, Bagian pengelola gedung Sentral Pasar Raya Padang

⁷⁰ Wawancara dengan Bapak Edo, Bagian pengelola gedung Sentral Pasar Raya Padang

belum secara maksimal dilakukan. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak pengelola gedung, bahwa tidak ada satupun kios yang disewa melainkan dibeli dengan metode *strata title* nantinya royalti setiap tahunnya berasal dari pengelolaan parkir, reklame pajak-pajak dan usaha kerja sama lainnya.

Hal ini berarti setelah pembangunan dari beberapa tahap yang telah diperjanjikan menjadi hak Pemerintah Kota Padang untuk menerima keuntungan. Walaupun begitu pengelolaan secara teknis tetap dilakukan oleh PT. Cahaya Sumbar Raya.⁷¹

Sebagai perjanjian timbal balik yang dilakukan melahirkan hak dan kewajiban. Sejauh ini dapat digambarkan secara umum pelaksanaan perjanjian yang telah melalui tahap pelaksanaan setelah diresmikan, berarti telah berjalannya perjanjian yang telah disepakati, namun dalam pelaksanaan tidak terlepas dari kendala-kendala dan mereka memberikan peluang-peluang tertentu untuk mengubah atau memperbaiki isi perjanjian dengan adendum.

3. Tahap Penyerahan Kembali (*Transfer*)

Batas waktu perjanjian *build operate and transfer (BOT)* tidak ditentukan secara baku di dalam ketentuan Undang-undang dan waktu 25 juga mengacu pada ketentuan agraria tentang penggunaan hak guna bangunan atau hak pakai maksimal 30 dan ditetapkan telah

⁷¹ Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal PT. Cahaya Sumbar Raya

menjadi kebiasaan di dalam setiap perjanjian kerja sama investasi yang menggunakan sistem ini. Hal itu tidak terlepas dari asas kebebasan berkontrak dan menjadi kesepakatan para pihak.⁷²

Perjanjian ini dihitung sejak penandatanganan Surat Perjanjian Kerja Sama yaitu sejak tanggal 5 Januari 2005 hingga saat ini baru berjalan kurang lebih 4 tahun. Sesuai dengan perjanjian bahwa setelah 25 tahun maka perjanjian berakhir dan lahan kembali (*transfer*) dikuasai Pemerintah Kota Padang untuk diperpanjang lagi perjanjian atau dikelola sendiri dengan status hak milik Pemerintah Kota Padang.

Dari proses yang dijalani sampai saat ini dapat disimpulkan bahwa proses *transfer* belum dilaksanakan.

C. Kendala Dalam Kerja Sama Penanaman Modal Dengan Sistem *Build Operation and Transfer (BOT)* Dalam Merevitalisasi Pasar Raya Padang

Setiap kerja sama yang dilakukan pasti terdapat kendala-kendala baik dalam proses terjadinya perjanjian hingga pelaksanaannya. Kendala bisa berasal dari dalam ataupun luar perjanjian. Hal itu akan mempengaruhi lancar atau tidaknya kerja sama.

Banyak hal yang harus diperhatikan dalam kerja sama *build operate and transfer (BOT)* ini, tidak hanya melihat pada pertimbangan

⁷² Wawancara dengan Ibu Heny Puspita Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang

ekonomi saja, melainkan faktor politik, sosial dan budaya masyarakat setempat dan hal-hal lain yang akan sangat mempengaruhi proses pelaksanaan kerja sama ini. Faktor-faktor tersebut menjadi konsekwensi yang harus diperhatikan dalam melakukan kerja sama ini.

Indonesia belum ada peraturan khusus tentang perjanjian BOT ini begitupun yang mengatur tentang kerja sama pihak swasta dengan Pemerintah khusus dalam pembangunan konstruksi. Hanya ada dalam Peraturan Presiden No. 80 tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang dan jasa dan beberapa ketentuan hukum lainnya yang menyinggung sedikit tentang perjanjian ini.

Walaupun begitu menurut gambaran garis besar yang didapat peneliti baik dari pihak Pemerintah Kota Padang ataupun pihak investor menyatakan tidak terdapat kendala yang amat berarti yang dapat menghambat proses terjadinya perjanjian dan dalam pelaksanaan perjanjian, mulai pembangunan sampai saat ini yang sudah berjalan kurang lebih empat tahun.

Kendala-kendala yang dirasakan para pihak selama ini yaitu sebagai berikut :

1. Kendala yang menyangkut lamanya perjanjian :

Secara umum perjanjian ini memang saling menguntungkan, namun jangka waktu perjanjian yang berlangsung lama nyaris satu generasi dikhawatirkan mempengaruhi kekonsistenan dari para pihak dari perjanjian yang telah dibuat. Begitupun dengan kondisi bangunan

tidak bisa dipastikan akan tetap berfungsi dengan baik setelah digunakan selama 25 tahun lamanya.⁷³

Kendala ini dapat dihindari dengan penetapan waktu yang pasti di dalam perjanjian sampai pada kesempatan untuk memperpanjang kerja sama nantinya. Serta sesuai dengan dengan asas konsensualisme dan asas kebebasan berkontrak sebagai acuan perjanjian, dan segala sesuatu hal harus berdasarkan persesuaian kehendak dari kedua pihak.

Pelaksanaan sistem kerja sama BOT ini merupakan pengembangan dari suatu hak sewa untuk bangunan pada sebuah lahan. Berkaitan dengan itu hukum pertanahan kita yang memperkenalkan adanya perbedaan kepemilikan dan perbuatan hukum antara tanah dan bangunan secara terpisah dan berdiri sendiri (asas pemisahan horizontal). Untuk bukti pemilikan tanah oleh Pemerintah diberikan suatu surat bukti hak berupa Sertifikat Hak Atas Tanah, seharusnya ada pengaturan khusus dari azas pemisahan horizontal ini dengan suatu alat bukti kepemilikan atas bangunan agar lebih pasti dalam perlindungan hak pemilik bangunan pada saat itu.

2. Kendala menyangkut pengosongan lahan

Kendala lain dalam perjanjian ini yaitu dalam hal pengosongan lahan yang dilakukan oleh pihak kedua. Terutama dalam memindah sementarakan pedagang lama yang berdagang di

⁷³ Wawancara dengan Ibu Heny Paspita Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang

lokasi dan pengosongan areal dari bangunan-bangunan lama, seperti kios-kios yang masih memiliki kontrak beberapa tahun, sehingga muncul kebijakan dari Walikota untuk menghapus hak dan menggantikannya dengan pengelolaan kios selama beberapa tahun sesuai dengan hitungan terkini.

Lokasi yang berada pada pusat keramaian dan dahulunya merupakan terminal oplet yang sudah dialihkan ke Terminal Bingkuang. Walaupun telah dialihkan tetap saja menimbulkan kemacetan karena oplet-oplek banyak berhenti di sekitar jalan menjadi konsekwensi tersendiri jika membangun pusat perbelanjaan di pusat Kota.

Upaya untuk mengatasi permasalahan ini dengan koordinasi yang dilakukan antara dinas-dinas terkait seperti dari pihak Satuan Polisi Pamong Praja, Dinas Perhubungan, Kimpraswil (Pemukiman dan Prasarana Wilayah), Dinas Perhubungan dan dinas terkait lainnya dengan berbagi peran sesuai dengan kapasitasnya masing-masing.

3. Kendala yang menyangkut pembagian hasil.

Terlambatnya proses pengembangan berlangsung karena semua kios belum terjual banyak sehingga bagi hasil tidak bisa segera dilakukan atau yang dikenal dengan istilah "*baginjai*". Baginjai di sini dikarenakan perbedaan persepsi tentang dimulainya pembagian hasil dari kedua belah pihak. Pihak pemerintah Kota Padang beranggapan

pembagian hasil awal sejak diresmikan sedangkan dari pihak Investor pada saat gedung sudah terjual.

Kendala ini dapat dihindari dengan penetapan waktu yang pasti di dalam perjanjian serta kedua belah pihak sepakat jika terjadi perbedaan pendapat diselesaikan dengan musyawarah yang diakhiri dengan kesepakatan bersama yang tidak merugikan salah satu pihak manapun.

4. Kendala yang berkaitan dengan kondisi alam

Mengingat kondisi alam Sumatera Barat yang rawan bencana alam terutama gempa. Maka hal ini menjadi salah satu kendala sulitnya menarik minat investor untuk menanamkan modalnya di sini. Sehingga menjadi sebuah keharusan untuk melakukan pengamanan dengan membuat kerja sama dengan pihak Asuransi.

5. Kendala yang menyangkut pajak dan retribusi

Kendala ini dirasakan oleh pihak investor dalam hal pengelolaan pasar bahwa kebijakan Pemerintah Kota tentang penetapan pajak yang cukup memberatkan bagi mereka.

6. Kendala *Social Risk*

Banyak protes dari ribuan pedagang kecil dan menengah di jantung kota Padang itu. Karena areal lokasi pembangunan semula sebagian juga berfungsi sebagai Terminal Lintas Andalas sebagai terminal angkutan kota (buskota dan mikrolet). Pemandangan terminal waktu itu pada saat berdampak serius terhadap omzet pedagang.

Sulitnya transportasi dari kota di sekitar Padang membuat pedagang luar daerah mengalihkan aktivitasnya ke Bukittinggi.

Hal lain yang menjadi kendala yaitu pedagang-pedagang kecil yang semula berdagang di areal lokasi tersebut tidak sanggup membeli petak toko yang harganya mahal dan tidak terjangkau bagi mereka.

Selain kendala yang berasal dari pelaksanaan perjanjian juga ada hal-hal lain seperti perjanjian kerja sama yang dilakukan sampai saat ini belum ada aturan pasti yang mengatur tentang kerja sama dengan sistem *build operate and transfer (BOT)* baik dalam bentuk produk undang-undang ataupun peraturan di bawahnya. Ketentuan yang menjadi sandaran dari perjanjian kerja sama ini adalah asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Kitab Undang-undang hukum perdata pada pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Secara umum dalam upaya penyelesaian perselisihan bila terjadi sengketa di dalam setiap kerja sama dilakukan oleh para dikemudian hari, sepakat diselesaikan dengan musyawarah sesuai dengan asas yang dianut dalam perjanjian kerja sama ini.

Kerja sama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya juga mengawali penyelesaian permasalahan dengan jalan musyawarah. Namun apabila tidak selesai dengan jalur musyawarah maka ditempuh melalui BANI (Badan Arbitrase Nasional

Indonesia). Apabila kedua upaya yang dilakukan tidak berhasil diselesaikan, maka kedua belah pihak sepakat untuk menempuh jalur hukum dengan domisili hukum yang tetap dan tidak berubah yaitu pada Pengadilan Negeri Padang sesuai dengan yang tercantum pada klausula kontrak kerja sama.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan dari Bab-bab terdahulu, maka penulis dapat menarik kesimpulan antara lain:

1. Perjanjian kerja sama *build operate and transfer (BOT)* dalam pembangunan Sentral Pasar Raya Padang ini adalah bertujuan untuk melakukan Revitalisasi Pasar Tradisional Pasar Raya Padang.

Kerja sama dituangkan dalam kontrak kerja sama yang berisikan hak dan kewajiban para pihak mengacu pada ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III tentang perikatan.

Sesuai dengan sistem perjanjian *build operate and transfer (BOT)*. Pemerintah Kota Padang telah melakukan kewajiban dengan menyediakan fasilitas berupa lahan sedangkan Pihak PT. Cahaya Sumbar Raya melakukan kewajibannya berupa pembangunan gedung (*build*) dan melakukan pengelolaan dan pengembangan agar bernilai ekonomi (*operation*). Setelah berakhir perjanjian selama 25 tahun, maka tanah dan gedungnya dikembalikan kepada Pemerintah Kota Padang.

Pelaksanaan perjanjian ini telah sesuai dengan perjanjian yang disepakati kedua belah pihak.

2. Pelaksanaan Kerja Sama Penanaman Modal Dengan Sistem *Build Operate And Transfer (BOT)* pembangunan Sentral Pasar Raya Padang Dibagi dalam 3 (Tiga tahapan) :
 - a. Tahapan pembangunan gedung pusat perbelanjaan (*Build*)
 - b. Tahapan mendayagunakan gedung (*Operation*)
 - c. Tahapan transfer (*Transfer*)

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan gedung berjalan lancar begitupun dengan pelaksanaannya. Tahap akhir yaitu proses penyerahan (*transfer*) dapat disimpulkan belum dilaksanakan.

- i. Kendala-kendala yang ditemui dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama berasal dari pelaksanaan perjanjian dan faktor diluar perjanjian. Kendala itu berupa kendala menyangkut pengosongan lahan, kendala yang menyangkut pembagian hasil, kendala dari kondisi alam setempat, sosial kemasyarakatan dan kendala yang menyangkut pajak dan retribusi. Namun secara umum tidak ditemui hal-hal berarti yang dapat menghambat pelaksanaan kerja sama yang dilakukan. Upaya penyelesaian selalu didasarkan pada musyawarah dan didasarkan kesesuaian kehendak kedua belah pihak

B. Saran

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

1. Perlu pengaturan yang lebih jelas tentang kerja sama *build operate and transfer (BOT)* ke dalam Peraturan Perundang-undangan yang lebih konkret, oleh karena peraturan yang ada kini belum merinci tentang kerja sama *build operate and transfer (BOT)* ini, sehingga tidak menimbulkan kendala dikemudian hari karena terdapat acuan yang pasti.
2. Harus dilakukan studi kelayakan yang lebih spesifik terutama dari segi keuangan dan kepentingan masyarakat karena perjanjian ini berkaitan dengan banyak aspek yaitu aspek lingkungan, sosial, politik maupun ekonomi.
3. Diharapkan Pemerintah Kota Padang lebih memperhatikan lagi dampak positif dan dampak negatif dari munculnya pusat-pusat perbelanjaan modern yang ada di Kota Padang. Terutama menyangkut posisi pusat-pusat perbelanjaan di tengah Kota yang menjadi salah satu pendorong kesemrautan lalu lintas.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung
- Ade Saptomo, 2007, *Pokok pokok Metodologi Penelitian Hukum*, Unesa University Press, Surabaya
- Aminuddin Ilmar, *Hukum Penanaman Modal di Indonesia*, Yogyakarta
- A. Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, liberty, Yogyakarta
- Bambang Sunggono, 1996, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Yogyakarta
- Budi Kusumahadmidjo, 1998, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, PT Grasindo, Yakarta
- Budi Santoso, 2008, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operation and Transfer)*, Genta Press, Solo
- Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- Care Jennifer Corrin, 2001, *Contract Law In The South Pasiffic*, Cavendish Publishing Limited London
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Yogyakarta
- Delmon Jeffrey, , 2000, *BOO/BOT Project A Comercial and Contractual Guide*, Sweet and Maxwell, London
- Deno Kamelus, 1998, *Fungsi Hukum Terhadap Ekonomi*, Pascasarjana UNAIR : Surabaya
- Doli Siregar, 2004, *Manajemen Aset*, Satyatama Graha Tara, Jakarta
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Felix O Subagyo, 1993, *Laporan Akhir Pengkajian Tentang Aspek Hukum Perjanjian BOT*, BPHN, Jakarta

- Husaini Usaman dan Akbar Purnomo Setiady, 2003, *Metodologi Penelitian Sosial*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- IG. Rai Widjaja, 2005, *Penanaman Modal, Pedoman dan Prosedur Mendirikan dan Menjalankan Perusahaan Dalam Rangka PMA dan PMDN*, Pradnya Paramitha, Jakarta
- J. Satro, 1992, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Jhon W Head, 1997, *Pengantar Umum Hukum Ekonomi*, Elips, Jakarta
- Juoro Umar dkk, ed, 1997, *Peran Swasta dan Kepentingan Masyarakat Dalam Pembangunan Infrastruktur*, Koperasi Jasa Profesi, Jakarta
- Kamaruddin Ahmad, 2003, *Dasar-Dasar Manajemen Investasi dan Potofolio*, Rineka Cipta, Jakarta
- Kartini Muljadi dan Gunawan, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Lexy. J. Moleona, 1995, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Karya, Bandung
- Manggaukang Raba, 2006, *Kebijakan Publik*, Pedari, Pasuruan
- Masjchum Sofwan dan Sri Soedewi, 1982, *Hukum Bangunan Perjanjian dan Pemborongan*, Liberty, Yogyakarta
- Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta
- Munir Fuady, 2000, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Murtir Jeddawi, 2005, *Memacu investasi di Era Otonomi Daerah*, ULI Press, Yogyakarta
- Nazarkhan Yasin, 2003, *Mengenal Kontrak Kontruksi Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- R. Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung
- Ridwan Syahrani, 1992, *Seluk Beluk Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung

- Ronny Hanitidjo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Rosyidah Rakhawati, 2004, *Hukum Penanaman Modal di Indonesia*, Banyumedia Publishing, Malang
- Soejono dan Abdurrahman, 1997, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Subekti R dan Tjitro Sudibio, 1999, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Edisi Revisi*, Pradnya Paramitha, Jakarta
- Sumadi, 1998, *Metodologi Penelitian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sunaryati Hartono, 1974, *Masalah-Masalah Dalam Joint Venture Antara Modal Asing Dan Modal Indonesia*, Alumni, Bandung
- Sunaryo, 2008, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta
- Wiryono Prodjodikoro, 1981, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT. Bale, Bandung
- Yahya Harahap, 2007, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- _____, 2001, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Buku I), PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal

Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-undang No 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1967 Tentang Penanaman Modal Asing

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1968 Tentang Penanaman Modal Dalam Negeri

Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (pasal 62)

Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 470/KMK.01/1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik /Kekayaan Negara

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 (Built Operate And Transfer).

Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang perjanjian Built Operate And Transfer. Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman Republik Indonesia tahun 1997

Situs Internet :

www.google.com

www.fiskal.depkeu.go.id

www.shoutmix.advokadku.com

www.pajakonline.com

www.Indoregulation.com

www.wikipedia.com

www.hukumonline.com