



PERJANJIAN KERJASAMA BANGUN GUNA SERAH ASET PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN LOMBOK TENGAH DENGAN PT. SINAR TIGA PILAR

Muhanan, Cahyowati, Kurniawan
Megister Ilmu Hukum Universitas Mataram

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis kesesuaian isi naskah Perjanjian Aset Bangun Guna Serah Pemerintah Daerah dengan prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian, menganalisis status Aset Bangun Guna Serah Pemerintah Daerah setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian dan menganalisis hak dan kewajiban para pihak dalam melaksanakan perjanjian Aset Bangun Guna Serah Pemerintah Daerah Lombok Tengah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Isi naskah Perjanjian Aset Bangun Guna Serah (BGS) Pemerintah Daerah telah sesuai dengan prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian yakni yang dijabarkan dalam Pasal 1320 BW yang meliputi sepakat, cakap, obyek tertentu dan sebab yang halal dan pada Pasal 1338 BW yang meliputi prinsip kebebasan membuat perjanjian, konsensualitas, itikad baik, kekuatan mengikatnya perjanjian, keseimbangan dan prinsip kepercayaan. Status Aset Bangun Guna Serah (BGS) dalam pemanfaatan dan pengelolaan Aset daerah dengan masa berlaku 30 (tiga puluh) tahun, namun tetap dapat diperpanjang dan apabila status hak Bangun Guna Serah telah berakhir, maka bangunan hotel berikut fasilitasnya kembali menjadi milik pemerintah daerah, kecuali apabila perusahaan tidak bersedia memperpanjangnya, maka pemerintah daerah akan menawarkannya kepada pihak lain, serta Pemerintah Daerah Lombok Tengah berkewajiban dan bertanggung jawab penuh menyerahkan tanah seluas 20.000 m² (2 Ha) yang terletak di Desa Kuta dan berhak memperoleh pemeliharaan Aset dengan baik, mendapat kontribusi tetap dari perusahaan, sedangkan pihak investor bertanggung jawab penuh terhadap pembiayaan gedung, proyek-proyek serta pengelolaan dan pemeliharaan Aset daerah dengan tetap menyerahkan kontribusi sebagai Pendapatan Asli Daerah (PAD) kepada Pemerintah Daerah Lombok Tengah sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian.

Kata Kunci : Perjanjian Kerjasama, Perjanjian Aset Bangun Guna Serah, Aset Pemerintah.

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara hukum yang secara konstitusional tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Termuat dalam prinsip Negara hukum, setiap tindakan atau keputusan pejabat Negara harus berdasarkan atas hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.² Indonesia menempatkan hukum pada kedudukan dan posisi yang tertinggi dengan tujuan melindungi kepentingan seluruh warga Negara Indonesia.³ Ciri Negara hukum yang baik menganut prinsip perdamaian, kekuasaan yang amanah, kesejahteraan, musyawarah dan ketaatan rakyat pada aturan dan norma hukum yang berlaku.⁴

Mengenai persoalan Aset Bangun Guna Serah dalam penelitian ini, bahwa yang dimaksud dengan Aset Bangun Guna Serah ialah pemanfaatan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai dan setelah jangka waktu tersebut berakhir akan diserahkan kembali kepada pemilik barang. Aset Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengancara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Pemerintah Daerah berupaya untuk mendayagunakan atau mengoptimalkan lahan/Aset yang dimilikinya. Biasanya dalam hal ini untuk pemanfaatan atau pendayagunaan Aset daerah dilakukan kerjasama antara Pemerintah Daerah dengan perusahaan swasta. Aset Bangun Guna Serah dalam hal ini adalah pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) Kabupaten Lombok Tengah berupa tanah yang telah didirikan bangunan di atasnya oleh perusahaan swasta yaitu PT. Sinar Tiga Pilar berikut fasilitas lainnya, kemudian didayagunakan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Sesuai ketentuan yang termuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018 tentang Kerjasama, paada Pasal 23 menyatakan:

“(1) Kerja sama dimuat dalam perjanjian kerja sama yang ditandatangani oleh para pihak kerjasama sesuai dengan kewenangan. (2) Perjanjian kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat: a. hak dan kewajiban para pihak; b. jangka waktu kerja sama; c. penyelesaian perselisihan; dan d. sanksi bagi pihak yang tidak memenuhi perjanjian, (3) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), menggunakan bahasa Indonesia yang baik dan benar.

Pada ketentuan Pasal 44 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang menyatakan, bahwa:

“pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang wajib mengelola dan menatausahakan barang milik Negara/daerah yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya.”

² Widodo Ekatjahyana, *Negara Hukum, Konstitusi dan Demokrasi Dinamika dalam Penyelenggaraan Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, (Jember : University Press, 2015), hlm. 61.

³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2010), hlm.1.

⁴ Nomensen Sinamo, *Hukum Tata Negara Indonesia*, (Jakarta: Permata Aksara, 2014), hlm. 36.

Pada praktik hukum seringkali ditemukan adanya kekosongan hukum, konflik norma, norma kabur dan inkonsistensi pada peraturan perundang-undangan,⁵ maka dalam hal ini peneliti akan mengkaji dan menganalisis mengenai pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah yang dimanfaatkan oleh pihak perusahaan swasta dalam bentuk perjanjian Aset Bangun Guna Serah (BGS) karena menurut peneliti terdapat ketidakjelasan mengenai naskah perjanjian yang dibuat antara Pemerintah Daerah dengan perusahaan swasta sehingga dapat menimbulkan multi tafsir dikalangan masyarakat luas.

Oleh karena itu, berdasarkan penjelasan uraian diatas, maka peneliti mengangkat judul penelitian yaitu “Perjanjian Kerjasama Aset Bangun Guna Serah Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Tengah Dengan PT. Sinar Tiga Pilar” dengan latar belakang masalah : 1) apakah isi Perjanjian Bangun Guna Serah aset Pemerintah Daerah Lombok Tengah sesuai dengan prinsip-prinsip dalam hukum positif, 2) bagaimana status Bangun Guna Serah aset Pemerintah Daerah setelah berakhir jangka waktu perjanjian dan 3) bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Bangun Guna Serah aset Pemerintah Daerah?

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang mengkaji Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah Aset Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Tengah Dengan perusahaan swasta. Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan, maka pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang bertujuan untuk memudahkan peneliti melakukan analisis deskriptif sehingga diperoleh jawaban atas masalah yang menjadi fokus peneliti dalam penelitian.

PEMBAHASAN

Isi Perjanjian Bangun Guna Serah Aset Pemerintah Daerah Lombok Tengah Dengan PT. Sinar Tiga Pilar

A. Isi Naskah Perjanjian Aset Bangun Guna Serah

Isi naskah perjanjian aset Bangun Guna Serah Pemerintah Daerah Lombok Tengah dengan pihak swasta PT. Sinar Tiga Pilar:

1. Pembiayaan

Pasal 1 dalam naskah perjanjian dijelaskan mengenai biaya penataan bahwa biaya-biaya sehubungan dengan persiapan, pelaksanaan dan penyelesaian transaksi.

2. Biaya Pembangunan

Untuk biaya pembangunan, operasional dan pengelolaan yang terdapat dalam naskah perjanjian adalah biaya yang menyangkut pembangunan, pengoperasian atau pengelolaan PT. Sinar Tiga Pilar yang merupakan tanggung jawab langsung dan tidak langsung dari Pihak Perusahaan. Pembangunan hotel. Pada naskah perjanjian tersebut terkait persoalan pembangunan hotel bintang 4 (empat) yang dinamakan PT. Sinar Tiga Pilar Kuta Mandalika Lombok adalah setiap dan semua bangunan atau konstruksi fisik yang dibangun oleh Pihak Perusahaan berdasarkan Perjanjian Kerjasama aset Bangun Guna Serah yang meliputi

⁵ Herowati Poesoko, *Ilmu Hukum Dalam Perspektif Filsafat Ilmu*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo), 2018, hlm. 163.

penyediaan semua peralatan yang dibutuhkan dalam pengoperasionalan hotel termasuk perlengkapan, listrik, dan mekanik, taman, *landscape*, area parkir dan prasarana lainnya.

3. Perjanjian kerjasama

Dalam perjanjian yang dilakukan oleh Pemerintah daerah dengan Pihak swasta tersebut, maka yang dimaksud perjanjian kerjasama adalah perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah milik Pemerintah Kabupaten Lombok Tengah dengan pola Bangunan Guna Serah antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Perusahaan dalam rangka melaksanakan pembangunan hotel bintang 4 (empat) yang dinamakan PT. Sinar Tiga Pilar, serta melaksanakan pengoperasian, pengelolaan dan pemasaran terhadap hotel tersebut.

4. Kewenangan

Pada Pasal 2 ayat (1) dalam naskah perjanjian Pemerintah Daerah mempunyai hak untuk mengikatkan diri/melakukan Kerjasama Aset Bangun Guna Serah sebagai bentuk pemanfaatan Aset milik Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Tengah dengan Pihak Perusahaan.

5. Maksud dan Tujuan

Perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah milik pemerintah Daerah Lombok Tengah dengan pola Aset Bangun Guna Serah dengan maksud dan tujuan sebagai berikut:

- a. Melakukan pembanguna hotel bintang 4 (empat) yang dinamakan PT. Sinar Tiga Pilar Kuta Lombok, serta melakukan operasional dan pengelolaan terhadap hotel tersebut dengan jangka waktu yang ditentukan.
- b. Meningkatkan perekonomian, penyerapan tenaga kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat, meningkatkan pariwisata Kabupaten Lombok Tengah.
- c. Mengurangi beban pemerintah kabupaten Lombok tengah dalam pengelolaan Aset yang belum dimanfaatkan.

Karena itu untuk dapat melaksanakan maksud dan tujuan kerja sama tersebut, Pemerintah Daerah menyediakan Aset yang menjadi obyek perjanjian kerjasama tersebut berupa:

- a. Tanah seluas 20.000 M² (2 hektar) dengan bukti kepemilikan sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Tengah yang terletak di Jalan Raya Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah.
- b. Berikut bangunan permanen Hotel Tastura Kuta seluas 3.456,25 m² yang berdiri di atas tanah tersebut berdasarkan bukti kepemilikan sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Tengah.

Untuk melaksanakan maksud dan tujuan kerjasama pemanfaatan dalam perjanjian tersebut, maka Pihak Perusahaan akan menyediakan dana investasi yang diperlukan bagi proses perizinan hak atas tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pembayaran seluruh asuransi yang berkaitan dengan proses pembangunan dan modal kerja untuk pembangunan Hotel, perlengkapan Operasional Hotel dan pengelolaan Hotel dengan penyediaan dana

sebesar kurang lebih Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) sampai dengan Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah).

6. Hak dan Kewajiban

Bahwa Pemerintah Daerah berkewajiban dan bertanggung jawab penuh dalam waktu selambat lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama tersebut untuk melakukan:

- a. Menyerahkan pemanfaatan dan pengelolaan tanah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Tengah seluas 20.000 m² (2 Ha) yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat.
- b. Melakukan pengosongan dan pengamanan barang-barang inventaris yang merupakan milik Pemerintah Daerah.
- c. Menyelesaikan secara tuntas Perjanjian kerjasama dengan PT. Agrowisata dan menjamin Pihak Perusahaan tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gugatan apapun dari siapapun juga.
- d. Pemerintah Daerah menjamin Pihak Perusahaan bahwa tanah-tanah yang merupakan Aset Pemerintah Daerah berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Pakai dan bebas dari beban-beban apapun (*zulvering*).

Pihak Perusahaan berkewajiban dan bertanggung jawab penuh untuk melakukan:

- a. Selambat-lambatnya 150 (seratus lima puluh) hari kerja, Pihak Perusahaan bertanggung jawab untuk mengurus dan menyelesaikan permohonan Sertifikat Hak Guna Bangun di atas tanah Hak Pakai yang tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Lombok Tengah untuk jangka waktu Hak Guna Bangunan selama 30 (tiga puluh) tahun.
- b. Pihak Perusahaan bertanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan hotel bintang 4 (empat setelah menerima penyerahan pemanfaatan dan pengelolaan dari Pemerintah Daerah).
- c. Pihak Perusahaan bertanggung jawab dalam menjalankan pengelolaan dan pemeliharaan PT. Sinar Tiga Pilar Kuta Lombok di atas Aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

7. Pengelolaan, Pengurusan dan Pengawasan

Pengelolaan hotel sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan merupakan kewenangan dari Pihak Perusahaan, sehingga perusahaan mempunyai hak untuk mengalihkan segala atau semua hak dan kewajiban pengelolaannya didalam dan berdasarkan Perjanjian Kerjasama tersebut kepada Pemerintah ketika mengelola bangunan milik Pemerintah Daerah tentunya berdasarkan persetujuan dan sepengetahuan dari Pemerintah Daerah Lombok Tengah.

8. Rencana Pembangunan dan Pengelolaan

9. Syarat-syarat Pembangunan

Mengenai syarat-syarat pembangunan yang dilakukan oleh pihak perusahaan, maka pelaksanaan pembangunan proyek hotel yang merupakan maksud dan

tujuan disepakatinya perjanjian kerjasama tersebut harus sesuai dengan teknik dan ketentuan yang diatur dalam isi perjanjian.

10. Kontribusi

Para pihak setuju dan sepakat bahwa untuk masa 2 (dua) tahun pertama sejak ditanda tangannya perjanjian kerjasama tersebut, yaitu pada masa pembangunan, tidak ada pemberian kontribusi tetap oleh Pihak Perusahaan kepada Pemerintah Daerah.

Para pihak setuju dan sepakat bahwa Pihak Perusahaan akan memberikan kontribusi tetap kepada Pemerintah Daerah pada tahun 3 (tiga) sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama tersebut, yaitu: Tahun pertama beroperasi adalah sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) serta biaya kompensasi terhadap bangunan hotel tastura adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Tahun kedua dan seterusnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Selanjutnya untuk setiap 5 (lima) tahun dilakukan peninjauan terhadap besaran kontribusi tetap dengan persetujuan para pihak.

11. Mekanisme Pembiayaan

Mekanisme pembayaran yang dilakukan oleh pihak perusahaan, maka para pihak telah setuju dan sepakat pembayaran yang akan dilakukan oleh Pihak Perusahaan kepada Pemerintah Daerah yang dijelaskan dalam perjanjian kerjasama tersebut pada triwulan pertama setiap tahunnya dalam masa jangka waktu perjanjian kerjasama aset Bangun Guna Serah tersebut dan akan dilakukan dengan mekanisme pembayaran secara transfer ke rekening kas umum Daerah Kabupaten Lombok Tengah.

12. Perpajakan

Mengenai sistem perpajakan, maka segala pajak yang timbul akibat dari pelaksanaan atas perjanjian kerjasama tersebut, yaitu meliputi seluruh pembangunan serta operasional hotel menjadi beban dan kewajiban dari Pihak Perusahaan.

13. Kelalaian, Sanksi akibat Kelalaian dan *Force Majeur*

Apabila dalam hal terjadi salah satu pihak *wanprestasi* ingkar janji/terlambat/lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal-Pasal terdahulu, maka pihak lain berhak untuk memberi somasi/surat peneguran kepada pihak yang lalai untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya tersebut dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya somasi tersebut dan somasi tersebut dapat diulang sampai 3 (tiga) kali, sejak lampaunya tenggang waktu yang tercantum dalam somasi ketiga itu, maka pihak yang lalai akan diperingatkan/dinyatakan telah melakukan kelalaiannya yang dapat menimbulkan akibat kerugian bagi pihak lain.

14. Jangka Waktu

a. Perjanjian kerjasama pemanfaatan dan pengelolaan dengan pola aset Bangun Guna Serah atas Aset milik Pemerintah Daerah untuk masa berlaku 30 (tiga puluh) tahun.

- b. Apabila status tanah Hak Guna Bangunan atas nama Pihak Perusahaan telah berakhir demi hukum, maka bangunan hotel kembali menjadi milik sepenuhnya dari Pemerintah Daerah Lombok Tengah.
- c. Pihak Perusahaan diberikan hak dan kesempatan terdahulu untuk dapat memperpanjang perjanjian kerjasama ini.

15. Arbitrase

Mengenai terjadinya perjanjian kerjasama tentunya tidak terlepas dari permasalahan yang dapat timbul dikemudian hari dari para pihak yang melaksanakan perjanjian. Karena itu untuk mengatasi permasalahan/sengketa yang timbul tersebut harus diselesaikan dengan jalan yang telah ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam hal timbul perbedaan pendapat/paham atau sengketa dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut, maka kedua belah pihak akan merundingkan secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dan apabila tidak berhasil kedua belah pihak berjanji mengikat diri untuk terlebih dahulu menyerahkan penyelesaiannya kepada arbitrase yang disepakati kedua belah pihak. Tentunya dengan adanya keputusan arbitrase yang mengikat kedua belah pihak, kecuali apabila kedua belah pihak menolak keputusan tersebut, maka penyelesaian perselisihan dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri Praya Lombok Tengah.

B. Pelaksanaan Perjanjian Aset Bangun Guna Serah

Tanah yang dikuasai oleh pemerintah kabupaten/kota dapat dipergunakan untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya atau dapat dipergunakan oleh pihak lain atas persetujuan dari pemerintah kabupaten/kota. Penggunaan tanah pemerintah kabupaten/kota oleh pihak lain dapat disebabkan oleh ketiadaan atau keterbatasan dana yang ada pada Pemerintah kabupaten/kota. Untuk lebih mengoptimalkan dalam penggunaan tanah, pemerintah kabupaten/kota membuat perjanjian kerjasama dengan perusahaan swasta dalam bentuk Perjanjian Aset Bangun Guna Serah (BGS).

Pelaksanaan perjanjian Aset Bangun Guna Serah antara Pemerintah dengan pihak perusahaan swasta, dimana pihak swasta harus mempersiapkan uang, barang dan jasa sebagai nilai tawar (*bargaining*) dengan prinsip saling menguntungkan sehingga masing masing pihak mau mengadakan perjanjian kerjasama.⁶ Pada prinsipnya perjanjian Aset Bangun Guna Serah di Daerah Lombok Tengah ini harus menyediakan tanah dan jasa pengurusan perizinan untuk keperluan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta administrasi yang berkaitan dengan proses birokrasi. Perjanjian aset Bangun Guna Serah disini, bahwa pihak perusahaan swasta mendapatkan persetujuan dari pemerintah kabupaten atau kota untuk mempergunakan tanah Pemerintah kabupaten atau kota guna mendirikan bangunan gedung diatas tanah milik Pemerintah daerah.⁷

Dasar pertimbangan Aset Bangun Guna Serah barang milik daerah, yaitu:

⁶ Lalu Hadi Adha, "Kontrak Build Operate Transfer sebagai Perjanjian Kebijakan Pemerintah dengan Pihak Swasta," (Jurnal Dinamika Hukum, vol. 11 No. 3, September 2011), hlm. 551.

⁷ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Op. Cit*, hlm.1.

- a. Barang milik daerah belum dimanfaatkan
- b. Mengoptimalkan barang milik daerah
- c. Dalam rangka efisiensi dan efektifitas
- d. Menambah/meningkatkan pendapatan daerah
- e. Menunjang program pembangunan dan kemasyarakatan Pemerintah.

C. Prinsip-Prinsip dalam Penyusunan Perjanjian Aset Bangun Guna Serah

Penyusunan suatu perjanjian perlu diperhatikan tahap-tahapan perancangan naskah yang dimulai dari penawaran, penerimaan, kesepakatan, negosiasi perancangan naskah perjanjian, penyusunan naskah perjanjian, penelaahan isi naskah perjanjian, penandatanganan naskah, pelaksanaan perjanjian dan penyelesaian sengketa. Prinsip prinsip penyusunan suatu perjanjian itu sangat penting dan merupakan fundamen yang harus diperhatikan dalam merancang suatu naskah perjanjian. Langkah pertama yang perlu diperhatikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, yaitu menjelaskan tentang status hukum dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Draf perjanjian harus meliputi: judul, pembukaan, para pihak, resital, substansi dan penutup. Konsep naskah perjanjian akan diteliti dan dikaji secara mendalam oleh masing-masing pihak untuk mencapai kesepakatan. Setelah draf selesai disusun maka tahap selanjutnya adalah saling tukar menukar draf naskah perjanjian untuk memberi kesempatan kepada pihak mitra untuk mempelajari isi draf yang telah disusun. Apabila ada hal-hal yang tidak sesuai dengan keinginan pihak mitra, maka draf segera dilakukan perbaikan atau revisi. Dalam penyusunan naskah perjanjian perlu diperhatikan beberapa prinsip perjanjian meliputi kepatutan, moral ganti kerugian, ketepatan waktu, keadaan memaksa, pilihan hukum dan prinsip penyelesaian sengketa. Prinsip yang perlu diperhatikan dalam penyusunan naskah perjanjian meliputi:

1. Prinsip kepatutan
Prinsip kepatutan tercermin dari Pasal 1339 *BW* yang menyatakan, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian tersebut diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang undang.
2. Prinsip moral
Prinsip moral tampak pada perjanjian yang menimbulkan perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan dari seseorang yang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak lainnya. Prinsip moral terdapat dalam Pasal 1339 *BW*, bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan sebagai moral yang tumbuh dan berkembang di masyarakat.⁸
3. Prinsip ganti kerugian
Prinsip ganti kerugian merupakan asas yang terkandung dalam Pasal 1243 *BW*. Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya,tetap

⁸ Muhammad Syaifuddin, 2016, *Op. Cit*, hlm. 103.

melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

4. Prinsip ketepatan waktu

Prinsip ketepatan waktu sangat penting untuk menentukan berakhirnya suatu perjanjian. Dalam naskah perjanjian tertulis batas waktu pelaksanaan perjanjian, yaitu saat mulai dan saat berakhirnya perjanjian.

5. Prinsip keadaan memaksa

Prinsip keadaan memaksa terkandung dalam Pasal 1244 *BW* yang menyatakan, jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan bahwa hal itu tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tidak terduga, Jadi, prinsip keadaan memaksa perlu dicantumkan dalam suatu naskah perjanjian sebagai bentuk pertanggungjawaban, apabila ada hal-hal yang terjadi di luar kemampuan manusia, maka debitur dibebaskan dari ganti kerugian dan si debitur tidak punya itikad buruk.

6. Prinsip penyelesaian sengketa

Bentuk dan mekanisme penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan dapat dilakukan melalui gugatan apabila terjadi sengketa atau wanprestasi dari salah satu pihak. Pengadilan yang dapat dipilih baik yang berada di tempat tinggal salah satu pihak yang dimuat secara tegas dalam naskah perjanjian. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dapat dipilih oleh para pihak dapat berupa arbitrase.

D. Kesesuaian Isi Perjanjian Bangun Guna Serah Dengan Prinsip-Prinsip Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian mempunyai prinsip-prinsip yang harus ditaati oleh para pihak yang terlibat didalamnya, yaitu pihak-pihak dalam perjanjian itu sendiri, pihak ketiga, para pelaksana atau aparat penegak hukum termasuk para hakim yang memeriksa dan mengadili perkara yang berhubungan dengan perjanjian. Bahwa mengenai sebuah perjanjian/kesepakatan yang mengikat bagi pihak ketiga diatur dalam ketentuan Pasal 1317 *BW* yang dikenal dengan "pengecualian terhadap *privity of contract*".

Ketentuan dalam Pasal 1317 *BW* menyatakan dapat diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Berdasarkan hal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa berdasarkan prinsip hukum perjanjian, sebuah perjanjian tidak boleh membawa kerugian bagi salah satu pihak atau pihak ketiga sesuai ketentuan dalam Pasal 1317 *BW*.

Bentuk perjanjian aset Bangun Guna Serah dimaksudkan untuk memenuhi prinsip-prinsip pemanfaatan tanah yang belum digunakan untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsi pemerintahan dalam bidang pertahanan dan keamanan Negara. Tanah yang belum digunakan oleh Pemerintah dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga (swasta). Tanah-

tanah yang tidak dimanfaatkan dapat digunakan untuk kepentingan investasi.⁹ Syarat-syarat sahnya penyusunan naskah suatu perjanjian, secara umum dijabarkan pada Pasal 1320 BW dan Pasal 1338 BW. Jika Pasal-Pasal tersebut dikaitkan dengan prinsip-prinsip dalam hukum positif maka meliputi prinsip kebebasan membuat suatu perjanjian, konsensualitas, itikad baik, kekuatan mengikatnya perjanjian, keseimbangan, dan kepercayaan.

Prinsip umum perjanjian tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Prinsip kebebasan membuat perjanjian
Prinsip kebebasan membuat perjanjian dikenal dengan istilah *partij otonomie* atau *freedom of contract* atau *liberty of contract*. Prinsip kebebasan membuat perjanjian merupakan prinsip yang bersifat universal, artinya pada umumnya dianut oleh hukum perjanjian di semua Negara.
2. Prinsip konsensualisme
Prinsip konsensualisme berarti bahwa perjanjian itu telah ada sejak tercapainya kata sepakat mengenai hal pokok dalam perjanjian. Prinsip konsensualisme diatur dalam Pasal 1320 (1) BW menyatakan, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Dalam Pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.

Pada perjanjian kerjasama aset Bangun Guna Serah yang dibuat antara Pemerintah Daerah Lombok tengah dengan Pihak swasta tersebut jika dilihat dari naskah perjanjian yang ada, maka perjanjian ini telah memuat suatu kesepakatan para pihak dalam membuat suatu perjanjian tersebut karena telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta. Terkait prinsip konsensualisme yang diatur dalam Pasal 1320 (1) BW menyatakan, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, yaitu antara Pemerintah Daerah dengan pihak swasta. Dalam Pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adanya kesepakatan dari kedua belah pihak, sehingga sesuai pula dengan prinsip dalam hukum positif yaitu prinsip konsensualisme dalam membuat perjanjian.

3. Prinsip itikad baik
Dalam perjanjian kerjasama aset Bangun Guna Serah yang dibuat antara Pemerintah Daerah Lombok tengah dengan Pihak swasta tersebut jika dilihat dari naskah perjanjian yang ada dan berdasarkan keterangan dari pihak Pemerintah Daerah Lombok Tengah, maka mereka telah membuat suatu perjanjian dengan itikad baik yaitu mempunyai tujuan sama-sama saling menguntungkan.
4. Prinsip kekuatan mengikatnya perjanjian
Kekuatan mengikatnya perjanjian berarti setiap perjanjian yang telah dibuat (disepakati) oleh para pihak yang wajib dilaksanakan dan ditepati. Menurut asas hukum perjanjian, prinsip kekuatan mengikatnya perjanjian disebut juga dengan istilah *pacta sunt servanda* yang berarti janji harus ditepati. Secara konkrit prinsip

⁹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 71/PMK.06/2016 tentang tata cara pengelolaan Barang Milik Negara yang tidak digunakan untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Kementerian Negara/Lembaga, Berita Negara RI Tahun 2016 Nomor 644.

pacta sunt servanda dapat dicermati dari Pasal 1338 ayat (1) *BW* yang menyatakan, semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁰

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dalam hal perjanjian kerjasama Aset Bangun Guna Serah yang dibuat antara Pemerintah Daerah Lombok tengah dengan Pihak swasta tersebut jika dilihat dari naskah perjanjian yang ada, maka mereka telah membuat suatu perjanjian dengan iktikad baik yaitu mempunyai tujuan sama-sama saling menguntungkan dengan cara mengikatkan diri mereka berdasarkan kata sepakat, sehingga telah terpenuhinya prinsip kekuatan mengikatnya suatu perjanjian atau *pacta sunt servanda* yang berarti janji harus ditepati sesuai dengan prinsip dalam hukum positif dan berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh pihak BPKAD Lombok Tengah pada saat peneliti melakukan diskusi terkait dengan mekanisme pembayaran, kontribusi tetap yang harus diberikan oleh pihak perusahaan karena imbal balik dari pemanfaatan dan pengelolaan Aset daerah Lombok Tengah.

5. Prinsip keseimbangan

Dasar bagi keseimbangan dan keserasian dalam perjanjian yang tersurat dalam Pasal 1320 *BW*, hanya jika dalam keadaan *in concreto* ada keseimbangan dan keserasian maka tercapailah kesepakatan atau konsensus yang sah antara para pihak.¹¹ Pada perjanjian kerjasama Aset Bangun Guna Serah yang dibuat antara Pemerintah Daerah Lombok Tengah dengan Pihak swasta tersebut jika dilihat dari isi naskah perjanjian yang ada dan berdasarkan keterangan dari pihak Pemerintah Daerah Lombok Tengah, maka dapat disimpulkan bahwa adanya keseimbangan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut karena dalam naskah perjanjian telah dijelaskan semua sesuai syarat sahnya suatu perjanjian dan adanya keseimbangan hak dan kewajiban dari para pihak, sehingga telah terpenuhinya prinsip keseimbangan dalam hukum positif.

6. Prinsip kepercayaan

Perjanjian kerjasama Aset Bangun Guna Serah yang dibuat antara Pemerintah Daerah Lombok Tengah dengan Pihak swasta tersebut, maka peneliti dapat disimpulkan bahwa adanya unsur saling percaya dan yakini antara Pemerintah Daerah dan pihak Perusahaan PT. Sinar Tiga Pilar sehingga dapat terbentuknya suatu perjanjian dan dapat dilaksanakannya perjanjian tersebut hingga saat ini, karena itu maka telah terpenuhinya prinsip kepercayaan dalam hukum positif.

E. Prinsip-Prinsip Pemanfaatan Aset Milik Daerah

Pemanfaatan tanah Aset Daerah adalah pendayagunaan Barang Milik Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian, Lembaga dan optimalisasi Badan Milik Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.¹² Salah satu bentuk pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah dalam bentuk perjanjian Aset

¹⁰ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibiidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 102.

¹¹ *Ibid.*, AB Massier & Marjanne Termorshuizen-Arts dalam Muhammad Syaifuddin, 2016.

¹² *Ibid.* hlm. 109.

Bangun Guna Serah, yaitu pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.¹³

Perjanjian aset Bangun Guna Serah merupakan jenis perjanjian yang tidak diatur dalam *BW* sehingga disebut perjanjian tidak bernama (*onbenoemde contract* atau *innominaat contract*). Perjanjian Aset Bangun Guna Serah lahir, tumbuh dan berkembang di masyarakat sesuai kebutuhan pelaku usaha. Walaupun perjanjian Aset Bangun Guna Serah tidak diatur dalam *BW*, namun tetap tunduk pada prinsip-prinsip hukum perjanjian. Pasal 1319 *BW* menyatakan, semua perjanjian yang mempunyai satu nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan perundangan umum lainnya. Dengan memperhatikan Pasal 1319 *BW* tersebut maka setiap perjanjian wajib mempedomani prinsip-prinsip hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam buku ke-III *BW* tentang Perikatan.

F. Kepastian Hukum dalam Perjanjian Aset Bangun Guna Serah

Nilai kepastian hukum secara normatif merupakan kepastian hukum suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti yang mengatur secara jelas dan logis tentang pemanfaatan tanah Aset Negara/daerah. Bentuk kerjasama Perjanjian Aset Bangun Guna Serah ini juga diatur dalam Permendagri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah. Perjanjian aset Bangun Guna Serah berarti suatu bentuk kerjasama antara pemegang hak atas tanah dengan pihak investor, dimana pihak investor diberikan izin untuk memanfaatkan, mengelolan dan membangun proyek dengan biayanya sendiri di atas tanah pemegang hak atas tanah untuk selanjutnya dioperasikan sebagai tempat usaha guna mendapatkan keuntungan yang dapat dibagi kepada pemilik tanah sesuai perjanjian dan pada akhir masa perjanjian pihak investor menyerahkan tanah, bangunan berikut fasilitasnya kepada pemegang hak atas tanah.

Prinsip tidak menjaminkan, menggadaikan atau memindahtangankan tanah aset daerah sebagai obyek perjanjian aset Bangun Guna Serah merupakan kelanjutan dari prinsip itikad baik. Kerjasama pemanfaatan tanah aset daerah, harus tunduk pada kesepakatan dalam perjanjian, tetapi juga tidak terlepas dari perbuatan hukum publik karena obyek perjanjian berupa kekayaan Negara atau Daerah.

Berbicara mengenai kepastian hukum dalam suatu perjanjian, maka disini dapat peneliti lihat dan simpulkan bahwa dalam perjanjian yang dilaksanakan oleh para pihak tersebut telah mencapai suatu kepastian hukum dan mengikat satu sama lain, karena berdasarkan isi naskah perjanjian sudah dijelaskan sesuai dengan draf-draf yang harus termuat dalam suatu naskah perjanjian dalam hukum positif, sehingga apabila adanya kesalahpahaman atau sengketa para pihak yang melaksanakan perjanjian, maka sistem penyelesaiannya juga dijelaskan dalam isi naskah perjanjian kerjasama tersebut dan hal-hal

¹³ *Ibid.*, Pasal 1 angka 14

lain yang termuat dalam isi naskah perjanjian Aset Bangun Guna Serah Pemerintah Daerah Lombok Tengah.

Status Aset Bangun Guna Serah Pemerintah Daerah Setelah Berakhir Jangka Waktu Perjanjian

A. Perjanjian dalam Aset Bangun Guna Serah

1) Pasal 1320 KUHPerdato

Sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdato, bahwa Dalam kehidupan bermasyarakat tidak bisa terlepas dari hubungan satu dengan lainnya. Membuat kesepakatan melalui sebuah Perjanjian bisa saja dikarenakan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup ataupun dalam rangka memperoleh keuntungan. Pasal 1320 KUH Perdatamenyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian. Sedangkan, persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan obyek perjanjian dinamakan syarat obyektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat obyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

1. Sepakat

Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Dalam perjanjian Aset Bangun Guna Serah ini para pihak telah bersepakat dan mengikat diri dalam suatu perjanjian secara tertulis yang telah ditandatangani bersama pada tahun 2017 antara Pemerintah Daerah Lombok Tengah yakni atas nama Bupati Lombok Tengah sebelumnya dengan pihak perusahaan swasta yaitu PT. Sinar Tiga Pilar.

2. Cakap

Pada Pasal 1329 KUHPerdato menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 KUHPerdato memberikan pengecualian dengan penjelasan. Pada perjanjian Aset Bangun Guna Serah ini para pihak telah cakap bertindak dalam artian tidak adanya cacat mental maupun fisik sebagaimana yang dijelaskan dalam ketentuan hukum perdata yang termasuk dalam pengecualian, seperti boros, gila, dungu dan lainnya yang masuk dalam pengecualian kecakapan dalam berbuat hukum.

3. Obyek tertentu

Pasal 1333 KUH Perdata ayat 1 menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki suatu pokok persoalan. Oleh karena itu, obyek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Pada perjanjian Aset Bangun Guna Serah ini obyek yang dimaksud ialah Aset Pemerintah Daerah berupa tanah yang dimanfaatkan dan dikelola oleh pihak perusahaan swasta yaitu PT. Sinar Tiga Pilar.

4. Kausa yang halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum. Terkait syarat keempat ini tentu dalam perjanjian Aset Bangun Guna Serah disini telah terpenuhi yaitu tanah sebagai suatu obyek yang dapat diperjual belikan.

2) Pasal 1338 KUHPerdata

Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*". Berdasarkan pasal dalam KUHPerdata tersebut, dapat dikatakan berlakunya asas konsensualisme di dalam hukum perjanjian yang memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak, seperti pada Pasal 1320 ayat (1) yang menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya "*sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*". Tanpa "*sepakat*" dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah, sehingga dapat dibatalkan. Para pihak dalam perjanjian aset Bangun Guna Serah ini tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya pada isi naskah perjanjian. Karena sepakat yang diberikan dengan paksa disebut *Contradictio interminis* yang berarti adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat.

B. Terlaksananya Syarat Asas Hukum Perjanjian dalam Isi Perjanjian Bangun Guna Serah

Isi naskah perjanjian Aset Bangun Guna Serah antara Pemerintah Daerah dengan pihak swasta telah sesuai dengan prinsip-prinsip/asas/syarat adanya suatu perjanjian sesuai Pasal 1320 BW seperti, kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu berupa tanah dan kausa yang halal, sedangkan Pasal 1338 BW yang meliputi prinsip kebebasan membuat perjanjian, konsensualitas, itikad baik, kekuatan mengikatnya perjanjian, keseimbangan dan prinsip kepercayaan sehingga para pihak dapat melaksanakan perjanjian kerjasama ini dengan baik sampai saat ini.

Perjanjian Aset Bangun Guna Serah ini telah ditentukan secara tegas dalam klausul-klausul yang telah disepakati dan telah dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat dihadapan para pihak dan para saksi. Isi perjanjian ini didasarkan pada prinsip kebebasan berkontrak yang berarti para pihak bebas untuk menentukan sendiri isi perjanjiannya, karena kebebasan yang dimiliki oleh para pihak

didasarkan pada perbuatan hukum yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Sesuai isi naskah perjanjian yang telah dikaji oleh peneliti membuktikan bahwa perjanjian Aset Bangun Guna Serah ini telah memenuhi unsur Pasal 1320 BW dan Pasal 1338 BW ialah menjelaskan mengenai definisi kata-kata yang digunakan dalam isi naskah perjanjian, kewenangan para pihak, maksud dan tujuan, hak dan kewajiban para pihak, pengelolaan, pengurusan dan pengawasan, rencana pembangunan dan pengelolaan, syarat-syarat pembangunan, kontribusi dari pihak perusahaan, mekanisme pembayaran, perpajakan, kelalaian, sanksi akibat kelalaian dan *force majeure*, jangka waktu, penyelesaian sengketa melalui arbitrase, pemberitahuan, ketentuan-ketentuan lainnya dan pasal penutup.

Terjadinya pelaksanaan perjanjian Aset Bangun Guna Serah ini tentu mempunyai imbal balik manfaat yang diperoleh para pihak yang bersifat ekonomis, maka manfaat perjanjian Aset Bangun Guna Serah secara ekonomis bagi pihak investor atau perusahaan yaitu:

- a. Dapat menggunakan hasil Aset Bangun Guna Serah dan bagi Pemerintah Daerah dapat memperoleh kontribusi tetap yang disetor setiap tahun ke rekening kas umum daerah berupa Pendapatan Asli Daerah (PAD)
- b. Dapat membangun lapangan usaha baru di tempat yang strategis tanpa harus menyediakan dana untuk membeli tanah.

Manfaat perjanjian Aset Bangun Guna Serah yang diperoleh oleh Pemerintah Daerah, sebagai berikut:

- a. Mengurangi penggunaan anggaran dari APBD
- b. Mendapatkan kontribusi tetap setiap tahun sebagai tambahan penerimaan daerah.
- c. Tidak mengeluarkan biaya untuk studi kelayakan, karena biaya proyek dibiayai dan dilaksanakan oleh investor sehingga kualitas hasil pembangunan dapat dipertanggungjawabkan.
- d. Tidak perlu mengeluarkan biaya untuk menjaga dan mengamankan bangunan serta fasilitas pendukungnya karena menjadi beban pihak mitra (investor).
- e. Pemerintah tanpa mengeluarkan dana dari APBD karena semua biaya telah ditanggung oleh investor.

C. Status Aset Bangun Guna Serah Setelah Berakhir Jangka Waktu Perjanjian

Perjanjian Aset Bangun Guna Serah disini merupakan bentuk kerjasama antara pemegang hak atas tanah yaitu Aset Pemerintah Daerah dengan investor, dengan cara pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian Aset Bangun Guna Serah yang telah disepakati, dan mengembalikan kepemilikan tanah dan bangunan berikut fasilitasnya tersebut kepada pemilik tanah setelah masa Aset Bangun Guna Serah berakhir.¹⁴ Oleh karena itu, selama masa

¹⁴ Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995, Pasal 1.

perjanjian berlangsung bangunan dan fasilitas yang didirikan merupakan milik investor yang berhak untuk mengoperasikan untuk memperoleh keuntungan (*profit sharing*) dan pihak pemilik lahan (Pemerintah) berhak mendapatkan kontribusi setiap tahun yang dihitung berdasarkan kesepakatan.

Kepemilikan bangunan berikut fasilitasnya beralih menjadi milik Pemerintah setelah berakhirnya masa perjanjian dan pada saat penyerahan oleh investor kepada Pemerintah daerah Lombok Tengah.

Perjanjian kerjasama pemanfaatan dan pengelolaan dengan pola Bangun Guna Serah atas Aset milik Pemerintah Daerah Lombok Tengah untuk masa berlaku 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak tanggal dimulainya pembangunan dan pada saat ditandatanganinya perjanjian tersebut yang dibuat kedua belah pihak yang dapat diperpanjang dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan. Apabila status tanah hak guna bangunan atas nama Pihak Perusahaan telah berakhir demi hukum, maka bangunan hotel berikut fasilitasnya kembali menjadi milik sepenuhnya dari pihak pertama atau Pemerintah Daerah.

Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Bangun Guna Serah Aset Pemerintah Daerah

A. Kewenangan dalam Perjanjian Aset Bangun Guna Serah

Berdasarkan teori kewenangan, bahwa Pemerintah memiliki kekuasaan untuk melakukan hubungan hukum, baik dalam lapangan hukum publik, maupun hukum privat. Dalam hal pemanfaatan tanah Aset Negara atau Daerah dalam bentuk perjanjian Bangun Guna Serah yang dilakukan oleh Pengelola Barang, merupakan kewenangan yang sudah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan (PP No. 27/2014 dan PMK No. 78/2014). Demikian pula halnya dengan kewenangan Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang terhadap pemanfaatan tanah Aset Negara dalam bentuk Aset Bangun Guna Serah juga diatur secara tegas dalam perundang-undangan (PMK No. 54/2015).

Kewenangan Pengelola Barang sebagai subyek hukum pada perjanjian Aset Bangun Guna Serah merupakan kewenangan atribusi, yaitu kewenangan yang diberikan oleh pembuat undang-undang. Sedangkan kewenangan Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang merupakan kewenangan yang bersifat delegasi karena harus mendapat persetujuan Pengelola Barang (vide Pasal 31 PMK No. 54/2015). Untuk mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan yang, maka prinsip-prinsip yang perlu menjadi pedoman pada pemanfaatan tanah Aset Negara atau Daerah.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Aset Bangun Guna Serah

Aset Bangun Guna Serah merupakan suatu bentuk perjanjian kerjasama antara pemilik modal (investor) dengan pemilik atau penyedia Aset berupa lahan (umumnya pihak Pemerintah). Pihak investor mendirikan bangunan atau gedung beserta fasilitasnya di atas tanah atau milik Pemerintah untuk selanjutnya dikelola selama perjanjian berlangsung akan diserahkan tanah berikut fasilitasnya kepada pemilik lahan (Pemerintah) pada saat berakhirnya jangka waktu perjanjian.

Pada Pasal 4 naskah perjanjian Aset Bangun Guna Serah tersebut dijelaskan bahwa Pemerintah Daerah berkewajiban dan bertanggung jawab penuh dalam waktu selambat

lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama tersebut untuk melakukan:

- a. Menyerahkan pemanfaatan dan pengelolaan tanah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Tengah seluas 20.000 m² (2 Ha) yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat.
- b. Melakukan pengosongan, dan pengamanan barang-barang inventaris yang merupakan milik Pemerintah Daerah.
- c. Menyelesaikan secara tuntas Perjanjian kerjasama dengan PT. Agrowisata (terdahulu) dan menjamin Pihak Perusahaan tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gugatan apapun dari siapapun juga termasuk dari pimpinan maupun manajemen PT. Agrowisata (terdahulu) dan para karyawan.
- d. Pemerintah Daerah menjamin Pihak Perusahaan bahwa tanah-tanah yang merupakan Aset Pemerintah Daerah berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Pakai dan bebas dari beban-beban apapun (*zulvering*) dan menjamin untuk selama Pihak Perusahaan melakukan pembangunan dan pengelolaan hotel di atas tanah tersebut tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun dan dari pihak manapun.

Pihak Perusahaan berkewajiban dan bertanggung jawab penuh sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama Bangun Serah Guna tersebut untuk melakukan:¹⁵

- a. Selambat-lambatnya 150 (seratus lima puluh) hari kerja, Pihak Perusahaan bertanggung jawab untuk mengurus dan menyelesaikan permohonan Sertifikat Hak Guna Bangun di atas tanah Hak Pakai yang tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Lombok Tengah untuk jangka waktu Hak Guna Bangunan selama 30 (tiga puluh) tahun sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 1 Tahun 1977, berikut mengurus dan menyelesaikan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan surat-surat yang dapat dipergunakan untuk bukti kepemilikan dan bukti perizinan.
- b. Pihak Perusahaan bertanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan hotel bintang 4 (empat) dengan mana PT. Sinar Tiga Pilar beserta fasilitas-fasilitasnya setelah menerima penyerahan pemanfaatan dan pengelolaan dari Pemerintah Daerah untuk mengurus Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pakai dan Sertifikat Hak Pakai Guna Nomor 04 atas nama Pemerintah Kabupaten Lombok Tengah sampai dengan pembangunan hotel dapat beroperasi sesuai dengan yang terdapat dalam naskah perjanjian.
- c. Pihak Perusahaan bertanggung jawab dalam menjalankan pengelolaan dan pemeliharaan PT. Sinar Tiga Pilar di atas Aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun atau sesuai dengan Perjanjian Kerjasama tersebut.
- d. Pihak Perusahaan bertanggung jawab penuh terhadap segala keuntungan dan kerugian yang diakibatkan dari pengelolaan serta pemeliharaan hotel bintang 4 (empat) yaitu PT. Sinar Tiga Pilar.

¹⁵ Naskah Perjanjian Aset Aset Bangun Guna Serah Aset Pemerintah Daerah

- e. Pihak Perusahaan bertanggung jawab dalam pemberian kontribusi tetap kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 8 perjanjian tersebut.
- f. Pihak Perusahaan menanggung biaya-biaya proyek yaitu: biaya permohonan dan pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak pengelolaan serta biaya surat izin membangun bangunan atas nama Pihak Perusahaan, biaya-biaya pembangunan hotel bertaraf internasional.

Pada ayat (3) pada naskah perjanjian dijelaskan bahwa pembayaran biaya-biaya sebagaimana yang tertuang pada naskah perjanjian akan dibayarkan oleh Pihak Perusahaan setelah Pemerintah Daerah mendapatkan konfirmasi/pernyataan secara tertulis dari pejabat yang berwenang/Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Tengah bahwa Hak Guna Bangunan di atas tanah milik Pemerintah Daerah yang menjadi obyek perjanjian kerja sama ini diizinkan tercatat atas nama Pihak Perusahaan.

Pada perjanjian tersebut bahwa Pihak Perusahaan wajib mengasuransikan gedung melalui suatu perusahaan asuransi yang bereputasi baik, atas beban ongkos dan biaya sendiri, dengan prosentase sesuai dengan masa berlakunya Perjanjian Kerjasama Aset Bangun Guna Serah tersebut. Selain dari pada itu, Pihak Perusahaan harus mempertahankan serta memperbaharui atas ongkos dan biaya sendiri setiap dan semua izin, persetujuan dan kualifikasi serta memenuhi dan mempertahankan syarat-syarat yang diharuskan atau lazim dimiliki atau dipenuhi sehubungan dengan operasional dan pengelolaan obyek kerjasama, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelusuran data dan fakta Peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Isi naskah Perjanjian Aset Bangun Guna Serah (BGS) Pemerintah Daerah telah sesuai dengan prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian yakni yang dijbarkan dalam Pasal 1320 BW yang meliputi sepakat, cakap, obyek tertentu dan sebab yang halal dan pada Pasal 1338 BW yang meliputi prinsip kebebasan membuat perjanjian, konsensualitas, itikad baik, kekuatan mengikatnya perjanjian, keseimbangan dan prinsip kepercayaan.
2. Status Aset Bangun Guna Serah (BGS) dalam pemanfaatan dan pengelolaan Aset daerah dengan masa berlaku 30 (tiga puluh) tahun, namun tetap dapat diperpanjang dan apabila status hak Bangun Guna Serah telah berakhir, maka bangunan hotel berikut fasilitasnya kembali menjadi milik pemerintah daerah, kecuali apabila perusahaan tidak bersedia memperpanjangnya, maka pemerintah daerah akan menawarkannya kepada pihak lain.
3. Pemerintah Daerah Lombok Tengah berkewajiban dan bertanggung jawab penuh menyerahkan tanah seluas 20.000 m² (2 Ha) yang terletak di Desa Kuta dan berhak memperoleh pemeliharaan Aset dengan baik, mendapat kontribusi tetap dari perusahaan, sedangkan pihak investor bertanggung jawab penuh terhadap pembiayaan gedung, proyek-proyek serta pengelolaan dan pemeliharaan Aset daerah dengan tetap menyerahkan kontribusi sebagai

Pendapatan Asli Daerah (PAD) kepada Pemerintah Daerah Lombok Tengah sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian.

DAFTAR BACAAN

Buku-buku

- A'an Efendi, dkk, 2017, *Teori Hukum*, cet. ke-2, Sinar Grafika, Jakarta.
- Abinoro Prakoso, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. ke-1, LaksBang Presindo, Surabaya.
- Ahmadi Miru & Sakka Pati, 2013, *Hukum Perikatan*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Amiruddin & Zainal Asikin, 2020, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, ed. revisi, cet. ke-11, Raja Grafindo Persada, Depok.
- Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994.
- Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2016, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan, Perjanjian Build, Operate And Transfer (BOT) atas Tanah, Pengaturan, Karakteristik dan Praktik*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, cet. ke-1, Mataram University Press, Mataram-NTB.
- Mukti Fajar & Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 2010, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, ed. ke-2, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nomensen Sinamo, 2014, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Permata Aksara, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Kencana, Jakarta.
- _____, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Widodo Ekatjahyana, 2015, *Negara Hukum, Konstitusi dan Demokrasi Dinamika dalam Penyelenggaraan Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, University Press, Jember.
- Y. Sogar Simamora, 2013, *Hukum Kontrak Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, Laksbang Justitia, Surabaya.
- Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.

Jurnal/Artikel

Anita Kamilah, *"Kajian Yuridis Normatif Tanggung Jawab Investor Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) dikaitkan dengan Asas Keseimbangan Perjanjian"*, (Disertasi, Program Doktor S3, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2010).

Jelly Nasserri, *"Kajian Atas Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah di Atas Hak Pengelolaan Dihubungkan Dengan Hak Menguasai Negara"*, (Tesis, Program Pascasarjana S2, Universitas Padjajaran, Bandung, 2010).

Lalu Hadi Adha, *"Kontrak Build Operate Transfer sebagai Perjanjian Kebijakan Pemerintah dengan Pihak Swasta"*, (Jurnal Dinamika Hukum, vol. 11 No. 3 September 2011),

Zainal Asikin, *"Perjanjian Build and Transfer antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Swasta Dalam Penyediaan Infrastruktur"*, (Disertasi, Program Doktor S3, Universitas Brawijaya Surabaya, 2013).

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Kabupaten Lombok Tengah Nomor 2 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 71/PMK.06/2016 tentang tata cara pengelolaan Barang Milik Negara yang tidak digunakan untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Kementerian Negara/Lembaga, Berita Negara RI Tahun 2016 Nomor 644.

Republik Indonesia Nomor 5533.

Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan daerah sebagaimana telah diubah dengan undang-undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan kedua Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan daerah

Undang-undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan daerah-daerah tingkat II Dalam Wilayah daerah-daerah Tingkat I Bali, NTB dan NTT