

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA *BUILD
OPERATE AND TRANSFER* (BOT) DALAM PEMBANGUNAN
DAN PENGELOLAAN LAPANGAN MERDEKA SEBAGAI
TEMPAT USAHA
(STUDI DI PEMERINTAHAN KOTA MEDAN)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:
CUT ZALIKHA
1506200367**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : CUT ZALIKHA
NPM : 1506200367
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA
BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) DALAM
PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN
LAPANGAN MERDEKA SEBAGAI TEMPAT
USAHA (STUDI DI PEMERINTAH KOTA MEDAN)

PENDAFTARAN : 15 Maret 2019

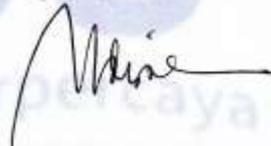
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM


Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001

PEMBIMBING


Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H
NIDN: 196611301991032001



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir: Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, Tanggal 20 Maret 2019 Jam 13.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : CUT ZALIKHA
NPM : 1506200367
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA
*BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) DALAM
PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN
LAPANGAN MERDEKA SEBAGAI TEMPAT
USAHA (STUDI DI PEMERINTAH KOTA MEDAN)*

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Bisnis

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001

Sekretaris

FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
2. HARISMAN, S.H., M.H
3. Dr. IDA NADIRAH, SH., M.H



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : CUT ZALIKHA
NPM : 1506200367
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA
BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) DALAM
PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN
LAPANGAN MERDEKA SEBAGAI TEMPAT
USAHA (STUDI DI PEMERINTAH KOTA MEDAN)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 14 Maret 2019

DOSEN PEMBIMBING

Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.
NIDN: 196611301991032001

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **CUT ZALIKHA**
NPM : 1506200367
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Bisnis
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama *Build Operate and Transfer (BOT)* Dalam Pembangunan Dan Pengelolaan Lapangan Merdeka Sebagai Tempat Usaha

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2019
Saya yang menyatakan

CUT ZALIKHA

ABSTRAK

PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA *BUILD OPERATE AND TRANSFER* (BOT) DALAM PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN LAPANGAN MERDEKA SEBAGAI TEMPAT USAHA (Studi Di Pemerintah Kota Medan)

Cut Zalikha

Pada masa sekarang ini pemerintah khususnya Pemerintah Kabupaten/Kota dituntut untuk lihai dalam mengelola dan mengembangkan aset pemerintahan untuk mendatangkan pemasukan dana yang nantinya akan digunakan untuk mensejahterakan dan memakmurkan kehidupan rakyat sesuai dengan perintah dari konstitusi Negara Republik Indonesia Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mencapai cita-cita itu lahirnya sebuah sistem kerjasama dengan landasan perjanjian kerjasama yang dinamakan *Build Operate Transfer* atau lazimnya disebut dengan Bangun Guna Serah. Prinsipnya perjanjian ini mengikat 2 pihak yaitu Pemerintah Kota Medan dengan Investor untuk bekerjasama dengan menggunakan lahan milik pemerintah yaitu Lapangan Merdeka kemudian dijadikan fasilitas usaha oleh Investor yang akan mendatangkan fee untuk pemasukan pemerintah daerah.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis empiris yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Berdasarkan hasil penelitian ini dipahami bahwa pengaturan mengenai pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT antara Pemerintah Kota Medan dengan Pihak Investor tentunya melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, untuk itu masih perlu dikaji lebih dalam lagi mengenai pelaksanaan serta aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan perjanjian kerjasama BOT tersebut. Kendala yang mungkin terjadi pada perjanjian BOT adalah investor yang tidak patuh terhadap hak dan kewajiban dan prinsip-prinsip hukum bisnis. Upaya untuk menanggulangnya adalah langkah Pemerintah Kota Medan yang harus lebih selektif lagi dalam memilih investor.

Kata Kunci: Pelaksanaan, Perjanjian Kerjasama, BOT, Tempat Usaha

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama saya sampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yaitu Skripsi. Sehubungan dengan ini, penulis telah menyusun skripsi yang berjudul Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) Dalam Pembangunan Dan Pengelolaan Lapangan Merdeka Sebagai Tempat Usaha (Studi Di Pemerintahan Kota Medan).

Dengan selesainya skripsi ini tidak terlepas pula dari bantuan nya para pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP , Dekan Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H , Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H.,M.Hum serta Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H.,M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang khusus diucapkan kepada Ibu Dr. Ida Nadirah, S.H.,M.H selaku Pembimbing, dan Bapak Eka N.A.M Sihombing, S.H.,M.Hum selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan yang sangat berguna dalam penyusunan skripsi hingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan diucapkan terimakasih kepada Bapak Sumiadi, S.S selaku Kepala Bidang Aset dan Investasi Pemerintah Kota Medan yang telah bersedia menjadi Narasumber dan memberikan informasi selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terimakasih disampaikan juga kepada Bapak Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H, dan Bapak Rachmad Abduh, S.H.,M.H, serta teman-teman saya Adde Riyatna Harahap, Tesya Wiranda nst, Pingky Chairunnisa, Elvi Fauziah Lubis, atas bantuan dan dorongan serta skripsi ini dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada Ayahanda Teuku Ziral Ukri dan Ibunda Hariyani, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada Adik Saya Teuku Nazrijal serta keluarga besar saya yang lain, yang telah memberikan bantuan materil maupun moril hingga selesainya skripsi ini.

Dan yang terakhir dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada sahabat sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Abdul Fattah Inal Tarigan sebagai tempat untuk berdiskusi dan bertukar pikiran, begitu juga kepada sahabatku, Fadhillah Haidy, Ekha Wahyu Pratiwi, Sukdeep, dan Gusti Agung Baskoro, terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Demikianlah disampaikan kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Terimakasih semua, semoga selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, Maret 2019

**Hormat
Penulis,**

**CUT ZALIKHA
NPM: 1506200367**

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian.....	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing.....	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak	i
Kata pengantar	ii
Daftar isi	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Faedah Penelitian	7
B. Tujuan Penelitian	8
C. Defenisi Operasional	8
D. Keaslian Penelitian	10
E. Metode Penelitian	11
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	11
2. Sifat Penelitian	12
3. Sumber Data	12
4. Alat Pengumpul Data	15
5. Analisis Data	16

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang <i>Build, Operate and Transfer</i> (BOT)	17
B. Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pemerintah Dan Investor	20
C. Tanah Sebagai Tempat Usaha	27

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Merdeka Untuk Tempat Usaha Antara Pemko Medan Dengan Pihak Investor	31
B. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama <i>Build Operate and Transfer</i> (BOT) dalam Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Merdeka oleh Investor sebagai Tempat Usaha	42
C. Kendala dan Upaya Pemerintahan Kota Medan Terhadap Pelaksanaan Kerjasama <i>Build Operate and Transfer</i> (BOT)	56

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	69
B. Saran	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN :

1. Daftar Wawancara
2. Surat Keterangan Riset

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Medan adalah salah satu pintu bagi arus penumpang serta perdagangan barang dan jasa, baik perdagangan domestik maupun luar negeri. Maka dari itu Kota Medan menjadi sektor yang bagus untuk usaha. Sebagai kota ketiga terbesar di Indonesia, Kota Medan menjadi pusat kegiatan perekonomian di wilayah Bagian Barat Indonesia maupun ke luar negeri khususnya dalam rangka menunjang kerjasama ekonomi sub regional antar daerah dan antar negara.

Seiring dengan semangat Pemerintah Kota (Pemko) Medan dalam upaya merias wajah kota ke arah metropolitan, tentunya peningkatan fasilitas sektor pariwisata yang dibalut dengan bisnis kuliner menjadi peluang tersendiri bagi Pemko Medan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sisi Pajak dan Retribusi Daerah.

Pemko Medan sekitar tahun 2003 di Jalan Ahmad Yani Kota Medan dengan menggandeng pihak swasta untuk mendirikan wisata kuliner malam yang menarik dengan nama Kesawan *Square*, dengan cara mengubah jalanan yang di siang hari sebagai tempat lalu lalang kendaraan dan masyarakat yang beraktivitas menjadi tempat atau wadah wisata kuliner, tidak disangka sangka ide membuka wisata kuliner di tengah kota merupakan ide yang bagus, dibuktikan dengan antusias masyarakat para pecinta kuliner yang menyempatkan waktu untuk berkunjung dan menikmati indahnya malam di pertengahan kota sambil

menyantap makanan dan jajan-jajanan yang diperjual belikan di Jalan Ahmad Yani tersebut.

Besarnya potensi PAD Kota Medan yang dituai dari bisnis wisata kuliner di Kesawan *Square*, Pemko Medan selanjutnya menggandeng para investor bekerja sama untuk mengulang kesuksesan yang sama, dengan menggunakan asset Pemko Medan di kawasan sisi barat Lapangan Merdeka sebagai lahan untuk berbisnis kuliner. Penggunaan sisi barat Lapangan Merdeka bukan tanpa alasan. Hal dimaksud didasarkan pada pertimbangan rencana pemanfaatan sisi timur Lapangan Merdeka yang tetap dipertahankan sebagai tempat untuk mengembangkan kreasi, seni dan budaya serta sarana olah raga bagi masyarakat Kota Medan.

Keberadaan Lapangan Merdeka Medan sebagai salah satu Barang Milik Daerah (BMD) berupa tanah sekaligus asset Pemko Medan, maka dalam penggunaannya tentu harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, terlebih pemanfaatan dan pengelolaannya melibatkan pihak investor. Sebab tanah dalam pengertian yuridis sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi.

Pemerintah dalam pembangunan sarana prasarana kerap memerlukan peran investor. Sebab lazimnya para investor juga memiliki tanggung jawab untuk mengembangkan suatu pemukiman atau wilayah tertentu. Salah satunya dengan privatisasi proyek dimaksud dengan melibatkan pihak swasta baik nasional maupun asing untuk ikut terlibat dalam proyek-proyek tersebut.

Partisipasi swasta dalam pengadaan proyek-proyek infrastruktur tersebut tentunya merupakan fenomena yang cukup baru di Indonesia, oleh karena itu penguasaan tanah oleh investor menjadi sangat penting karena tanah adalah obyek utama dari pengembangan itu sehingga timbul kecenderungan bahwa investor berupaya untuk menguasai tanah seluas-luasnya dengan modal yang minim. Hal dimaksud kemudian memunculkan konsep baru dalam pemanfaatan lahan milik pemerintah dalam lingkup perjanjian dengan pihak investor seperti; BOT (*Build Operate Transfer*), BOO (*Build operate Own*), BROT (*Build Rent Operate Transfer*), KSO (*Kerjasama operasi/Joint Operation*), usaha patungan, *ruislag* dan sebagainya, merupakan fenomena yang baru.¹

Salah satu alternatif pembiayaan proyek yang dapat dilakukan adalah dengan mengundang pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah dengan system *Build Operate Transfer*. Dengan BOT, sektor swasta berperan dalam hal mendesain, menyediakan keuangan, membangun dan mengoperasikan fasilitas untuk kemudian akhirnya, setelah masa konsesi tertentu, kepemilikan ditransfer kepada pemilik tanah atau pemerintah. Oleh karena itu, BOT dapat dimaknai sebagai teknik untuk mengembangkan proyek-proyek infrastruktur dengan menggunakan inisiatif dan pendanaan dari pihak swasta.² Demikian halnya pembangunan dan pengelolaan sisi barat Lapangan Merdeka oleh pihak investor. Sistem BOT memungkinkan penyelenggaraan

¹ Budi Santoso. 2008. *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate Transfer)*, Solo: Genta Press, halaman 2, dalam I Gede Abdhi Prabawa, dk., “Kajian Hukum Terhadap Perjanjian *Build Operate And Transfer* (BOT) Untuk Melindungi Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Menunjang Sektor Pariwisata”, Jurnal Hukum dalam <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/440/438>, diakses hari Kamis, 26 Juli 2018.

²*Ibid.*

pengelolaan atas tanah milik pemerintah oleh pihak swasta untuk perkembangan kota dan uang masuk daerah dipandang sebagai solusi yang baik untuk semua pihak.

BOT hadir untuk menanggulangi penguasaan tanah seluas-luasnya oleh investor sekaligus untuk memperkuat Pendapatan Asli Daerah. Karena dalam Prinsip BOT terdapat Asas Keseimbangan yang berarti kedudukan kedua belah pihak dalam perjanjian adalah sama, tidak ada pihak yang mendominasi pihak yang lain. Hal ini berjalan lurus dengan salah satu prinsip hukum bisnis yaitu prinsip keadilan dan prinsip saling menguntungkan.

Hal ini dianggap sangat perlu untuk dibakukan menjadi perjanjian kerjasama yang dapat menguntungkan kedua belah pihak yaitu pihak pemerintah daerah dan investor. Karena dalam perjanjian kerjasama maka akan timbul hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak yang mengikatkan diri. Seperti halnya pada Pasal 1313 KUHPerdara bahwa perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Perjanjian pada prinsip BOT atau lazim juga disebut dengan “Bangun Guna Serah” merupakan salah satu perjanjian baru pada KUHPerdara, tetapi syarat-syarat perjanjian haruslah bertumpu pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

3. Adanya objek
4. Adanya kausa yang halal

Perjanjian BOT adalah suatu bentuk perjanjian campuran dengan karakteristik sebagai berikut:

1. Perjanjian terjadi antara satu pihak yang mempunyai modal tetapi tidak mempunyai tanah.
2. Investor yang bersangkutan dapat membangun bangunan usahanya di atas tanah pihak yang satu dan mengoperasikan usaha di atas bangunan sendiri, dan memberi keuntungan kepada pihak pemilik tanah.
3. Setelah jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian habis, maka tanah objek perjanjian dikembalikan kepada pemiliknya, dan bangunan yang didirikan oleh investor dihibahkan kepada pemilik tanah.³

Ketentuan Hukum Nasional Indonesia yang mengatur mengenai perjanjian BOT, secara umum didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang kemudian dijabarkan dalam UUPA. Kemudian sebagai suatu perjanjian, maka perjanjian BOT juga didasarkan pada Buku III KUH Perdata (KUHPer) tentang Perikatan (*van verbintenissen*), khususnya Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak.⁴

³Media Neliti, "Kajian Hukum Terhadap Perjanjian BOT" Melalui, <https://media.neliti.com>, Diakses Minggu 27 Januari 2019 Pukul 13.00 WIB.

⁴ Rahmat Ramadhani, "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian *Build Operate And Transfer (BOT)*", Jurnal EduTech Volume 4 Nomor 1, Maret 2018, halaman 27, melalui jurnal.umsu.ac.id/index.php/edutech/article/download/1885/1934, diakses hari Kamis, 26 Juli 2018.

Pembangunan dan pengelolaan sisi barat Lapangan Merdeka Medan oleh pihak investor tentunya didasarkan pada suatu perjanjian tertentu dengan pihak pemiliknya yaitu Pemko Medan. Dalam perspektif hukum bisnis seyogianya perjanjian pembangunan dan pengelolaan sisi barat lapangan merdeka tersebut haruslah memuat Prinsip BOT yang diharapkan dapat menguntungkan kedua belah pihak. Karena dalam dunia bisnis, investor atau para pelaku bisnis sangatlah lihai dalam berbisnis dan cenderung untuk menguntungkan dirinya sendiri, prinsip BOT yang ada didalam perjanjian kerjasama juga termasuk hal yang baru maka untuk menghindari kerugian pada pemerintahan daerah maka dalam kerangka fikir tersebutlah kemudian muncul ketertarikan melakukan penelitian untuk dideskripsikan ke dalam sebuah skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) Dalam Pembangunan Dan Pengelolaan Lapangan Merdeka Sebagai Tempat Usaha (Studi Di Pemerintahan Kota Medan).**

1. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi batasan permasalahan yang akan diteliti terangkum dalam rumusan masalah sebagai berikut;

- a. Bagaimana bentuk perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan Lapangan Merdeka untuk tempat Usaha antara Pemko Medan dengan Pihak Investor?
- b. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) dalam pembangunan dan pengelolaan Lapangan Merdeka sebagai tempat usaha?

- c. Bagaimana kendala dan upaya pemerintahan kota medan terhadap pelaksanaan kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) dalam pembangunan dan pengelolaan Lapangan Merdeka sebagai tempat usaha?

2. Faedah Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah yang akan diteliti sebagaimana disebutkan di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut :

- a. Secara teoritis; penelitian ini diharapkan menambah ilmu pengetahuan dan dapat menjadi salah satu sumber literatur di bidang Hukum Bisnis terutama terkait dengan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) Dalam Pembangunan Dan Pengelolaan Lapangan Merdeka Sebagai Tempat Usaha.
- b. Secara praktis sebagai suatu bentuk sumbangan saran sebagai buah pemikiran bagi pihak yang berkepentingan yaitu pihak Pemerintah Kota Medan dan Pihak Investor dalam kerangka persoalan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) Dalam Pembangunan Dan Pengelolaan Lapangan Merdeka Sebagai Tempat Usaha.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan Lapangan Merdeka untuk tempat Usaha antara Pemko Medan dengan Pihak Investor.

2. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) dalam pembangunan dan pengelolaan Lapangan Merdeka sebagai tempat usaha.
3. Untuk mengetahui kendala dan upaya pemerintahan kota medan terhadap pelaksanaan kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) dalam pembangunan dan pengelolaan Lapangan Merdeka sebagai tempat usaha.

C. Defenisi Operasional

Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) Dalam Pembangunan Dan Pengelolaan Lapangan Merdeka Sebagai Tempat Usaha ,maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian dimaksud, yaitu:

1. Perjanjian kerjasama

Yang dimaksud perjanjian kerjasama dalam penelitian ini adalah sebuah perjanjian yang menimbulkan perikatan antara pemerintah dalam hal ini pemerintah kota medan yang memiliki hak atas tanah pada lapangan merdeka dengan pihak investor.

2. *Build Operate and Transfer* (BOT)

Yang dimaksud dengan Prinsip *Build, Operate and Transfer*(BOT) dalam penelitian ini adalah prinsip yang terkandung dalam sebuah perjanjian antara dua pihak, dimana pihak yang satu menyerahkan penguasaan tanah miliknya untuk

diatasnya didirikan suatu bangunan yang bersifat komersial oleh pihak kedua (investor).⁵

3. Pembangunan dan Pengelolaan

Pembangunan dan pengelolaan dalam penelitian ini adalah sama dengan pengertian pembangunan dan pengelolaan sisi barat Lapangan Merdeka Medan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 huruf a Perjanjian Kerjasama Nomor: 511.3/11297, Nomor: 007/OIM/VII/2004 Tanggal 23 Juli 2004 antara Pemerintah Kota Medan dengan PT. Orange Indonesia Mandiri tentang Pembangunan dan Penglolaan Lokasi Sisi Barat Lapangan Merdeka Medan yaitu;“penataan dan pembuatan tempat berjualan; cafe, rekreasi, hiburan dan tempat pameran”.

4. Lapangan Merdeka

Lapangan Merdeka merupakan tanah milik Pemerintah Kota Medan yang digunakan sebagai objek dari perjanjian kerjasama BOT dengan investor. Hal itu dibuktikan dengan adanya pencatatan pada tahun 1974 melalui sistem di Kartu Inventarisasi Barang milik pemerintah.

5. Tempat Usaha

Tempat Usaha adalah tempat yang digunakan untuk mendirikan sebuah usaha dengan tujuan mendapat keuntungan dengan cara melakukan kegiatan-kegiatan perdagangan, industri, produksi, usaha jasa, penyimpanan-penyimpanan dokumen yang berkenaan dengan perusahaan, juga kegiatan-kegiatan

⁵Siti Ummu Adillah dalam Rahmat Ramadhani, *Ibid*.

penyimpanan atau pameran barang-barang, termasuk rumah tempat tinggal yang sebagian digunakan untuk kegiatan-kegiatan tersebut.

D. Keaslian Penelitian

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Lalu Hadi Adha, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Mataram NTB, Tahun 2017 yang berjudul “Kontrak Build Operate Transfer Sebagai Perjanjian Kebijakan Pemerintah Dengan Pihak Swasta”. Skripsi ini merupakan penelitian Normatif yang membahas tentang bagaimana kontrak BOT bentuk perjanjian yang dikeluarkan oleh pemerintah dengan pihak swasta.

Perbedaan skripsi Lalu Hadi Adha dengan skripsi ini adalah skripsi Lalu Hadi Adha terfokus hanya pada bentuk kontak pada BOT, sedangkan skripsi ini lebih berfokus pada pelaksanaan perjanjian BOT yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Medan dengan pihak Investor.

2. Skripsi Muhammad Arganata Thamrin, NPM 031111167, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Tahun 2015 yang berjudul “Pembatalan Perjanjian Dalam Kerjasama Build Operate Transfer BOT”. Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang membahas tentang pembatalan perjanjian kerjasama BOT antara pemerintah dengan PT.Mulia Persada.

Perbedaan skripsi Muhammad Arganata Thamrin dengan skripsi ini adalah pada skripsi Muhammad Arganata Thamrin melihat jika adanya pembatalan terhadap perjanjian BOT, bagaimana cara pembatalannya, bagaimana pengaruhnya dan bagaimana sanksinya. Sedangkan skripsi ini terfokus pada keseluruhan pelaksanaan perjanjian BOT antara Pemerintah Kota Medan dengan Investor.

E. Metode Penelitian

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”. Terhadap pengertian metodologi, biasanya diberikan arti-arti sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian.⁶ Adapun uraian terhadap metode penelitian yang akan dilakukan pada penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan yuridis empiris, bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yang bertujuan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksud dari

⁶Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Peress, halaman 5.

penelitian deskriptif adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru.⁷

3. Sumber Data

Sesuai dengan jenis penelitian ini yaitu penelitian hukum empiris atau penelitian hukum lapangan, maka sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari Data Hukum Islam, Data Primer dan Data Sekunder.

a. Data Hukum Islam

Data yang bersumber dari hukum islam; yaitu Al-Quran dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim disebut juga dengan kewahyuan. Dalam rangka pengamalan Catur Dharma Perguruan Tinggi Muhammadiyah yaitu salah satunya adalah “menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah”.⁸

b. Data Primer

Sumber Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan (*field research*)⁹. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, data primer adalah data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya. Guna menghimpun data primer dalam penelitian ini,

⁷ *Ibid.*, halaman 10.

⁸ Ida Hanifah Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 20.

⁹ Tim Penyusun. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 6.

penelitian lapangan dilakukan pada Bidang Aset dan Investasi Pemerintah Kota Medan.

c. Data Sekunder

Adalah data yang besumber dari studi kepustakaan (*library research*) yang berkaitan dengan publikasi, yaitu data pustaka yang tercantum dalam dokumen-dokumen resmi.¹⁰ Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹¹ Dalam penelitian ini, sumber data sekunder meliputi;

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat¹², berupa;
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - c. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Guna Usaha;
 - d. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

¹⁰Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 181.

¹¹*Ibid.*

¹² Soerjono Soekanto. *Op. Cit.*, halaman 52.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Milik Daerah.
 - g. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor:248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah ("*Build Operate And Transfer*")
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum,¹³ seperti; buku literatur, jurnal ilmiah, majalah dan lain sebagainya.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.¹⁴

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini melalui dua cara, yaitu:

- a. Studi Lapangan yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bertalian dengan judul penelitian yaitu Bapak Sumiadi, S.S., selaku Kepala Bidang Aset dan Investasi Pemerintah Kota Medan guna menghimpun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
- b. Studi Kepustakaan dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 - 1) *Offline*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
 - 2) *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

5. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dikelompokkan sesuai dengan penelitian dan diteliti serta dievaluasi keabsahannya. Setelah itu diseleksi dan diolah lalu dianalisa sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku untuk melihat kecenderungan yang ada. Analisa data termasuk penarikan kesimpulan

dilakukan secara kualitatif, sehingga diharapkan akan memberikan solusi dan jawaban atas permasalahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang *Build, Operate and Transfer* (BOT)

Perjanjian *Build, Operate and Transfer*(BOT) adalah merupakan sebuah prinsip perjanjian antara dua pihak, dimana pihak yang satu menyerahkan penguasaan tanah miliknya untuk diatasnya didirikan suatu bangunan yang bersifat komersial oleh pihak kedua (investor), dan pihak kedua berhak mengoperasikan bangunan komersial tersebut dengan memberikan *fee* tertentu kepada pemilik tanah untuk jangka waktu tertentu, dan menyerahkan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu tertentu tersebut habis.¹⁵ 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.¹⁶

Secara terbuka istilah *Build, Operate and Transfer* (BOT) di Indonesia pertama kali dikemukakan oleh Menristek B.J. Habibie dalam suatu acara dengar pendapat (*hearing*) di Dewan Perwakilan Rakyat pada awal 1987, Menristek B.J. Habibie menawarkan sistem *Build, Operate and Transfer* (BOT), sebagai alternatif untuk mengatasi kesulitan dana pembangunan dan atau teknologi. Dengan sistem *BOT* proyek-proyek pembangunan prasarana umum seperti jalan,

¹⁵Siti Ummu Adillah dalam Rahmat Ramadhani, *Loc. Cit.*, halaman 27.

¹⁶ Ima Oktorina, "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, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang 2010, tanpa halaman, melalui http://eprints.undip.ac.id/24431/1/IMA_OKTORINA.pdf, diakses hari Sabtu, 18 Agustus 2018.

telekomunikasi, listrik dan lain sebagainya dapat tetap direalisasi walaupun dana pembangunan terbatas. Jadi pada awalnya BOT ditawarkan sebagai alternatif untuk membiayai proyek-proyek pemerintah. Dengan demikian BOT dipandang sebagai alternatif lembaga pembiayaan disamping sebagai cara untuk alih teknologi.¹⁷

BOT lazim juga disebut sebagai sistem “Bangun Guna Serah” yang berwujud sebuah *agreement*. 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:¹⁸

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

Dari karakternya, maka obyek dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer*) sebagai berikut:¹⁹

- a. Bidang usaha yang memerlukan suatu bangunan dengan atau tanpa teknologi tertentu yang merupakan komponen utamadalam usaha tersebut disebut sebagai bangunan komersial.

¹⁷Siti Ummu Adillah dalam Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, halaman 27.

¹⁸Ima Oktorina, *Op.Cit.*

¹⁹*Ibid.*

- 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 pembanguana pabrik untuk menghasilkan produk tertentu.

BOT sebagai sebuah prinsip dalam suatu perjanjian pada dasarnya terjadi apabila:²⁰

- 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

²⁰*Ibid.*

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 kerjasama 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.

B. Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Dan Investor

Investor adalah sebuah kata yang digunakan untuk menunjukan seseorang yang melakukan kegiatan investasi. Kegiatan investasi sering disebut juga sebagai kegiatan tanam uang sekarang untuk mendapat sebagian keuntungan diwaktu nanti.

Lebih lanjut, Henry Faizal Noor²¹ menguraikan bahwa terdapat beberapa aspek dalam pelaksanaan investasi, yaitu sebagai berikut:

Pertama; aspek uang (yang ditanamkan) dan (yang diharapkan), sehingga untuk menilai (kelayakan) yang akan datang, dengan demikian, maka untuk menilai (kelayakan) investasi digunakan juga konsep uang.

Kedua; aspek waktu (sekarang dan masa yang akan datang), oleh karena itu untuk menilai (kelayakan) investasi digunakan konsep waktu waktu (*Time concept*). Sehubungan dengan hal diatas, maka untuk penilaian (kelayakan atau keberhasilan) Investasi digunakan konsep *Time Value of Money*. Konsep ini menilai penerimaan, maupun pengeluaran jumlah uang yang sama dalam waktu yang berbeda, mempunyai nilai yang berbeda pula. Dengan menggunakan konsep *Time Value of money*, dikenal 2 (dua) nilai, yaitu yang akan datang (*Future Value, FV*), dan Nilai sekarang (*Present Value, PV*). Oleh karena itu penilaian investasi menyangkut penilaian terhadap (*Future Value, FV*), dengan perspektif saat ini, atau Nilai sekarang (*Present Value, PV*).

Ketiga; aspek penting lainnya dari investasi, adalah aspek manfaat investasi. Dari aspek manfaat ini, maka penilaian kelayakan investasi juga harus melihat manfaat dan biaya yang ditimbulkannya dengan menggunakan azas manfaat, atau *cost benefit ratio*. Dengan demikian, secara konsep investasi sangat luas cakupannya. Setiap kegiatan pengalokasian sumber daya saat ini, dengan tujuan manfaat dimasa depan.

²¹*Ibid.*

Dalam konteks pembangunan daerah, tentu investor memiliki peranan tersendiri. Dalam kaitan dengan hal tersebut, berikut diuraikan beberapa peranan investasi bagi pembangunan daerah, sebagai berikut;²²

- a. Sebagai Sumber Modal. Kegiatan usaha apapun yang dilakukan oleh siapapun termasuk pembangunan yang dilakukan daerah memerlukan modal. Modal merupakan faktor yang amat penting di dalam setiap kegiatan usaha, karena modal merupakan sumber energi baik untuk kelangsungan, pengembangan, maupun pertumbuhan usaha .untuk itu diperlukan adanya kegiatan investasi yang dapat menjadi sumber modal bagi kegiatan pembangunan yang sedang dilaksanakan.
- b. Menambah Lapangan Kerja. Investasi mempunyai arti penting pula di dalam penyerapan tenaga kerja, karena dengan adanya investasi baik nasional maupun asing, akan meningkatkan kegiatan atau menghidupkan kembali sektor riil. Hal ini akan menyerap tenaga kerja sehingga dengan adanya investasi ini akan membuka lapangan kerja baru serta mengurangi pengangguran. Agar supaya harapan pemerintah ini dapat terlaksana, maka untuk investasi asing diarahkan supaya dapat memberikan lapangan kerja bagi tenaga kerja lokal, membuka lapangan kerja baru serta tidak mendorong kegiatan ekonomi yang padat modal yang dapat menyaingi kegiatan yang dapat dilaksanakan secara padat karya.

²² Anonim, "Peranan Investasi Bagi Pembangunan Daerah", melalui <http://www.definisi-pengertian.com/2015/05/peranan-investasi-pembangunan-daerah.html>, diakses hari Sabtu, 18 Agustus 2018.

c. Alih Teknologi. Investasi khususnya investasi asing diharapkan juga dapat memberikan alih teknologi. Seperti kita ketahui bahwa pada umumnya negara-negara yang sedang berkembang termasuk Indonesia dalam penguasaan teknologi lebih terbelakang dari Negara maju, investasi yang pada umumnya dilakukan oleh investor Negara maju di harapkan dalam menanamkan modalnya di Indonesia juga membawa teknologi yang maju dalam perusahaannya, sehingga apabila dalam proses produksinya mempekerjakan tenaga kerja Indonesia, maka tenaga kerja Indonesia akan menggunakan teknologi tersebut, pada akhirnya tenaga Indonesia dapat menguasai teknologi yang di bawa oleh perusahaan asing tersebut.

d. Sumber Pendapatan Asli Daerah. Adanya investasi dapat menumbuhkan sektor riil. Hal ini berarti pendapatan masyarakat akan mengalami kenaikan. Sejalan dengan Otonomi Daerah dimana daerah mempunyai hak untuk mencari sumber-sumber pendapatan daerah, maka pemerintah daerah saat ini berlomba-lomba untuk menggali potensi ekonomi di daerahnya agar berkembang dan menghasilkan pendapatan daerah. Salah satu sektor yang mampu menjadi sumber pendapatan asli daerah adalah sektor investasi. Adanya investasi akan menciptakan multi efek yang sangat tinggi dalam perkembangan ekonomi. Apabila investor masuk di suatu daerah dengan mendirikan pabrik, maka dampak yang dapat diambil manfaatnya antara lain dampak langsung dan tidak langsung. Yang pertama berupa upah, gaji

dan keuntungan yang diterima oleh pekerja, pegawai dan pengusaha pabrik, yang kedua merupakan pembayaran oleh pengusaha pabrik yang diterima oleh pemasok berbagai kebutuhan input yang diperlukan bagi operasi pabrik, sedangkan yang ketiga berupa peningkatan pembayaran yang diterima oleh industri barang konsumsi di daerah yang diterima oleh industri barang konsumsi di daerah yang dibawakan oleh pengeluaran dari pendapatan baru.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang berkaitan dengan hukum yang mengikat kedua belah pihak yang berjanji dan mengikatkan diri. Perjanjian juga bisadisebut sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua pihak yaitu akibat-akibat hukum yang merupakan konsekuensi. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi.

Menurut Handri Raharjo, Perjanjian adalah Suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.

Pengertian perjanjian kerjasama dapat kita lihat yaitu suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih. Suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat suatu hal yang khusus.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang itu saling berjanji mengikatkan diri dengan kesepakatan tertentu untuk melaksanakan suatu hal. Melalui perjanjian terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing masing pihak yang membuat perjanjian.

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang- undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPdt, syarat- syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*)

Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*) Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan, kekhilafan atau pun penipuan.

- b. Ada kecakapan pihak- pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*)

Ada kecakapan pihak- pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*) Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun.

- c. Ada suatu hal tertentu (*object*)

Ada suatu hal tertentu (*object*) Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

- d. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*)

Ada suatu sebab yang halal (*legal causa*) Kata “causa” berasal dari bahasa Latin artinya “sebab”. Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan *cause* yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.²³

Pandangan hukum islam mengenai perjanjian juga banyak, salah satunya adalah QS. An-Nahl (16) Ayat 92:

أُمَّةٌ تَكُونُ أَنْ بَيْنَكُمْ دَخَلُ إِيمَانِكُمْ تَتَّخِذُونَ ۖ أَنْكَارًا قُوَّةٍ بَعْدَ مِنْ عَزَلَهَا نَقَضَتْ كَالَّتِي تَكُونُوا لَا وَ تَخْتَلِفُونَ فِيهِ كُنْتُمْ مَا الْقِيَمَةِ يَوْمَ لَكُمْ لِيُبَيِّنَنَّ وَ ۖ بِمِ اللَّهِ يَبْلُوكُمْ إِنَّمَا ۖ أُمَّةٌ مِنْ رَبِّي بِي

²³Sangkoeno, “Syarat-syarat Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian” Melalui, <http://www.sangkoeno.com>, Diakses Selasa, 29 Januari 2019 Pukul 15.01 WIB.

“Dan janganlah kamu seperti seorang perempuan yang menguraikan benangnya yang sudah dipintal dengan kuat, menjadi cerai berai kembali, kamu menjadikan sumpah (perjanjian) mu sebagai alat penipu di antaramu, disebabkan adanya satu golongan yang lebih banyak jumlahnya dari golongan yang lain. Sesungguhnya Allah hanya menguji kamu dengan hal itu. Dan sesungguhnya di hari kiamat akan dijelaskan-Nya kepadamu apa yang dahulu kamu perselisihkan itu”.

Prinsip BOT ada di dalam perjanjian kerjasama antara pihak satu yaitu pemerintah kota medan yang memiliki hak atas tanah yang berada di lapangan merdeka dengan pihak kedua yaitu investor yang akan sesuai perjanjian menggunakan tanah di lapangan merdeka milik pemerintah kota medan untuk membangun dan mengelola usaha dengan fee tertentu dan waktu tertentu yang sudah dijabarkan dalam perjanjian kerja sama. Untuk menjamin keuntungan berbisnis kedua belah pihak maka dalam perjanjian kerjasama antara pemerintah kota Medan dengan investor haruslah mengandung prinsip BOT.

C. Tanah Sebagai Tempat Usaha

Hak atas tanah pada dasarnya dilahirkan oleh adanya hak menguasai negara sebagai perintah konstitusi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menyebutkan; “Bumi, air, dankekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”²⁴ Pengertian Tanah menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketantuan Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yaitu;

²⁴ Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Pers, halaman 56.

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Biasanya kata “tanah” sebagai sebuah lahan merupakan bentuk nyata keterbatasan kuantitas tanah yang cenderung bersifat statis berbanding terbalik dengan peningkatan jumlah kebutuhan manusia dengan tanah. Sehingga kata tanah analogikan sebagai sebuah lahan yang sarat akan mendatangkan keuntungan.

Penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan atas tanah sebagai bagian dari *grand desain* pendaftaran tanah di Indonesia tentunya tidak dapat dilepaskan dari aspek pemanfaatan ruang. Oleh karenanya, penataan ruang perlu mendapat akses dalam proses perencanaan, pelaksanaan dan pengawasannya. Hal demikian disebabkan karena penataan ruang amat sangat bersentuhan terhadap seluruh aspek kehidupan masyarakat.

Konsep dasar hukum penataan ruang terdapat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke-4, menyatakan “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia”.

Pengejawantahannya tertulis dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Artinya, landasan konstitusional tersebut memberikan “hak

penguasaan kepada Negara atas seluruh sumber daya alam Indonesia, dan memberikan kewajiban kepada Negara untuk menggunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.”

Kalimat tersebut mengandung makna, Negara mempunyai kewenangan untuk melakukan pengelolaan, mengambil dan memanfaatkan sumber daya alam guna terlaksananya kesejahteraan yang dikehendaki. Agar dapat mewujudkan tujuan Negara tersebut, khususnya untuk meningkatkan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa berarti Negara harus dapat melaksanakan pembangunan sebagai penunjang dalam tercapainya tujuan tersebut dengan suatu perencanaan yang cermat dan terarah.

Sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Konsep hak-hak atas tanah dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah menjadi dua bentuk, yaitu:

1. Hak-Hak atas tanah yang bersifat primer; Hak-Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahliwarisnya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;

- c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai.
2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Disebut sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, dan hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu:
- a. Hak Gadai;
 - b. Hak Usaha Bagi Hasil;
 - c. Hak Menumpang;
 - d. Hak Menyewa atas tanah Pertanian.²⁵

Tanah sebagai tempat usaha lazim pula dikenal dengan lokasi bisnis. Dalam penentuan lokasi bisnis yang tidak lain salah satunya adalah tanah memerlukan kecermatan. Pemilihan tanah sebagai lahan usaha ataupun lokasi bisnis yang tepat diharapkan dapat memenuhi harapan pengusaha untuk menarik konsumen dalam rangka mendapatkan keuntungan dan sebaliknya apabila terdapat kesalahan dalam pemilihan lokasi akan menghambat kinerja bisnis dan secara otomatis keuntungan maksimal tidak akan dapat dirasakan oleh pengusaha tersebut.

Pemilihan tanah sebagai tempat usaha untuk lokasi bisnis yang dekat dengan target pasar serta ketersediaan infrastruktur yang memadai merupakan

²⁵Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 97-130.

sebuah strategi yang juga dapat memudahkan konsumen untuk mendapatkan produk/jasa yang diinginkannya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan Lapangan Merdeka untuk tempat Usaha antara Pemko Medan dengan Pihak Investor.

Indonesia merupakan Negara hukum, karenanya setiap aturan-aturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis telah menjadi norma-norma atau kaidah-kaidah yang harus dipatuhi dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pidana adalah salah satu produk aturan hukum tertulis yang diakui di Indonesia, selain itu hukum tidak tertulis juga masih diakui di Indonesia contohnya seperti hukum adat.

Indonesia mengenal perjanjian juga adalah sebagai hukum bagi kedua belah pihak yang telah sepakat dan mengikatkan diri. Definisi perikatan tidak secara khusus ada dalam KUHP, maka dapat ditemukan dalam doktrin yang menjelaskan bahwa perikatan adalah *“suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang menurut ketentuan seseorang atau lebih berhak atas sesuatu, sedangkan yang seorang lagi atau lebih berhak atas sesuatu, sedangkan yang seorang lagi atau lebih berkewajiban atas penunaian prestasi tersebut”*. Bertitik tolak dari doktrin tentang perikatan tersebut, dapat

dikatakan bahwa suatu perikatan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dalam lingkup objek yang bernilai ekonomis.²⁶

Pengertian lain dari perikatan adalah suatu hubungan hukum mengenai harta kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana orang yang satu terhadap orang lainnya berhak atas suatu penunaian prestasi dan orang lain terhadap orang itu berkewajiban atas penunaian prestasi tersebut. Dari uraian singkat mengenai beberapa definisi perikatan tersebut di atas maka dapat ditemukan unsur-unsur perikatan, yaitu:

1. Adanya suatu hubungan hukum di antara pihak yang satu dengan pihak yang lain,
2. Hubungan hukum tersebut menyangkut hubungan dalam lingkup harta kekayaan,
3. Hubungan hukum tersebut menimbulkan hak dan kewajiban di antara masing-masing pihak, dan
4. Adanya suatu prestasi yang dicapai.²⁷

Pasal 1233 KUHPer dinyatakan bahwa “*tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang*”. Soeroso menyatakan bahwa antara perikatan yang bersumber dari perjanjian dengan perikatan yang bersumber dari undang-undang terdapat perbedaan sebagai berikut:

1. Perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak

²⁶Irawan Soerodjo. 2016. *Hukum Perjanjian dan Pertahanan*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, Halaman 9.

²⁷*Ibid.*,

yang membuat perjanjian berdasarkan atas kemauan dan kehendak sendiri dari para pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri tersebut, sedangkan

2. Perikatan yang lahir dari undang-undang adalah perikatan yang terjadi karena adanya suatu peristiwa tertentu sehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak yang bersangkutan, tetapi bukan berasal atau merupakan kehendak para pihak yang bersangkutan melainkan telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang.²⁸

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu orang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain dan dimana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (pasal 1313 KUH Perdata). Oleh karena itu perjanjian timbulnya suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut yang dinamakan Perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perkataan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengundang janji atau kesanggupan yang ditulis atau diucapkan.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu melibatkan serta melahirkan perikatan yang mengikat kedua belah pihak. Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan disamping sumber lainnya. Suatu perjanjian juga dinamakan suatu persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan

²⁸*Ibid.*, halaman 10.

persetujuan) itu adalah sama artinya perkataan “kontrak” lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.

Perikatan yang lahir dari undang-undang adalah bahwa timbulnya hubungan hukum didasarkan atau berasal dari suatu ketentuan-ketentuan atau norma hukum yang berlaku dalam lingkup hukum harta kekayaan. Perikatan yang lahir dari undang-undang ini tidak didasarkan pada adanya kehendak atau kemauan dari orang itu untuk mengikat dirinya terhadap orang lain atau terhadap suatu benda.

Hubungan hukum yang timbul untuk memenuhi suatu prestasi diluar kehendak atau kemauan seseorang, melainkan semata-mata timbul karena undang-undang itu sendiri. Jadi, lahirnya perikatan atau hubungan hukum tersebut tidak didasarkan pada kehendak seseorang, akan tetapi telah ditentukan atau ditetapkan oleh undang-undang. Tanpa seseorang menghendaki atau menginginkan, maka undang-undang telah mengikat atau menetapkan orang tersebut dalam suatu hubungan hukum, tanpa yang bersangkutan bias menolak. Pasal 1352 KUHPer mewajibkan atau memaksa seseorang yang masuk dalam suatu perikatan untuk memenuhi prestasi.

Menurut pasal 1352 KUHPer, perikatan yang lahir dari undang-undang dibagi menjadi 2 bagian, yaitu:

1. Perikatan yang lahir dari undang-undang saja, yaitu hubungan hukum tersebut timbul dimana aturan atau norma hukum mewajibkan seseorang memenuhi prestasi sebagai akibat dari adanya keadaan atau peristiwa hukum diluar adanya tindakan atau perbuatan. Salah satu

contoh perikatan yang lahir dari undang-undang saja adalah hubungan hukum orang tua terhadap anaknya yang dilahirkan dari perkawinan yang sah (anak sah), dimana undang-undang perkawinan mewajibkan orangtua untuk memelihara dan mendidik anaknya hingga dewasa. Demikian sebaliknya jika kedua orangtua atau keluarga sudah renta dan tidak mampu mencari nafkah atau berada dalam keadaan miskin, maka anak wajib memberikan nafkah kepada mereka. Hal itu diatur dalam pasal 321 KUHPer yang berbunyi “tiap-tiap anak wajib memebri nafkah kepada kedua orangtuanya dan para keluarga sedarahnya dalam garis keatas, apabila mereka dalam keadaan miskin”.

2. Perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seseorang, yaitu hubungan hukum itu timbul karena aturan atau norma hukum mewajibkan seseorang memenuhi prestasi sebagai akibat dari adanya tindakan atau suatu perbuatan seseorang. Selanjutnya pasal 1353 KUHPer membagi perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seseorang menajdi dua jenis yaitu:
 - a. Perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan yang seseorang yang diperolehkan oleh hukum, artinya timbulnya perikatan tersebut dilatarbelakangi dengan perbuatan itikad baik dari seseorang terhadap orang lain, dan diluar kehendak atau kesadarannya. Undang-undang mewajibkan atau memaksa orang yang beritikad baik tersebut untuk melakukan perbuatan yang

dilakukan terhadap orang lain itu. Sebagai contoh adalah *zaakwaarnemin* sebagai mana diatur dalam Pasal 1354 KUHPer yang berbunyi “Jika seseorang dengan sukarela, dengan tidak mendapat perintah untuk itu, mewakili urusan orang lain dengan atau tanpa pengetahuan orang ini, maka ia secara diam-diam mengikatkan dirinya untuk meneruskan dan menyelesaikan urusan tersebut hingga orang yang diwakili kepentingannya dapat mengerjakan sendiri urusan tersebut,

- b. Perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seseorang yang melanggar atau bertentangan dengan hukum didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPer. Artinya timbulnya perikatan tersebut dilatarbelakangi dengan adanya perbuatan atau tindakan seseorang yang bertentangan atau melanggar hukum dan bahkan dapat menimbulkan kerugian terhadap orang lain sebagai akibat perbuatannya tersebut (adanya hubungan kausal/*causalverband*) dan undang-undang mewajibkan atau memaksa orang tersebut untuk memberikan ganti rugi kepada orang yang dirugikan tersebut. Pemberian ganti rugi kepada orang lain yang dirugikan merupakan bentuk pemenuhan prestasi dari perikatan tersebut.²⁹

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka perjanjian kerjasama Build Operate Transfer merupakan perjanjian yang melahirkan perikatan antara pihak

²⁹Irawan Soerodjo, *Op.Cit.*, halaman 11-13.

pemerintah kota Medan dengan pihak kedua yaitu pihak investor sebagai bentuk kerjasama bisnis, karena perikatan yang mereka buat tidak lahir atau ditetapkan dari undang-undang melainkan dari kemauan dan keinginan mereka sendiri untuk kemudian terikat pada sebuah perjanjian.

Kehendak untuk mengikatkan diri tersebut diwujudkan dalam bentuk kesepakatan diantara para pihak yang tertuang dalam perjanjian. Dengan dibuatnya perjanjian berarti hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban sudah ada, yakni antara pihak satu dengan pihak lainnya sebagaimana telah tercakup dalam perjanjian tersebut, sehingga para pihak terikat untuk memenuhi prestasi dan kewajiban masing-masing.

Untuk kelangsungan jalannya roda kegiatan bisnis, maka diperlukan upaya kerjasama antara pelaku bisnis dengan pelaku bisnis lainnya. Menjalinkan kerjasama dengan mitra bisnis sebagai salah satu langkah agar bisnis lebih berkembang dalam rangka pengembangan usaha yang lebih besar dan menguntungkan. Kerjasama yang hendak dilakukan para pelaku bisnis tentunya tidak terlepas dari adanya kesepakatan-kesepakatan atau tujuan-tujuan yang hendak dicapai. Hal ini juga berlaku bagi pemerintahan daerah kota Medan yang menjalin hubungan kerjasama bisnis dengan investor berdasarkan perjanjian kerjasama *Build Operate Transfer*.

Pada era globalisasi dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi yang sangat pesat ini, dalam praktek telah banyak ditemukan bentuk-bentuk kerjasama yang ditungakan dalam format kontrak bisnis yang tidak dikenal dalam KUHPer. Perkembangan kontrak bisnis baru tersebut dilandasi adanya asas

kebebasan berkontrak yang dianut KUHP. Adapun bentuk-bentuk kontrak dalam kerjasama yang sering dibuat oleh pelaku usaha adalah:

1. Perjanjian sewa beli
2. Perjanjian antara dua pihak atau lebih dalam kerjasama bisnis atau *Joint Venture Agreement*.
3. Kontrak karya.
4. Perjanjian Waralaba (*Franchise Agreement*).
5. Perjanjian bangun guna serah (BOT).
6. Perjanjian bangun milik kelola.
7. Perjanjian kerja sama oprasi (KSO).

Selain bentuk perjanjian di atas, masih banyak lagi bentuk-bentuk perjanjian bisnis lain untuk menjalin kerjasama yang akan selalu berkembang terus seiring dengan kebutuhan di masyarakat. Perjanjian kerjasama BOT merupakan perjanjian kerjasama yang dianut oleh pemerintah Kota Medan dengan Investor dengan objek tanah Lapangan Merdeka.

BOT adalah singkatan dari *Build Operate and Transfer*, yang dalam bahasa Indonesia adalah Bangun, Guna dan Serah. Dalam peraturan Menteri Keuangan Nomor: 96/PMK.07/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan, Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan pemindahtanganan Barang Milik Negara, BOT diterjemahkan dengan Bangun, Guna, yaitu:

“Pemanfaatan tanah milik pemerintah pusat oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya diserahkan kembali kepada pengelola barang setelah berakhirnya jangka waktu”

Jenis perjanjian BOT ini tidak dikenal atau tidak ada namanya dalam KUHPer. Munculnya perjanjian BOT dilatarbelakangi oleh adanya tuntutan kebutuhan masyarakat, khususnya bagi para pelaku usaha yang menghendaki terjalinnya hubungan kemitraan atau kerjasama dalam menjalankan usaha maupun melakukan ekspansi yang dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis dan lazimnya agar para pihak yang berkepentingan merasa terlindungi dikemudianhari dibuat di hadapan notaris.³⁰

BOT merupakan bentuk kerjasama dimana salah satu pihak (umunya pihak swasta sebagai investor) menyediakan fasilitas dengan membangun dan membiayai usaha yang dilakukan diatas tanah kepemilikan pemerintah, atau dapat juga meningkatkan atau merehabilitasi fasilitas yang sudah ada untuk diubah menjadi fasilitas yang baru, kemudian mengelola fasilitas atau bangunan tersebut selama jangka waktu tertentu untuk kepentingan usaha lalu akan dikembalikan lagi kepada pemerintah Kota Medan. Selama proses penggunaan tanah dan fasilitas berlangsung untuk menjalankan usaha, maka pemerintah akan mendapatkan fee sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

Istilah perjanjian BOT terdapat pula dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tertanggal 2 Juni 1995 Nomor 248/KMK.04/1995, tentang perlakuan pajak penghasilan terhadap pihak pihak yang melakukan kerjasama dalam bentuk perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer*). Dalam keputusan Menteri tersebut disebutkan bahwa BOT adalah “*bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor,*

³⁰*Ibid.*, halaman 43-44

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”

Seperti pada perjanjian pada umumnya, BOT juga memiliki beberapa unsur, menurut Anjar Pachta Wirana sebagaimana dikutiop oleh Anita Kamilah, meliputi 4 unsur yaitu:

1. Adanya para pihak, yaitu investor yang menyediakan dana untuk membangun, dan pihak pemilik tanah/lahan, yaitu masyarakat atau pemerintah (pusat dan daerah) selaku pemegang hak eksklusif atau penguasa lahan;
2. Adanya objek yang diperjanjikan yaitu lahan atau tanah dan bangunan yang dibangun di atas tanah/lahan tersebut;
3. Investor memberikan hak untuk mengelola atau mengoprasikan dengan pola bagi hasil keuntungan;
4. Setelah jangka waktu berakhir, investor mengembalikan tanah beserta bangunan dan segala fasilitasnya kepada pemilik lahan/tanah.

Berdasarkan beberapa definisi BOT diatas, maka dapat disimpulkan bahwa BOT adalah suatu bentuk perjanjian kerjasama antara pemegang kekuasaan tanah dalam hal ini pemerintah Kota Medan dengan investor atau pelaku usaha yang akan mendirikan usaha diatas tanah milik pemerintah dengan catatan akan memberikan sebagian keuntungan hasil bisnis kepada pemerintah dan nantinya

akan mengembalikan objek perjanjian berupa tanah kepada pemerintah jika waktu yang diperjanjikan sudah habis.

Berdasarkan hasil wawancara dengan kepala Bidang Asset di Pemerintahan Kota Medan Bapak Sumiadi, S.S. Faktor pihak Pemko Medan melaksanakan Perjanjian BOT adalah untuk meningkatkan PAD, memberdayakan aset yang ada agar lebih berdaya guna, dan meningkatkan perekonomian masyarakat.³¹

Kriteria investor untuk menjalin perjanjian kerjasama BOT sesuai dengan ketentuan bahwa untuk menjadi mitra kerjasama perusahaan harus memiliki kemampuan untuk mengelola dan membangun yang baik, serta sehat.³²

Pemko medan melihat perjanjian kerjasama BOT memberi dampak yang baik dengan mendatangkan PAD serta memenuhi tingkatan ekonomi masyarakat.³³

Bentuk perjanjian BOT sama seperti perjanjian kerjasama semestinya, tentu ada hak dan kewajiban serta prinsip kerjasama yang mengikat kedua belah pihak yang tercantum dalam perjanjian tersebut.³⁴

Ketentuan mengenai hak dan kewajiban pada perjanjian kerjasama BOT tentunya memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak yaitu pihak Pemko dan Investor. Hak dan kewajiban masing-masing pihak tertera dalam akta

³¹Hasil wawancara dengan bapak Sumiadi, S.S, Kepala Bagian Asset Pemerintah Kota Medan, Selasa, 12 Febuari 2019 Pukul 13.00 WIB.

³²Hasil wawancara dengan bapak Sumiadi, S.S, Kepala Bagian Asset Pemerintah Kota Medan, Selasa, 12 Febuari 2019 Pukul 13.00 WIB.

³³Hasil wawancara dengan bapak Sumiadi, S.S, Kepala Bagian Asset Pemerintah Kota Medan, Selasa, 12 Febuari 2019 Pukul 13.00 WIB.

³⁴Hasil wawancara dengan bapak Sumiadi, S.S, Kepala Bagian Asset Pemerintah Kota Medan, Selasa, 12 Febuari 2019 Pukul 13.00 WIB.

perjanjian kerjasama tentang pembangunan dan pengelolaan lokasi sisi barat Lapangan Merdeka Medan antara Pemerintah Kota Medan dengan PT. Orange Indonesia Mandiri No. 511.3/11297, No.007/OIM/VII/2004.³⁵

B. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) Dalam Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Merdeka oleh Investor Sebagai Tempat Usaha.

Penyediaan fasilitas pelayanan publik, pemerintah daerah kabupaten/kota dalam hal ini pemerintah Kota Medan dapat memanfaatkan lahan lahan atau tanah-tanah yang masih kosong seperti tanah yang ada di Lapangan Merdeka dengan menyerahkan pengelolaannya dan pemanfaatannya kepada pihak lain yaitu investor berupa pendirian bangunan sarana pelayanan publik baik komersil ataupun non komersil. Dan dapat dilakukan dengan merenovasi kembali terhadap bangunan-bangunan gedung yang sudah tidak layak lagi. Semuanya itu merupakan bagian dari upaya revitalisasi asset milik pemerintah daerah kabupaten/kota agar dapat memberikan manfaat kepada masyarakat umum.

Pembangunan fasilitas pelayanan publik dalam pelaksanaannya terdapat kendala akibat keterbatasan anggaran yang dimiliki pemerintah daerah kabupaten/kota, sehingga pelaksanaan pembangunan proyek infrastruktur menjadi terhambat atau bahkan tidak terlaksana dengan baik. Untuk mengatasi problema keterbatasan anggaran tersebut, maka diperlukan partisipasi dan keterlibatan pihak ketiga (masyarakat) dalam membangun sarana dan prasarana pelayanan publik

³⁵Hasil wawancara dengan bapak Sumiadi, S.S, Kepala Bagian Asset Pemerintah Kota Medan, Selasa, 12 Febuari 2019 Pukul 13.00 WIB.

tersebut. Pemerintah daerah dapat menggandeng investor untuk turut serta pembangunan sarana dan fasilitas pelayanan publik di atas tanah-tanah asset pemerintah daerah yang tidak dimanfaatkan.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah, Pasal 363 ayat (1) dan (2) juncto Pasal 366 ayat (1) membuka peluang dan kesempatan kepada pemerintah daerah untuk menjalin kerjasama dengan pihak lainnya, baik dengan pemerintah daerah lain atau dengan pihak swasta (investor). Selengkapnya Pasal 363 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 menyebutkan:

1. Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat, daerah dapat mengadakan kerjasama yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektifitas pelayanan publik serta saling menguntungkan.
2. Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh daerah dengan:
 - a. Daerah lain
 - b. Pihak ketiga
 - c. Lembaga atau pemerintah daerah di luar negeri sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.³⁶

Pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT dilakukan oleh pihak pemerintah dengan pihak investor, sekilas jika melihat pengertian perjanjian bangun guna serah, maka hubungan hukum dalam perjanjian BOT tersebut hanya melibatkan pihak pemilik hak atas tanah, baik pemerintah sebagai pemegang hak menguasai tanah, pihak masyarakat sebagai pemegang hak ulayat, atau pihak masyarakat

³⁶*Ibid.*, halaman 126-127.

sebagai pemilik hak atas tanah dengan pihak investor saja sebagai pihak yang mendanai pembangunan objek BOT.

Apabila mengidentifikasi secara seksama ciri-ciri proyek BOT, yang pelaksanaannya terdiri dari 3 (tiga) tahapan, yaitu tahap pembangunan (Build), tahap pengoperasian (Operate), dan tahap penyerahan (Transfer), menyebabkan perjanjian BOT memiliki karakteristik yang khas jika dibandingkan dengan perjanjian-perjanjian lainnya, karena pada pelaksanaan tahap-tahap tersebut tidak hanya melibatkan pihak pemilik tanah dengan pihak investor saja, tetapi melibatkan pihak-pihak lainnya, seperti pihak kontraktor, pihak bank, pihak asuransi, dan pihak pengguna atau penyewa bangunan, sehingga aspek hukum perjanjian yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah melalui konsep BOT, didalamnya memiliki keterkaitan dengan banyak perjanjian lain.³⁷

Pelaksanaan semua pembangunan fasilitas umum khususnya fasilitas pelayanan umum Pemerintah Daerah yang telah dilaksanakan dengan cara kerjasama BOT juga telah memenuhi unsur-unsur perjanjian, yaitu: Unsur *essensialia* merupakan unsur perjanjian yang selalu harus ada dalam suatu perjanjian, unsur *naturalia* yang pada hakekatnya merupakan hukum pelengkap, dan unsur *accidentalialia* yang merupakan unsur-unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006, Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna didefinisikan sebagai

³⁷Anita Kamilah. 2013. *Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*. Bandung: Keni Media. Halaman 156.

berikut: Bangun Guna Serah (BGS) yang secara umum biasa disebut dengan *Build, Operate and Transfer* (BOT) adalah pemanfaatan tanah milik pemerintah pusat/daerah oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan atau sarana, berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati, untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan atau sarana berikut fasilitasnya, diserahkan kembali kepada Pengelola Barang setelah berakhirnya jangka waktu. Sesuai dengan definisinya bahwa pada prinsipnya perjanjian BOT dilakukan untuk menyediakan bangunan dan fasilitasnya dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/pemerintah daerah, yang dana pembangunannya tidak tersedia dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah (APBN/D).³⁸

Tata guna tanah milik pemerintah haruslah dipergunakan dengan baik untuk mensejahterakan dan mencerdaskan rakyat, sebagai contoh dengan menggunakan tanah untuk menjalin kerjasama bisnis dengan investor untuk tujuan meraih keuntungan melalui sistem perjanjian BOT. Samun ismaya dalam bukunya menyebutkan bahwa ada beberapa definisi tata guna tanah yang dapat dijadikan acuan:

1. Tata guna tanah adalah rangkaian kegiatan untuk mengatur peruntukan, penggunaan dan persediaan tanah secara berencana dan teratur sehingga diperoleh manfaat yang lestari, optimal, seimbang dan serasi untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan negara.

³⁸Ramadhanmuawad.wordpress, “Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Melalui Mekanisme Perjanjian Bangun Guna Serah/BOT” Melalui, <https://ramadhanmuawad.wordpress.com>, Diakses Selasa, 29 Januari 2019 Pukul 21.40 WIB.

2. Tata guna tanah adalah rangkaian kegiatan penataan, penyediaan, peruntukan dan penggunaan tanah secara berencana dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional.
3. Tata guna tanah adalah usaha untuk menata proyek-proyek pembangunan, baik yang diprakarsai pemerintah maupun yang tumbuh dari prakarsa dan swadaya masyarakat sesuai dengan daftar skala prioritas, sehingga disatu pihak dapat tercapai tertib penggunaan tanah, sedangkan dipihak lain tetap dihormati peraturan perundangan yang berlaku.³⁹

Beberapa definisi yang disebutkan diatas Samun melanjutkan dengan memberikan beberapa unsur-unsur yang ada, yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan yang meliputi pengumpulan data lapangan yang menyangkut tentang penggunaan, penguasaan, dan kemampuan fisik tanah, pembuatan rencana/pola penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan pengawasan serta keterpaduan di dalampelaksanaannya.
2. Penggunaan tanah harus dilakukan secara berencana ini mengandung konsekuensi bahwa penggunaan tanah harus dilakukan atas dasar prinsip-prinsip tertentu. Prinsip-prinsip tersebut ialah lestari, optimal, serasi dan seimbang.

³⁹Samun Ismaya. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu. Halaman 2-3.

3. Adanya tujuan yang hendak dicapai ialah untuk tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat menuju masyarakat yang adil dan makmur.⁴⁰

Beberapa definisi serta unsur tata guna tanah diatas sudah sangatlah jelas perjanjian kerjasama BOT antara pemerintah Kota Medan dengan pihak investor adalah salah satu cara penggunaan tanah yang akan memberikan kemakmuran bagi masyarakat dan negara.

Pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT memiliki keterkaitan dengan hak hak atas tanah khususnya Hak Pakai, menurut Pasal 41 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut 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 wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

Pasal 41 ayat (1) UUPA terjadinya hak pakai karena pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah. Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemerintah Kota Medan dengan Investor adalah termasuk dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA.

Hak pakai dalam praktiknya juga memiliki jangka waktu, yang tentu saja berkaitan juga atas perjanjian kerjasama BOT oleh pemerintah Kota Medan dengan investor. Jangka waktu Hak Pakai menurut Pasal 41 ayat (2) UUPA hak

⁴⁰*Ibid.*, halaman 3.

pakai diberi waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan. Lebih lanjut Pasal 45 Ayat (1) s/d (3) PP No.40 Tahun 1996 yaitu:

1. Hak pakai atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan 25 Tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun atau untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
2. Hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada: Departemen Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan pemerintah daerah; perwakilan Negara Asing dan perwakilan badan Internasional; badan keagamaan dan badan sosial.
3. Hak pakai atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang.

Rahmat Ramadhani selanjutnya menyatakan dalam bukunya tentang subjek hak pakai menurut pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996 adalah:

1. Warga negara Indonesia;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia;
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
5. Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
6. Badan-badan keagamaan dan sosial;

7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.⁴¹

Objek hak pakai:

1. Tanah negara
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah hak milik.

Lebih lengkap Rahmat Ramadhani menguraikan peralihan dan pembebanan serta hapusnya hak pakai sebagai berikut:

Pengalihan hak pakai dapat terjadi:

1. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
2. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Hapusnya hak pakai:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir;
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut berdasarkan Undang-Undang No 20 Tahun 1961;
5. Diterlantarkan;

⁴¹Rahmat Ramadhani. *Op.Cit.*,halaman 76.

6. Tanahnya musnah;
7. Hapus karena hukum (pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat subjek yang berhak/dapat memegang hak pakai).⁴²

Berdasarkan uraian di atas maka pada prinsipnya perjanjian kerjasama BOT haruslah menjurus pada ketentuan-ketentuan hak pakai yang berlaku di Indonesia, karena hak atas tanah yang dimiliki BOT adalah Hak Pakai.

Perjanjian kerjasama BOT tidak dapat semata mata dijalankan tanpa melalui tahapan-tahapan yang dianggap penting, tanah yang menjadi objek biasanya digunakan untuk pembangunan proyek seperti jalan tol, tempat wisata, pusat perbelanjaan, hotel dan sebagainya. Irawan Soerdjo menguraikan contoh tahapan-tahapan kerjasama pemanfaatan tanah negara dengan sistem BOT dan akan penulis korelasikan dengan pemerintah kota medan dengan tanah yang ada di Lapangan Merdeka sebagai berikut:

1. Tahap tender

Pemerintah Kota Medan selaku pemilik tanah memberikan peluang dan sekaligus mengundang pihak lain untuk mengikuti tender sebagai calon mitra strategis dalam melaksanakan peremajaan dan pengembangan Lapangan Merdeka melalui pengumuman di media cetak dan media elektronik. Dalam tahap tender, peserta tender diminta membuat proposal tentang perencanaan teknis peremajaan dan pembangunan usaha dan kawasan sekitarnya.

⁴²*Ibid.*, halaman 76-77.

2. Tahap pembahasan proposal

Setelah ditetapkan dan dirumuskan sebagai pemenang tender, PT.X sebagai calon mitra strategis diundang untuk melakukan finalisasi pembahasan proposal.

3. Tahap penetapan dan persetujuan mitra strategis

Dari hasil finalisasi pembahasan dan negosiasi antara Pemerintah Kota Medan dengan PT.X maka akan ada persetujuan untuk mengikatkan diri.

4. Tahap penyusunan dan penandatanganan perjanjian BOT

Pada tahap ini segala pembahasan tentang perencanaan, evaluasi dan negosiasi diantara para pihak telah selesai dan selanjutnya para pihak secara bersama-sama menyusun draft perjanjian BOT. dalam penyusunan draft atau perancangan perjanjian BOT dibutuhkan keterlibatan dan peran Notaris dan/atau Konsultan hukum, dikarenakan keduanya memiliki keahlian di bidang hukum sehingga keterlibatan dan peran serta Notaris dan/atau Konsultan hukum dapat memberikan kontribusi yang maksimal.

5. Tahap pelaksanaan

Pada tahap ini seluruh dokumen kesepakatan telah ditandatangani oleh Pemerintah Kota Medan dan PT.X, termasuk perjanjian kerjasama BOT berikut dengan semua lampiran yang memuat hal-hal yang bertalian dengan perjanjian BOT tersebut antara lain rencana bangunan, spesifikasi bangunan dan sarana penunjangnya. Selanjutnya

para pihak akan memulai melaksanakan kerjasama pemanfaatan dan pengelolaan tanah sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian BOT tersebut. Pelaksanaan kerjasama pemanfaatan dan pengelolaan tanah diawali dengan penyerahan fisik atas objek BOT, oleh Pemerintah Kota Medan kepada PT.X yang dilaksanakan selambat-lambatnya 15 hari terhitung sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian BOT atau jangka waktu lain yang telah disepakati.⁴³

Penyerahan tanah harus disertai dengan berita acara serah terima (BAST) sebagai bukti bahwa tanah telah diserahkan oleh pemilik tanah Pemerintah Kota Medan kepada investor PT.X. setelah objek BOT diserahkan kepada penerima BOT, maka selanjutnya masuk pada tahap pelaksanaan pembangunan atau yang disebut dengan masa konstruksi. Dengan demikian maka pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan dan pengelolaan tanah dengan skema BOT terdiri atas 4 tahap yaitu:

1. Tahap penyerahan objek BOT,
2. Tahap masa konstruksi,
3. Tahap masa pengelolaan gedung beserta fasilitas penunjang selama jangka waktu tertentu.
4. Tahap penyerahan kembali tanah dan bangunan gedung beserta fasilitas penunjangnya kepada pemilik tanah (Pemerintah Kota Medan).⁴⁴

⁴³Irawan Soerodjo, *Op.Cit.*, halaman 136-141.

⁴⁴*Ibid.*, halaman 143.

Pelaksanaan kerjasama BOT mengatur mengenai jangka waktu pelaksanaan kerjasama BOT oleh mitra BOT pemerintah daerah, yaitu paling lama 30 tahun terhitung sejak perjanjian ditandatangani, dan diatur juga tiga ketentuan mengenai kewajiban Mitra BOT pemerintah daerah, yaitu:

1. Membayar kontribusi ke rekening kas umum negara;
2. Tidak menjaminkan, menggadaikan dan/atau memindahtangankan obyek kerjasama BOT; dan
3. Memelihara obyek kerjasama BOT agar tetap dalam kondisi baik, yang dimaksudkan agar barang milik negara/daerah yang di BOT-kan dapat dan selalu terpelihara keberadaanya.

Terkait dengan pembebanan biaya yang timbul dalam pelaksanaan kerjasama BOT tersebut PP Nomor 6 Tahun 2006 mengatur sebagai berikut:

1. Seluruh biaya yang timbul sampai dengan ditetapkannya mitra Kerjasama BOT dibebankan pada APBN/D. Biaya tersebut antara lain meliputi biaya/honor Tim yang bekerja dalam rangka pelaksanaan penilaian tanah, lelang, dan biaya penilaian tanah, serta biaya penilai independen apabila diperlukan;
2. Seluruh biaya yang timbul setelah ditetapkannya mitra kerjasama BOT sampai dengan berakhirnya pelaksanaan kerjasama menjadi beban mitra kerjasama BOT. Biaya tersebut meliputi antara lain biaya perizinan, konsultan pengawas, biaya konsultan hukum, dan biaya pemeliharaan obyek kerjasama pemanfaatan, menjadi beban mitra kerjasama pemanfaatan;

Setelah masa pengoperasian kerjasama BOT berakhir, obyek pelaksanaan kerjasama BOT harus diaudit oleh aparat pengawas fungsional sebelum diserahkan kepada Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang. Setelah masa pemanfaatan berakhir, bangunan dan fasilitas hasil kerjasama BOT ditetapkan status penggunaannya oleh Pengelola Barang. Sesuai dengan ketentuan dalam PP nomor 6 tahun 2006, maka Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam rangka BGS/BSG harus atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah, dimana klausul perjanjian Kerjasama BOT pun telah sesuai.⁴⁵

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bidang Asset Pemerintah Kota Medan Bapak Sumiadi, S.S bahwa pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT sesuai dengan peraturan Kemendagri No 11 Tahun 2001. Perjanjian kerjasama BOT sama seperti perjanjian pada umumnya pasti memuat sanksi yang diterima jika melanggar perjanjian tersebut.⁴⁶

Keuntungan pada pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT pada Pemko Medan adalah mendapat bayaran berupa royalti dari pihak investor, dan hasil bangunan yang dibangun serta dikelola investor maka pada akhir perjanjian akan menjadi milik pihak Pemko Medan. Tanggung jawab pada pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT pada Pemko Medan ada pada Unit Kerja Pengelola Asset atau BPKAD.⁴⁷

⁴⁵Ramadhanmuawad.wordpress, "Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Melalui Mekanisme Perjanjian Bangun Guna Serah/BOT" Melalui, <https://ramadhanmuawad.wordpress.com>, Diakses Selasa, 29 Januari 2019 Pukul 23.40 WIB.

⁴⁶Hasil wawancara dengan bapak Sumiadi, S.S, Kepala Bagian Asset Pemerintah Kota Medan, Selasa, 12 Febuari 2019 Pukul 13.00 WIB.

⁴⁷Hasil wawancara dengan bapak Sumiadi, S.S, Kepala Bagian Asset Pemerintah Kota Medan, Selasa, 12 Febuari 2019 Pukul 13.00 WIB.

Jika perusahaan investor yang menjalin pelaksanaan kerjasama BOT bangkrut, maka tentunya akan diambil jalan, serta tindakan melalui badan yang berwenang yaitu pengadilan Negeri.⁴⁸

C. Kendala dan upaya pemerintahan kota medan terhadap pelaksanaan kerjasama *Build Operate and Transfer (BOT)*

Sistem BOT merupakan sistem yang mengkaitkan dua pihak yang tentu saja memiliki kemauan dan keinginan masing-masing yang berbeda, jika dilihat dari pandangan berbisnis maka tujuannya adalah meraih keuntungan terhadap bisnis yang dikerjakan. Pemerintah Kota Medan dan Investor yang melaksanakan perjanjian kerjasama BOT juga tentu menginginkan keuntungan. Tetapi dalam dunia bisnis selain mengenal keuntungan, para pembisnis juga tidak bisa memungkiri bahwa adanya kerugian yang diterima dari kegiatan berbisnis yang mereka geluti.

Anita kamilah dengan ini menyebutkan beberapa keuntungan serta kerugian dalam prinsip kerjasama BOT:⁴⁹

1. Keuntungan pembiayaan proyek infrastruktur melalui BOT.

a. Dari sudut pemerintah

Beberapa keuntungan yang akan diperoleh oleh pemerintah dalam pembangunan proyek infrastrukturnya dengan sistem BOT:

⁴⁸Hasil wawancara dengan bapak Sumiadi, S.S, Kepala Bagian Asset Pemerintah Kota Medan, Selasa, 12 Febuari 2019 Pukul 13.00 WIB.

⁴⁹Anita Kamilah, *Op.Cit.*, halaman 166-167.

- 1) Pemerintah dapat mengurangi penggunaan dana APBN/APBD dan mengurangi jumlah dana pinjaman dari pihak ketiga;
- 2) Pembiayaan dengan sistem BOT akan menguntungkan secara financial maupun secara administratif, yaitu pemerintah tidak harus mengadakan studi kelayakan, proyek akan dibiayai dan dilaksanakan oleh dan atas resiko pihak lain dan dari mutu atau kualitas hasil pembangunan dapat dipertanggung-jawabkan;
- 3) Pada akhir masa pengelolaan, maka segala bangunan dan fasilitas yang ada diserahkan kepada pemerintah, dan untuk menjaga agar bangunan beserta fasilitas pendukung yang diserahkan kepada pemerintah tersebut tetap dalam kondisi yang baik, pemerintah tetap membebani kewajiban kepada pihak investor untuk melakukan pemeliharaan maupun perbaikan-perbaikan selama masa BOT tersebut berlangsung;
- 4) Pemerintah dapat merealisasikan pengadaan infrastruktur yang sangat bermanfaat bagi pelayanan terhadap masyarakat, tanpa mengeluarkan pendanaan yang berarti karna semua ditanggung oleh kontraktor, dan bahkan membuka kesempatan kerja untuk mengurangi jumlah pengangguran;
- 5) Pembiayaan pembangunan dengan sistem BOT tidak menimbulkan beban utang bagi pemerintah.

b. Dari sudut investor

- 1) Bagi investor, dengan adanya BOT umumnya investor mendapatkan kesempatan untuk mengambil bagian dalam penanganan dan pengoprasian proyek yang potensial mendatangkan keuntungan yang biasanya selama ini dimonopoli oleh pemerintah sendiri;
- 2) Memperluas usaha kebidang lain yang mempunyai prospek bagus dan menguntungkan;
- 3) Menciptakan bidang dan iklim usaha baru;
- 4) Dapat memanfaatkan lahan strategis yang dimiliki pemerintah.

Selain keuntungan-keuntungan yang disebutkan di atas, maka sistem perjanjian kerjasama BOT juga memiliki kerugian, yang bisa diartikan sebagai kendala-kendala dalam prinsip perjanjian kerjasama BOT antara pemerintah Kota Medan dengan investor, berikut beberapa kerugian-kerugian BOT:

2. Kerugian pembiayaan proyek infrastruktur melalui BOT

a. Dari sudut pemerintah

- 1) Bagi pemerintah adanya proyek BOT ini berarti melepaskan hak monopoli atau hak eksklusif di bidang tertentu dan menyerahkan pada swasta;
- 2) Melepaskan salah satu sumber pendapatan potensial yang mendatangkan keuntungan, melepaskan hak pengelolaan asset strategis dan memberikannya pada swasta untuk jangka waktu tertentu;

3) Dalam beberapa hal kepada pemerintah diminta untuk melaksanakan dan menyelesaikan masalah yang rumit dan rawan misalnya sehubungan dengan acara pembebasan tanah atau lahan.

b. Dari sudut investor

1) Usaha yang dilakukan banyak mengandung resiko, baik resiko politik, resiko hukum, resiko ekonomi, serta pasar, serta resiko keadaan memaksa.

2) Memerlukan perhitungan, pertimbangan. Dan persiapan khusus untuk menerapkan pembiayaan melalui sistem BOT ini;

3) Kemungkinan akan menghadapi kendala yang secara konvensional (jaminan berupa tanah) disyaratkan oleh perbankan sehingga dana yang akan diberikan bank tidak akan diberikan jika tanpa jaminan yang cukup memadai.

4) Sebagai akibat lebih lanjut, investor akan menghadapi kesulitan dalam mendapatkan jaminan perbankan karena menurut penilaian perbankan, proyek tersebut kurang "*bankable*" untuk dibiayai.

5) Kemungkinan pemerintah pun tidak mau menanggung resiko selama pelaksanaan proyek dan selama masa konsesi.

Berdasarkan uraian keuntungan dan kerugian diatas maka dapat disimpulkan bahwa memang prinsip perjanjian kerjasama BOT dalam hal ini dikorelasikan dengan pemerintah kota Medan dengan pihak Investor harus mempertimbangkan matang-matang sebelum mengambil kesimpulan akan mengadakan perjanjian kerjasama BOT, terlebih lagi kepada investor, karena

jikalau usaha mereka kelak membutuhkan dana dan mereka tidak sanggup untuk mendanai diri sendiri, usaha-usaha lainnya biasanya lazim mengajukan pembiayaan atau pinjaman kepada bank, tetapi dengan sistem BOT ini, mereka tidak punya cukup kuat jaminan untuk meyakinkan pihak bank untuk memberikan mereka dana bantuan atau pinjaman yang mereka inginkan.

Lebih lanjut pertimbangan-pertimbangan untuk melaksanakan sistem BOT ini harus memikirkan bentuk resiko yang dipandang juga sebagai kendala, berikut beberapa resiko pada sistem BOT:

1. Resiko politik, hal-hal yang dapat dikategorikan sebagai resiko politik diantaranya yaitu nasionalisasi proyek, pelanggaran kewajiban oleh negara, perubahan khusus dalam hukum yang merugikan proyek, kegagalan pembayaran oleh negara, kejadian *overmacht* yang menyangkut politik seperti kudeta atau pemogokan karena peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Hal lainnya yang juga dapat dimasukkan sebagai faktor politik adalah rencana penghentian sepihak dari pemerintah terhadap kontrak konsesi. Akibat dari tipe faktor ini biasanya diklaim atau dituntut oleh pihak swasta sebagai penerima konsesi kepada negara.
2. Resiko hukum, dapat timbul dari berbagai kemungkinan, misalnya kemungkinan tidak dapat diterapkan atau tidak dapat dilaksanakannya kontrak-kontrak baik seluruhnya atau sebagian yang dibuat oleh para pihak.

3. Resiko ekonomi, terjadi karena perhitungan dari proyek didasarkan pada asumsi-asumsi yang tidak benar dan bias terhadap biasa implementasi proyek, keadaan pasar, atau pergerakan nilai mata uang yang tiba-tiba melonjak sehingga keadaan tersebut sangat menyulitkan bagi pihak investor untuk melanjutkan pelaksanaan perjanjian BOT
4. Resiko keadaan memaksa, misalnya secara mendadak dan tidak terduga terjadi kebakaran, bencana alam, perang, huru-hara atau adanya peraturan pemerintah yang secara langsung berkaitan atau mempengaruhi pelaksanaan perjanjian BOT, sehingga perjanjian BOT tidak mungkin diteruskan.
5. Faktor pasar dan pendapatan, adalah hilangnya pendapatan yang disebabkan oleh ketidakcukupan pendapatan langsung dari proyek, kekurangan pendapatan dari sumber lain yang berkaitan dengan proyek, atau pembatasan oleh pemerintah dalam hal peningkatan tarif atau juga jangka waktu penggunaan yang minim dari proyek. Pihak investor sebagai penerima konsesi dapat menegosiasikan kembali dalam kontrak konsesi, hak-hak kompensasi, atau hak untuk menaikkan tarif atau memperpendek jangka waktu konsesi.

Selain kendala kerugian serta resiko yang tertera diatas, masih ada kendala yang sering terjadi didunia bisnis, pada jaman sekarang ini banyak ditemukan pelaku bisnis yang tidak patuh terhadap prinsip-prinsip hukum bisnis yang ada, pelaku bisnis yang tidak tunduk pada prinsip-prinsip hukum bisnis juga merupakan kendala bagi perjanjian kerjasama BOT ini, karena dalam bisnis yang

dilakukan oleh pihak investor ada hak milik pemerintahan daerah yang harus dilindungi. Untuk mengetahuinya lebih lanjut, berikut beberapa prinsip-prinsip hukum bisnis yang ada di Indonesia:

1. Prinsip Otonomi

Otonomi dapat diartikan sebuah kebebasan yang diberikan untuk seseorang atau pihak tertentu. Ditinjau dari prinsip bisnis, maka prinsip otonomi berarti sebuah perusahaan atau pelaku usaha memiliki kebebasan mutlak untuk menjalankan kegiatan usaha dan perekonomian sesuai dengan kapasitas yang dimilikinya. Tidak ada suatu pihak tertentu atau lembaga lain yang berupaya menentukan batasan dan aturan khusus bagi pelaku usaha untuk menjalankan kegiatan usaha tertentu, selama kegiatan yang dilakukan legal atau tidak melanggar hukum, dan semua kewenangan itu ada dalam kendali tangan pelaku usaha

Prinsip otonomi akan melahirkan visi dan misi perusahaan yang lebih terpusat dan terarah dalam kegiatan usaha. Adanya hal tersebut merupakan pedoman dalam menentukan segala kebijakan perusahaan dalam mengambil tindakan dan keputusan untuk mengatur arah dari kegiatan usaha agar lebih produktif dan efisien. Keuntungan dengan adanya prinsip otonomi dalam bisnis adalah perusahaan akan bekerja dengan orientasi yang lebih terarah dalam mewujudkan tujuannya yaitu memberikan keuntungan maksimal sehingga secara merata akan berdampak pada meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran pelaku usaha, sekaligus segala perangkat di dalam perusahaannya. Dengan menerapkan prinsip otonomi diharapkan antar pelaku usaha tidak saling

merugikan dengan pihak lain dan mengetahui batasan-batasan dalam kegiatan usaha maupun persaingan.

2. Kejujuran

Atribut kejujuran pada seseorang melambangkan sebuah karakter dan sikap yang dimiliki oleh orang tersebut. Begitu pula makna kejujuran dalam prinsip bisnis, adanya hal tersebut menunjukkan sebuah karakter yang dapat meningkatkan *value* bagi perusahaan. Pada dasarnya karakter inilah yang membedakan antar perusahaan yang satu dengan yang lainnya dalam kaitannya dengan sukses tidaknya strategi *branding* terhadap produk yang dihasilkan oleh perusahaan, yaitu dapat dilihat dari bagaimana antusiasme masyarakat dalam menerima produk perusahaan tersebut. Antusiasme masyarakat yang tinggi menunjukkan angka kepuasan yang tinggi pula dalam mengapresiasi manfaat produk yang dihasilkan oleh perusahaan tersebut, sehingga secara berkelanjutan akan membentuk rasa kepercayaan dalam masyarakat terhadap produk yang dihasilkan dan kemudian akan berdampak pada terbentuknya konsumen yang loyal

Pola kegiatan usaha yang berjalan seperti ini maka secara langsung tidak hanya akan berdampak pada stabilnya perolehan keuntungan, akan tetapi keuntungan bisnis secara terus menerus dapat meningkat dengan signifikan. Itulah salah satu manfaat prinsip kejujuran berbisnis dalam memberikan informasi tentang kualitas produk.

Selain itu penerapan prinsip kejujuran dalam bisnis juga mencakup ruang lingkup yang berkaitan dengan kejujuran dalam memberikan harga yang sesuai

dengan kualitas barang, kejujuran dalam menjalin kegiatan kemitraan yaitu dengan memenuhi segala perjanjian yang telah disepakati bersama, dan dalam tubuh perusahaan itu sendiri masing-masing perangkat bekerja dengan menerapkan iklim kejujuran dalam menggerakkan dan mewujudkan visi misi perusahaan.

3. Keadilan

Prinsip keadilan dalam bisnis bertujuan agar segala sesuatu yang tertuang dalam visi dan misi perusahaan dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Pada dasarnya setiap elemen dalam perusahaan memiliki peran masing-masing, dimana dari seluruh peran tersebut akan berdampak pada satu tujuan yang sama yaitu menyokong produktivitas kegiatan usaha.

Prinsip keadilan dalam internal perusahaan berperan dalam pembagian porsi kewajiban atau tugas secara merata dari masing-masing elemen, misalnya karyawan harus menunjukkan kinerja terbaiknya dalam menjalankan setiap tugasnya dan pemilik usaha memberikan upah dan *reward* kepada karyawan secara adil dengan melihat performance dalam menyelesaikan tanggung jawab mereka.

Penerapan prinsip keadilan tidak hanya sebatas pada mekanisme internal perusahaan saja, akan tetapi secara menyeluruh juga harus meliputi berbagai kegiatan yang berkaitan dengan interaksi eksternal perusahaan seperti bentuk pelayanan kepada konsumen dan kerjasama dengan mitra kerja yang semuanya harus dijalankan dengan prinsip keadilan. Misalnya dalam memberikan pelayanan kepada konsumen tidak ada penentuan kriteria atau prioritas tertentu, semua

konsumen diperlakukan sama dan adil tanpa membeda-bedakan, kemudian dalam kegiatan kemitraan antar pihak perusahaan dan pihak luar harus menjalankan kewajibannya masing-masing sesuai dengan kesepakatan bersama

4. Saling Menguntungkan

Bisnis sangat wajar terjadi sebuah persaingan, terlebih untuk perusahaan yang memiliki kesamaan dalam segmentasi konsumennya. Berlomba-lomba dalam menghadirkan produk terbaik merupakan sebuah ajang yang tidak bisa dihindari oleh setiap produsen untuk menarik perhatian dan minat konsumen. Terlebih lagi dengan kondisi masyarakat yang sangat paham akan perkembangan teknologi seperti saat ini yang membuat mereka semakin cerdas dalam memilih produk, dan disinilah letak tantangan bagi para produsen untuk menghasilkan produk yang lebih inovatif dan *up to date*.

Persaingan bisnis yang semakin kompetitif, akan sangat bijak sekali jika setiap pengusaha saling menerapkan etika dan prinsip bisnis untuk saling menguntungkan antar sesama. Langkah tepat untuk mewujudkan prinsip tersebut adalah dengan menciptakan iklim persaingan yang sehat dalam pasar. Cara pertama yang bisa ditempuh untuk menciptakan kondisi tersebut adalah dengan tidak menjatuhkan harga untuk barang yang sejenis, permainan harga selain berdampak pada semakin sedikitnya margin keuntungan yang diperoleh juga akan menambah beban produksi.

Cara kedua yang bisa diterapkan yaitu tidak mencari dan mengungkit keburukan produk kompetitor melalui iklan atau media promosi lainnya. Contoh dari penerapan kedua cara tersebut merupakan *win-win* solution yang pada

dasarnya masing-masing pengusaha akan tetap memperoleh keuntungan dari kegiatan pasar, meskipun berada dalam tengah-tengah persaingan yang ketat

5. Integritas Moral

Berpedoman pada prinsip integritas moral berarti secara fisik dan mental para pelaku usaha menyadari bahwa bisnis bukan hanya sekedar mengejar keuntungan semata, namun lebih dari itu yaitu bahwa bisnis merupakan media yang memberikan banyak manfaat untuk masyarakat. Cara berfikir yang benar dalam berbisnis adalah bagaimana produk yang dihasilkan diminati dan dijadikan pilihan utama oleh masyarakat. Masyarakat pada hakikatnya adalah elemen yang paling utama dibanding keuntungan bisnis itu sendiri, karena bagaimanapun nyawa bisnis adalah interaksi dengan konsumen yang berujung pada loyalnya konsumen dengan produk tersebut.

Bekerja dengan membawa prinsip integritas moral akan mendorong setiap pelaku usaha untuk lebih memiliki daya saing sehat, secara terus menerus melakukan inovasi kreatif, dan yang paling penting dengan adanya prinsip ini adalah setiap pelaku senantiasa menjaga nama baik perusahaan baik dalam memberikan pelayanan maupun menghasilkan produk yang mampu memuaskan kebutuhan masyarakat. Karena bagaimanapun sebuah bisnis adalah investasi jangka panjang, sehingga dengan menghadirkan produk dan layanan terbaik saat ini merupakan langkah awal dalam mendapatkan kepercayaan dari masyarakat dan semakin bisnis mendapatkan kepercayaan lebih, maka akan memicu

produktivitas yang lebih tinggi lagi untuk menghadirkan solusi-solusi yang lebih tepat dan memudahkan masyarakat luas.⁵⁰

Melihat banyaknya kendala-kendala yang mungkin saja terjadi pada pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT antara pemerintah Kota Medan dengan investor soal pengelolaan Lapangan Merdeka, maka haruslah ada upaya untuk menanggulangi kendala-kendala tersebut, berikut beberapa upaya yang dapat dilakukan:

1. Upaya pemilihan investor yang harus lebih selektif lagi, mungkin pemerintah dapat menelusuri lebih dulu jenis usaha dan darimana biaya yang didapat oleh investor sebelum melakukan perjanjian kerjasama BOT.
2. Pemerintah harus memastikan tanah atau lahan yang ada di Lapangan merdeka merupakan kawasan yang cocok untuk usaha, agar memberikan keuntungan kepada investor dan melancarkan perjanjian kerjasama BOT mereka.
3. Kendala-kendala yang mungkin terjadi tidak dapat dilepaskan dari masih kurangnya aturan mengenai sistem BOT, maka upaya yang dapat dilakukan adalah dengan membuat aturan khusus mengenai sistem BOT.

⁵⁰Dosen Ekonomi, “5 Prinsip-Prinsip Bisnis yang Wajib Diketahui” Melalui, <https://dosenekonomi.com>, Diakses Kamis, 31 Januari 2019 Pukul 19.39 WIB.

Upaya-upaya di atas diharapkan akan bisa menutupi atau menanggulangi kendala yang mungkin terjadi pada pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT untuk pengelolaan dan pengembangan Lapangan Merdeka antara pemerintah Kota Medan dengan Investor.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bidang Asset Pemerintah Kota Medan Bapak Sumiadi, S.S resiko yang kemungkinan terjadi dari pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT adalah jika tidak diadakasn pengawasan yang baik maka ada kemungkinan untuk kehilangan asset berupa tanah dan bangunan yang ada di Lapangan Merdeka Kota Medan.⁵¹

Kendala yang dapat muncul terkait dengan pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT adalah terdapat pergantian manajemen secara total oleh investor yang tidak dikordinasikan atau tidak disampaikan pada Pemerintah Kota Medan. Upaya untuk menanggulangi adanya kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian BOT untuk mengelola dan membangun Lapangan Merdeka adalah pembuatan dokumentasi yang baik terhadap pembangunan itu sendiri sehingga memudahkan pengawasan terhadapnya.⁵²

Pemasukan dana dari pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT untuk membangun dan mengelola Lapangan Merdeka Kota Medan secara ketentua jika dipatuhi maka sangatlah efektif dan berguna bagi pihak Pemerintah Kota Medan maupun untuk masyarakat Kota Medan.⁵³

⁵¹Hasil wawancara dengan bapak Sumiadi, S.S, Kepala Bagian Asset Pemerintah Kota Medan, Selasa, 12 Febuari 2019 Pukul 13.00 WIB.

⁵²Hasil wawancara dengan bapak Sumiadi, S.S, Kepala Bagian Asset Pemerintah Kota Medan, Selasa, 12 Febuari 2019 Pukul 13.00 WIB.

⁵³Hasil wawancara dengan bapak Sumiadi, S.S, Kepala Bagian Asset Pemerintah Kota Medan, Selasa, 12 Febuari 2019 Pukul 13.00 WIB.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Bentuk perjanjian kerjasama BOT yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, atas dasar perjanjian No.511.3/11297, No.007/OIM/VII /2004 antara pemegang kekuasaan tanah dalam hal ini pemerintah Kota Medan dengan investor atau pelaku usaha yang akan mendirikan usaha diatas tanah milik pemerintah dengan catatan akan memberikan sebagian keuntungan hasil bisnis kepada pemerintah dan nantinya akan mengembalikan objek perjanjian berupa tanah kepada pemerintah jika waktu yang diperjanjikan sudah habis.
2. Pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT antara Pemerintah Kota Medan dengan pihak Investor ada beberapa tahapan, yaitu tahap tender, tahap pembahasan proposal, tahap persetujuan, tahap pembuatan perjanjian BOT, dan tahap pelaksanaan. Tahap pelaksanaan BOT yaitu penyerahan objek dari pemerintah ke investor, lalu tahap konstruksi, selanjutnya pengelolaan, pada akhirnya penyerahan kembali objek dari investor ke Pemerintah, dalam hal ini Pemerintah Kota Medan.
3. Kendala dalam perjanjian kerjasama BOT adalah pembisnis yang tidak tunduk pada prinsip-prinsip hukum bisnis, maka dari itu upaya yang dapat dilakukan adalah pemilihan investor yang harus ketat dan selektif oleh

pemerintah Kota Medan, dan juga dengan membuat aturan aturan hukum khusus mengenai pelaksanaan perjanjian kerjasama BOT. Kendala yang paling besar ada pada pengawasan dari pihak Pemerintah Kota Medan, karena jika kurangnya pengawasan, maka akan mengakibatkan kehilangan asset. Terjadinya pergantian management pada investor juga akan menjadi kendala yang signifikan jika tidak dikordinasikan terlebih dahulu dengan Pemerintah Kota Medan.

B. Saran

1. Harus ada aturan khusus dalam hukum perjanjian atau KUHPer tentang perikatan yang mengatur tentang BOT, agar perjanjian kerjasama ini dapat menjadi baku dalam sistem hukum positif yang ada di Indonesia.
2. Harus lebih teliti dalam pelaksanaan, agar tidak dirugikan dalam perjanjian kerjasama BOT ini, karena banyak aspek yang ada didalam perjanjian kerjasama BOT, salah satunya aspek hukum Perjanjian, dan aspek hukum Tanah. Seharusnya ada Perda yang mengatur khusus tentang perjanjian BOT.
3. Harus lebih teliti dalam memilih rekan atau mitra kerjasama yaitu investor, agar perjanjian kerjasama BOT dapat berjalan dengan lancar dan setiap kendala yang ada dapat diselesaikan dengan baik. Pihak Pemerintah Kota Medan harus melakukan pengawasan ekstra agar tidak kehilangan asset dan lebih sering berkordinasi dengan pihak investor agar perjanjian berjalan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Anita Kamilah. 2013. *Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*. Bandung: Keni Media
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ida Hanifah Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima
- Irawan Soerodjo. 2016. *Hukum Perjanjian dan Pertahanan*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Pers.
- Samun Ismaya. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Perss.

B. Jurnal

- Rahmat Ramadhani, "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian *Build Operate And Transfer (BOT)*", Jurnal EduTech Volume 4 Nomor 1, Maret 2018.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Guna Usaha;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman
Pengelolaan Milik Daerah;

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor:248/KMK.04/
1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang
Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah
("Build Operate And Transfer");

D. Internet

I Gede Abdhi Prabawa, dk., “Kajian Hukum Terhadap Perjanjian *Build Operate And Transfer* (BOT) Untuk Melindungi Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Menunjang Sektor Pariwisata”, Jurnal Hukum dalam <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/440/438>, diakses hari Kamis, 26 Juli 2018.

Ima Oktorina, “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, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang 2010, tanpa halaman, melalui http://eprints.undip.ac.id/24431/1/IMA_OKTORINA.pdf, diakses hari Sabtu, 18 Agustus 2018.



**BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH
BIDANG ASET DAN INVESTASI**

Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2 Medan, Kode Pos – 20112
Telepon. (061) 4512412 Faks. (061) 4579228, Website : pemkomedan.go.id

Medan, 16 Februari 2019

Nomor : 18/Bid.Aset/II/2019
Lampiran : -
Perihal : **Balasan Permohonan Izin Riset**

Kepada Yth :
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera
Utara
di -

Medan

Sehubungan dengan Surat Permohonan yang kami terima dengan Nomor : 696/II.3-AU/UMSU-06/F/2019 tanggal 07 Februari 2019 , Perihal Mohon Izin Riset. Dengan ini kami sampaikan bahwasannya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas nama:

Nama : CUT ZALIKHA
N P M : 1506200367
Judul : Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Build Operate and Transfer (BOT)
Dalam Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Merdeka Sebagai
Tempat Usaha

Dinyatakan benar telah melakukan penelitian guna memperoleh data yang dibutuhkan untuk kelengkapan penulisan skripsi.

Demikian surat ini disampaikan atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

**KEPALA BIDANG ASET DAN
INVESTASI**

**SUMIADI, SS
Penata Tk. I
NIP. 19730818 200003 1 002**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : CUT ZALIKHA
NPM : 1506200367
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/Hukum Bisnis
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA *BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT)* DALAM PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN LAPANGAN MERDEKA SEBAGAI TEMPAT USAHA (Studi di Pemerintah Kota Medan)
Pembimbing : Dr. IDA NADIRAH S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
20/2 - 2019	Penyerahan Skripsi	
23/2 - 2019	Perbaiki skripsi	
27/2 - 2019	Pemeriksaan Bab I & Bab II	
8/3 - 2019	Pemeriksaan Bab I dan bagian metodologi / foto pemersa - DA Plus	
11/3 - 2019	Perbaiki abstrak, daftar isi, sub data, Bag C Bab II, Bab III, Bag A, kumpulkan foto bahan!	
12/3 - 2019	Perbaiki D. Okrenial & foto pemersa.	
13/3 - 2019	Pemeriksaan kesimpulan & Saran	
14/3 - 2019	Perbaiki Bab III	
15/3 - 2019	Acc ringkasan & diperbanyak	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. Ida Hanifah, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. Ida Nadirah S.H., M.H)