



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Perjanjian *Build Operate And Transfer (BOT)* Dalam Revitalisasi Sentral Pasar Raya Padang

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

Menjawab permasalahan kekurangan dana tersebut Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Kota Padang cenderung menjalin kerja sama menggunakan sistem *build operate and transfer* (BOT) untuk membiayai pembangunan sarana dan prasarana tersebut.<sup>63</sup>

Sejalan dengan alasan yang diajukan oleh pihak investor dalam memilih bentuk kerja sama ini dikarenakan mereka melihat potensi yang ada di Kota Padang yang dapat dikembangkan dalam bentuk kerja sama investasi. Mereka menganggap kerja sama dengan sistem *build operate and transfer* (BOT) sebagai solusi untuk melakukan perjanjian yang saling menguntungkan karena sebagai pemilik modal mereka tidak memiliki lahan sebagai salah satu faktor penting untuk dikembangkan dalam usaha.<sup>64</sup>

<sup>63</sup> Wawancara dengan Bapak Endrizal, Kepala Dinas Perdagangan Kota Padang, tanggal 25 september 2019

<sup>64</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal PT. Cahaya Sumber Raya, tanggal 24 september 2019



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

65

1. Kerja sama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Inti Griya Prima Sakti untuk pembangunan Plaza Andalas.
2. Kerja Sama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya untuk pembangunan Sentral Pasar Raya Padang.
3. Kerja Sama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Powerta Engineering untuk pembangunan Terminal Regional Bingkuang.
4. Kerja Sama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cendana Ganda Sekawan untuk Pembangunan Pasar Simpang Haru. Sebagai obyek penelitian penulis mengkaji perjanjian build operate and transfer (BOT) yang dilakukan antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya dalam revitalisasi Pusat Grosir Kota Padang yang dinamakan Sentral Pasar Raya Padang.

Kerja sama PT. Cahaya Sumbar Raya yang bergerak di bidang Pembangunan dan pengembangan (developer) yang tertarik untuk menanamkan modalnya di atas lahan strategis milik Pemerintah Kota Padang.<sup>65</sup> Berdasarkan perjanjian kerja sama tertanggal 5 (lima) Januari 2005 Nomor: 183.11/Huk-Pdg/2005 antara Pemerintah Kota Padang dengan

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<sup>65</sup> Wawancara dengan Ibu Heny Puspita, Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang, tanggal 25 September 2019

<sup>66</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal PT. Cahaya Sumbar Raya, tanggal 24 September 2019

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PT. Cahaya Sumbar Raya dalam merevitalisasi pertokoan Pasar Raya Barat. Pihak Kota Padang diwakili oleh Fauzi Bahar selaku Wali Kota Padang pada saat itu, dan PT. Cahaya Sumbar Raya diwakili oleh Welly Rosario selaku Direktur Utama PT. Cahaya Sumbar Raya. Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melaksanakan kerja sama pengembangan dan pembangunan dalam revitalisasi Pertokoan Pasar Raya Barat Kota Padang. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia bahwa revitalisasi adalah adalah proses, cara, perbuatan menghidupkan atau menggiatkan kembali.

Berdasarkan pengertian revitalisasi di atas diketahui bahwa tujuan dari kerja sama ini adalah untuk menata kembali ataupun menggiatkan kembali agar pasar disekitar Pasar Raya Barat Kota Padang lebih bagus dengan membuatnya lebih tertib dan teratur. Kawasan Pasar Raya Barat Kota Padang semula dipenuhi oleh pedagang-pedagang pakaian, tas, emas, elektronik dan lain-lain yang terlihat tidak teratur dan semraut.<sup>67</sup>

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

<sup>67</sup> Wawancara dengan Ibu Heny Puspita, Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang, tanggal 25 September 2019

Dalam Pasal 3 ayat (1) disebutkan bahwa:

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

Hal ini berarti kesepakatan yang didapati adalah melakukan kerja sama *build operate and transfer* (BOT) akan berjalan selama 25 tahun.

Pihak investor akan mendirikan bangunan berupa pusat perbelanjaan dan fasilitas lainnya, kemudian akan mengelola atau mendayagunakannya selama rentang waktu 25 tahun dan membayarkarkan kontribusi sebesar 77.178 US Dolar pertahun kepada pemerintah Kota padang. Setelah jangka waktu 25 tahun berakhir tanah dan bangunan tersebut akan dikembalikan secara utuh kepada Pemerintah Kota Padang.<sup>68</sup>

Setiap rumusan klausula yang dirumuskan akan dilanjutkan ke dalam bentuk pelaksanaan perjanjian. Pelaksanaan perjanjian merupakan realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Dalam melaksanakan kerja sama bangun guna serah ini harus didasarkan pada ketentuan sebagai berikut:<sup>69</sup>

<sup>68</sup> Wawancara dengan Bapak Jasman, Bagian Legal Dinas Perdagangan Kota Padang, tanggal 10 Desember 2019

<sup>69</sup> Wawancara dengan Ibu Heny Puspita, Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang, tanggal 25 September 2019

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dilaksanakan karena tidak adanya dana dalam APBD

Melalui tender minimal 5 peserta tender, peminat didapati melalui dua kali pengumuman , jika kurang peminat maka dapat dilakukan dengan proses penunjukan langsung.

Dilakukan dengan sebuah perjanjian

Adanya kontribusi bagi Pemerintah Daerah selama konsesi berlangsung, yaitu mulai dari ditanda tangani perjanjian hingga berakhir nanti berdasarkan hasil perhitungan nilai.

5. Seluruh biaya izin, konsultan hukum, pemeliharaan orbyek perjanjian selama masa konsesi menjadi beban mitra kerja sama.

6. Paling lama adalah 30 tahun sejak ditandatangani. Setelah masa berakhir sebelum diserahkan kepada pemilik tanah harus diaudit oleh pengawas fungsional.

Izin mendirikan bangunan harus atas nama Pemerintah Republik Indonesia.

Sebagai landasan melakukan perjanjian terdapat asas-asas perjanjian, di mana setiap perjanjian dilakukan harus berlandaskan pada asas tersebut terutama asas konsensualitas dan asas kebebasan berkontrak. Kedua asas tersebut juga dinyatakan dalam syarat-syarat perjanjian di dalam pasal 1320 kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan yang bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu:<sup>70</sup>

<sup>70</sup> Pasal 1320 kitab Undang-undang Hukum Perdata

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan disini adalah persetujuan kehendak dari para pihak yaitu antara Pemerintah Kota Padang dan PT. Cahaya Sumbar Raya untuk mengadakan perjanjian kerja sama investasi dengan sistem *build operate and transfer* (BOT) untuk pembangunan pusat grosir di Kota Padang yang dinamakan Sentral Pasar Raya Padang. Di dalam kerja sama ini kesepakatan terjadi pada saat ditanda tangannya surat perjanjian oleh para pihak. Setelah terjadi kesepakatan, ini berarti telah timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak dan kedua belah pihak harus menjalankan hak dan kewajiban berdasarkan asas itikad baik.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak sebagai hal subjektif yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian yang sah. Dalam perjanjian kerja sama yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Padang yang diwakili oleh Wali Kota Padang Fauzi Bahar dengan PT. Cahaya Sumbar Raya yang diwakili oleh Direktur Utama Welly Rosario telah memenuhi ketentuan tersebut karena masing-masing pihak sudah cakap dalam melakukan perjanjian. Para pihak melakukan perjanjian sebagai perwakilan Badan Hukum yang menurut Hukum Perdata juga merupakan subjek hukum yang berhak melakukan perjanjian dan kewenangan

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mewakili perusahaan merupakan ketetapan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perusahaan.<sup>71</sup>

Perikatan tersebut harus mengenai suatu hal tertentu.

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

4. Suatu sebab yang halal.

Secara temuan perjanjian antara pemerintah daerah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar raya dalam bentuk perjanjian BOT sudah sah secara hukum, dan tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan bentuk kerja sama yaitu *build operate and transfer* (BOT) dibagi dengan tahap persiapan, proses pembangunan, proses pengelolaan atau guna (operation) dan penyerahan kembali (transfer). Hal ini akan dijelaskan sebagai berikut :<sup>72</sup>

1. Tahap Pembangunan Gedung (Build)

<sup>71</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal PT. Cahaya Sumbar Raya, tanggal 24 September 2019

<sup>72</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal PT. Cahaya Sumber Raya, tanggal 24 september 2019



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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

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

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

Adapun tahap awal sampai proses pembangunan gedung dibagi dalam berbagai tahap sebagai berikut :<sup>73</sup>

- a. Pengosongan Lahan

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

<sup>73</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal PT. Cahaya Suber Raya, tanggal 24 september 2019

perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya sesuai dengan perencanaan teknis yang disepakati.

Pengosongan lahan diawali dengan memindahkan pedagang-pedagang lama ke lokasi sementara yang telah disiapkan Pemerintah Kota Padang di Terminal Bingkuang. Pindahan tersebut memang memakan waktu yang lama karena para pedagang tidak mau lapak mereka digusur karena menyebabkan pelanggan mereka berkurang.<sup>74</sup> Setelah musyawarah akhirnya pedagang mau pindah dengan syarat setelah pembangunan Sentral Pasar Raya selesai pedagang lama mendapatkan prioritas untuk menempati bangunan tersebut.<sup>75</sup>

b. Pelaksanaan teknis pembangunan.

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

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

<sup>74</sup> Wawancara dengan Bapak Endrizal, Kepala Dinas Perdagangan Kota Padang, tanggal 25 september 2019

<sup>75</sup> Wawancara dengan Bapak Jasman, Bagian legal Dinas Perdagangan Kota Padang, tanggal 10 Desember 2019

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam pelaksanaan teknis dinyatakan dengan lengkap di dalam perjanjian sebagai berikut:<sup>76</sup>

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

<sup>76</sup> Wawancara dengan Ibu Heny Puspita, Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang, tanggal 25 September 2019

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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

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

- c. Tahap Penyelesaian.

Proses pembangunan Tahap I berjalan sebagaimana mestinya dan tidak terjadi keterlambatan serta Izin layak huni dikeluarkan pada tanggal 2 Maret 2007 dengan SK. Wali Kota No. 20/2007. Tahap I pembangunan yang didahulukan telah sampai pada tahap finishing (tahap akhir) yaitu penyelesaian pembangunan first floor (Lantai I) dan lower ground (Lantai dasar) yang telah mulai diresmikan dan dioperasikan pada tanggal 1 (Satu) Maret 2007.<sup>77</sup>

Dalam hal keterlambatan penyelesaian pembangunan dan atau melebihi dari batas waktu yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pasal 8 ayat 3 perjanjian kerja sama ini kecuali bila terjadi force majeure, sanggahan, gugatan, pihak ketiga dan atau alasan yang tidak bisa diterima oleh pihak pertama maka pihak kedua

<sup>77</sup> Wawancara dengan Bapak Endrizal, Kepala Dinas Perdagangan Kota Padang, tanggal 25 September 2019

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

Hal wanprestasi atau para pihak tidak melaksanakan prestasinya dinyatakan wanprestasi yaitu apabila ternyata pihak kedua dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak ditandatanganinya berita acara penyerahan lapangan tidak melakukan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud perjanjian kerja sama ini tanpa alasan yang dapat diterima pihak pertama maka pihak pertama dapat mencabut dan atau membatalkan perjanjian kerja sama ini secara sepihak dan berhak menunjuk pihak lain untuk melanjutkannya. Kemudian apabila terjadi keterlambatan pembangunan maka pihak kedua akan dikenai biaya keterlambatan sebesar satu permil perhari. Namun apabila terlambat melebihi 80 hari, maka pihak pertama berhak untuk membatalkan perjanjian.<sup>78</sup>

Dalam perjanjian kerja sama ini, mulai pembangunan dari awal sampai akhir tidak terjadi keterlambatan yang dimaksud dan tidak ada perpanjangan waktu. Pembangunan dapat diselesaikan tepat waktu oleh pihak kedua.<sup>79</sup>

## 2. Proses Pengelolaan atau Guna (Operation)

Dalam Perjanjian terdapat kemungkinan-kemungkinan terjadinya wanprestasi yang dapat menimbulkan akibat hukum, misalnya digugatnya

<sup>78</sup> Wawancara dengan Ibu Heny Puspita, Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang, tanggal 25 September 2019

<sup>79</sup> Wawancara dengan Bapak Edo, Bagian pengelola gedung sentral pasar raya padang, tanggal 24 september 2019

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

salah satu pihak ke pengadilan, pemutusan perjanjian, atau ganti kerugian. Perjanjian *build operate and transfer* antara Pemko Padang dan PT Cahaya Sumber Raya sudah berjalan 14 tahun yang mana selama masa penggunaan PT Cahaya Sumber Raya diwajibkan membayarkan kontribusi atau royalty pertahunnya.<sup>80</sup> Pada perjanjian yang pertama Nomor : 183.11/Huk-PDG/2005 keuntungan yang diterima Pemerintah Kota Padang berupa Royalty disetiap tahapnya yaitu sebesar 1 (satu) permil dari konstruksi bangunan. Dari perjanjian terutama dalam pasal 6 ayat (1) huruf b menyatakan hak Pemerintah Kota Padang menerima hasil dan manfaat dari first floor pada gedung pusat pusat perbelanjaan tahap I (pertama), lower ground pada gedung perbelanjaan tahap II (kedua) dan lower ground pada gedung pusat perbelanjaan tahap III (ketiga).

Namun Pasca gempa 2009 di Kota Padang semua bangunan sentral pasar raya dan kios-kios mengalami kerusakan, sehingga perlu perbaikan kembali dan menelan biaya yang begitu besar dikarenakan bangunan harus berstandar anti gempa. Pasa terjadinya gempa maka para pihak berunding kembali, dan sepakat untuk membuat perjanjian ulang. Adapun perubahan yang terjadi pada perjanjian yang kedua ini dengan Nomor : 183.442/Huk-PDG/2010 Pembangunan kembali Sentral Pasar Raya Padang.<sup>81</sup> Pada perjanjian yang kedua pada pasal 5 ayat (1) huruf d menyatakan royalty yang diterima pemerintah sebesar USD 77.178 per

<sup>80</sup> Wawancara dengan Bapak Endrizal, Kepala Dinas Perdagangan Kota Padang, tanggal 25 september 2019

<sup>81</sup> Wawancara dengan Bapak Endrizal, Kepala Dinas Perdagangan Kota Padang, tanggal 25 september 2019



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tahun dihitung dolar pada saat itu dan dibayarkan sebelum tanggal 5 desember.

Pada tahap pengelolaan lebih dititik beratkan atas penjualan petak-petak kios yang telah disediakan serta keuntungan yang didapatkan dari fasilitas parkir.<sup>82</sup>

Semua kios berjumlah 435 dan yang terjual berjumlah 370 kios.<sup>83</sup> Pada lower ground terdiri dari 235 kios, pada lower First Floor terdiri dari 200 kios. Masing-masing kios ada yang berukuran 2x3 meter dengan harga rata-rata 300 juta per kios dan 4x6 meter dengan harga rata-rata 600 juta per kios. Tentunya harga kios berbeda-beda berdasarkan letak, luas dan tipe kios itu sendiri dengan harga yang berbeda baik cicilan maupun tunai.<sup>84</sup>

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

Tahap Penyerahan Kembali (Transfer)

<sup>82</sup> Wawancara dengan Bapak Jasman, Bagian Legal Dinas Perdagangan Kota Padang, tanggal 10 Desember 2019

<sup>83</sup> Wawancara dengan Bapak Edo, Bagian pengelola gedung sentral pasar raya padang, tanggal 24 September 2019

<sup>84</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal Pt Cahaya Sumber Raya, tanggal 24 September 2019

Batas waktu perjanjian *build operate and transfer* (BOT) tidak ditentukan secara baku di dalam ketentuan Undang-undang dan waktu 25 juga mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah hak pakai maksimal 30 dan ditetapkan telah menjadi kebiasaan di dalam setiap perjanjian kerja sama investasi yang menggunakan sistem ini. Hal itu tidak terlepas dari asas kebebasan berkontrak dan menjadi kesepakatan para pihak.<sup>85</sup>

Dengan adanya perjanjian kerja sama tersebut, maka setiap pihak, memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus di laksanakan.

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

- (1) Pihak pertama berkewajiban:
  - a) Menjamin pihak kedua untuk mengosongkan areal lokasi sebagaimana yang dimaksud pasal 2 ayat (1) dengan memberikan izin kepada pihak kedua untuk membongkar bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya.
  - b) Menjamin bahwa lokasi tanah objek kerja sama sebagaimana yang dimaksud pada pasal 2 ayat 1 yang dikerja samakan dengan pihak ke dua tidak dalam sitaan, perkara di pengadilan ataupun gugatan pihak manapun serta tidak dalam agunan jaminan hutang pihak pertama.

<sup>85</sup> Wawancara dengan Ibu Heny Puspita Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang, tanggal 25 September 2019

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c) Pihak pertama menjamin seluruh jalan dan fasilitas umum dari kawasan Pasar Raya Barat tetap berfungsi sebagaimana mestinya dan tidak dikerja samakan dengan pihak manapun.
- d) Memfasilitasi pihak kedua dalam proses perizinan yang berkaitan dengan pelaksanaan kerja sama ini.
- e) Memindahkan pedagang dari tempat lama ketempat baru dibangun oleh pihak kedua yang merupakan bagian/hak pihak pertama paling lama 1 (satu) bulan setelah tanggal pengoperasian dan segala konsekwensi akibat pemindahan tersebut menjadi tanggung jawab pihak pertama.
- f) Menjamin pedagang lama mendapat petak toko pada bagian yang menjadi bagian pihak pertama dengan harga sesuai negosiasi pihak pertama dengan para pihak pedagang lama.

(2) Pihak kedua berkewajiban.<sup>86</sup>

- a. Membangun gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya sesuai dengan perencanaan teknis yang disepakati
- b. Untuk pembangunan tahap I selambat-lambatnya diselesaikan selama 18 bulan terhitung sejak tanggal penerbitan IMB, sedangkan pembangunan tahap 2 dan 3 akan diatur kemudian dalam perjanjian tersendiri.
- c. Menanggung seluruh biaya pembangunan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya, biaya tim monitoring, biaya

<sup>86</sup> Wawancara dengan Ibu Heny Puspita Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang, tanggal 25 September 2019

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tim kerja sama lainnya, perizinan, surat pertanahan dan biaya pembongkaran bangunan lama.

- d. Membayar royalty setiap tahunnya kepada pihak Pertama 77.178 US Dolar pertanggal 5 Desember
- e. Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan perizinan lainnya dan melaksanakan kajian lingkungan mematuhi undang-undang gangguan serta ketentuan yang berlaku.
- f. Merawat, menjaga ketertiban, keamanan dan keberadaan serta mengansuransikan bangunan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir selama bangunan gedung dimaksud dibawah pengelolaan pihak kedua.
- g. Menyerahkan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya yang telah dibangun dan hak pengelolaan kepada pihak pertama pada saat berakhirnya jangka waktu pengelolaan yang diberikan kepada pihak kedua dengan maksud perjanjian kerja sama ini, penyerahan tersebut harus dalam keadaan baik, utuh, bebas dengan segala hutang dan tuntutan pihak manapun dan bila ada tagihan/tuntutan maka hal itu sepenuhnya tanggung jawab pihak kedua.
- h. Mengupayakan ikatan kerja sama dengan pihak Bank guna membantu pedagang/pembeli untuk mendapatkan kepemilikan kios dan modal usaha.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pada saat pembangunan selesai dilakukan maka kewajiban pihak investor sebagaimana yang dicantumkan dalam klausula tentang kewajiban pihak pertama kemudian berkaitan dengan hak bagi pihak kedua (PT. Cahaya Sumbang Raya) adalah sebagai berikut.<sup>87</sup>

- 1) Pihak pertama berhak untuk:
  - a. Menerima royalty setiap tahunnya dari pihak kedua 77.178 US Dolar
  - b. Membentuk tim monitoring dan pengendalian pelaksanaan pembangunan sebagai perpanjangan tangan Pemerintah Kota Padang dalam mengendalikan pelaksanaan pembangunan yang biayanya disetujui dan ditanggung oleh pihak kedua.
  - c. Menerima seluruh bangunan dan fasilitas lainnya yang dibangun oleh pihak kedua setelah jangka waktu perjanjian kerja sama berakhir dalam keadaan terawat dan layak secara teknis setelah dilakukan penelitian dan suatu tim khusus yang dibentuk bersama oleh pihak pertama dan pihak kedua serta mencatatkannya sebagai aset milik Kota Padang.
- 2) Pihak kedua berhak.<sup>88</sup>

<sup>87</sup> Wawancara dengan Ibu Heny Puspita Kasubag Perizinan dan Pengendalian Penanaman Modal Pemerintah kota Padang, tanggal 25 September 2019

<sup>88</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, bagian legal PT. Cahaya Sember Raya, tanggal 24 September 2019

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

Perjanjian ini dihitung sejak penandatanganan Surat Perjanjian Kerja Sama yaitu sejak tanggal 5 Januari 2005 hingga saat ini baru berjalan kurang lebih 14 tahun. Sesuai dengan perjanjian bahwa setelah 25 tahun maka perjanjian berakhir dan lahan kembali (transfer) dikuasai Pemerintah Kota Padang untuk diperpanjang lagi perjanjian atau dikelola sendiri dengan status

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hak milik Pemerintah Kota Padang. Dari proses yang dijalani sampai saat ini dapat disimpulkan bahwa proses transfer belum dilaksanakan.<sup>89</sup>

Perjanjian BOT antara pemerintah daerah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya (CSR) ini tentu saja seharusnya memberikan keuntungan kepada kedua belah pihak, baik bagi pemerintah maupun bagi perusahaan. Bagi pemerintah, perjanjian ini diharapkan bisa memberikan Royalti sebesar USD 77.178 pertahun kurang lebih Rp 1 miliar pertahunnya dan dibayarkan sebelum tanggal 5 Desember. Namun pada pelaksanaannya pihak perusahaan kurang menepati perjanjian yang telah disepakati tersebut, diantaranya adalah pada kasus dua lembar bilyet giro yang pernah diberikan perusahaan kepada Pemko Padang No, GFR 662736 tanggal 30 maret 2016, dan No GFR 662737 tanggal 30 Juni 2016 dari Bank BRI Masing-masing senilai Rp. 540.246.000; Namun bilyet giro tersebut tidak bisa dicairkan sampai pada tanggal jatuh tempo pembayaran. Arinya disini ada potensial pelanggaran hukum.<sup>90</sup>

Selain itu, berdasarkan pada temuan BPK RI juga mendapati bahwa masih terdapat berbagai tunggakan royalty yang perlu dilunasi oleh Perusahaan kepada pemerintah. Pada tahun 2007, tunggakan royalty sebesar Rp 27.356.000, pada tahun 2008 tunggakan royalty sebesar Rp 27.356.000, Namun tunggakan pada tahun 2007 dan 2008 telah dibayarkan oleh Perusahaan kepada pemerintah. Namun pada tahun 2013 kembali perusahaan

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<sup>89</sup> Wawancara dengan Bapak Endrizal, Kepala Dinas Perdagangan Kota Padang, tanggal 25 September 2019

<sup>90</sup> <http://ekspresnews.com/2016/07/18/opini-wanprestasi-yang-merugikan-keuangan-daerah/>  
Aksa, 25 September 2019

menunggak royalti kepada pemeritnah sebesar Rp 936.014.784, pada tahun 2014 tunggakan royalti sebesar Rp 955.309.284, dan pada tahun 2015,2016,2017,2018 kembali tunggakan royalti sebesar Rp 4.018.749.600 dengan total tunggakan royalti sebesar Rp 5.910.073.668, kemudian telah dibayarkan sebesar Rp 2.756.361.668.<sup>91</sup>

Dilihat dari jumlah ruko yang sudah terjual sebanyak 370 kios seharusnya royalti yang telah disepakati berjalan dengan baik, faktanya sekarang PT Cahaya Sumber Raya belum membayarkan tunggakan royalti yang berjumlah Rp 3.153.712.000. Akibat tidak terlaksana nya perjanjian yang telah disepakati maka dilakukan musyawarah dan apabila tidak tercapai kesepakatan dengan jalan musyawarah, maka kedua belah sepakat untuk menempuh jalur hukum yaitu pada Pengadilan Negeri Padang.

## **B. Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian *Build Operation and Transfer (BOT)* Dalam Revitalisasi Pasar Raya Padang**

Setiap kerja sama yang dilakukan pasti terdapat kendala-kendala baik dalam proses terjadinya perjanjian hingga pelaksanaannya. Kendala bisa berasal dari dalam ataupun luar perjanjian. Hal itu akan mempengaruhi lancar atau tidaknya kerja sama. Banyak hal yang harus diperhatikan dalam kerja sama *build operate and transfer* (BOT) ini, tidak hanya melihat pada pertimbangan ekonomi saja, melainkan faktor politik, sosial dan budaya masyarakat setempat dan hal-hal lain yang akan sangat mempengaruhi proses

<sup>91</sup> <http://ekspresnews.com/2016/07/18/kisruh-royalti-sentral-pasar-raya-padang/> Akses, 25 September 2019

### **Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pelaksanaan kerja sama ini. Faktor-faktor tersebut menjadi konsekwensi yang harus diperhatikan dalam melakukan kerja sama ini.

Indonesia belum ada peraturan khusus tentang perjanjian BOT ini begitupun yang mengatur tentang kerja sama pihak swasta dengan Pemerintah khusus dalam pembangunan konstruksi. Hanya ada dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Negara /Daerah yang menyinggung sedikit tentang perjanjian ini.

Walaupun begitu menurut gambaran garis besar yang didapat peneliti baik dari pihak Pemerintah Kota Padang ataupun pihak investor menyatakan terdapat kendala yang amat berarti yang dapat menghambat proses terjadinya perjanjian dan dalam pelaksanaan perjanjian sehingga terjadinya wanprestasi.

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

1. Kendala yang menyangkut lamanya perjanjian :

Secara umum perjanjian ini memang saling menguntungkan, namun jangka waktu perjanjian yang berlangsung lama nyaris satu generasi dikhawatirkan mempengaruhi kekonsistenan dari para pihak dari perjanjian yang telah dibuat sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi. Begitupun dengan kondisi bangunan tidak bisa dipastikan akan tetap berfungsi dengan baik setelah digunakan selama 25 tahun lamanya.<sup>92</sup>

Kendala ini dapat dihindari dengan penetapan waktu yang pasti di dalam perjanjian sampai pada kesempatan untuk memperpanjang kerja

<sup>92</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal PT. Cahaya Sumber Raya, tanggal 24 september 2019

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sama nantinya. Serta sesuai dengan dengan asas konsensualisme dan asas kebebasan berkontrak sebagai acuan perjanjian, dan segala sesuatu hal harus berdasarkan persesuaian kehendak dari kedua pihak.<sup>93</sup>

### 2. Kendala yang berkaitan dengan kondisi alam

Mengingat kondisi alam Sumatera Barat yang rawan bencana alam terutama gempa. Gempa yang terjadi pada tahun 2009 membuat perekonomian Kota Padang saat itu lumpuh total, salah satu contohnya rusaknya bangunan serta kios-kios yang berada di Sentral Pasar Raya Padang. Sampai saat ini masih banyak kios-kios yang belum di sewa dikarenakan masih trauma dengan gempa tahun 2009, banyak pedagang yang pindah ke pasar lain yang ada di Kota Padang maupun di luar Kota Padang, sehingga menjadi faktor belum bisa membayar penuh royalti yang telah disepakati.<sup>94</sup> saat pembangunan kembali pasca gempa PT Cahaya Sumber Raya menalangi biaya Rp 150 Miliar yang mana anggaran tersebut jauh melampaui perkiraan anggaran yang mana pencairan asuransi berjumlah Rp 60 Miliar disebabkan karena bangunan harus memenuhi standar daerah rawan gempa. Maka hal ini menjadi salah satu kendala sulitnya PT Cahaya Sumber Raya membayarkan Royalti ke Pemerintah Pasca terjadinya gempa.<sup>95</sup> Sehingga menjadi sebuah

<sup>93</sup> Wawancara dengan Bapak Endrizal, Kepala Dinas Perdagangan Kota Padang, tanggal 25 September 2019

<sup>94</sup> Wawancara dengan Bapak Edo, Bagian pengelola sentral pasar raya padang, tanggal 24 September 2019

<sup>95</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal PT. Cahaya Sumbar Raya, tanggal 24 September 2019



keharusan untuk melakukan pengamanan dengan membuat kerja sama dengan pihak asuransi kembali.

### 3. Kendala yang menyangkut pajak dan retribusi

Kendala ini dirasakan oleh pihak investor dalam hal pengelolaan pasar bahwa kebijakan Pemerintah Kota tentang penetapan pajak yang cukup memberatkan bagi mereka, seperti pajak parkir, pajak reklame, pajak penerangan jalan.<sup>96</sup>

Apabila memberatkan bagi para pihak investor mengenai pajak, di dalam Perda Kota Padang Nomor 8 Tahun 2011 dalam pasal 45 wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada walikota atau pejabat yang ditunjuk. Jadi, silahkan investor mengajukan keberatan apabila pajak yang dibayar memberatkan.<sup>97</sup>

Selain kendala yang berasal dari pelaksanaan perjanjian juga ada hal-hal lain seperti perjanjian kerja sama yang dilakukan sampai saat ini belum ada aturan pasti dan jelas yang mengatur tentang kerja sama dengan sistem *build operate and transfer* (BOT) dalam bentuk produk undang-undang. Ketentuan yang menjadi sandaran dari perjanjian kerja sama ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang pedoman pengelolaan barang milik Negara/Daerah dan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Kitab Undang-undang hukum perdata pada pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

<sup>96</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, Bagian Legal PT. Cahaya Sumber Raya, tanggal 24 september 2019

<sup>97</sup> Wawancara dengan Bapak Endrizal, Kepala Dinas Perdagangan Kota Padang, tanggal 25 september 2019

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Setelah mempelajari kasus diatas PT Cahaya Sumber melakukan prestasinya dengan membayar secara berangsur kontribusi/royalty kepada Pemerintah Kota Padang tetapi terlambat untuk melaksanakannya. Seharusnya apabila mengacu kepada perjanjian *build operate and transfer* yang telah disepakati para pihak, perjanjian yang telah disepakati merupakan undang-undang bari para pihak yang melakukan perikatan.

Ketika suatu perjanjian telah disepakati maka para pihak harus berlaku adil dan memenuhi hak dan kewajiban masing-masing, tidak hanya mencari keuntungan semata tetapi juga harus beritikad baik.

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

Kerja sama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya juga mengawali penyelesaian permasalahan dengan jalan musyawarah. Apabila kedua upaya yang dilakukan tidak berhasil diselesaikan, maka kedua belah pihak sepakat untuk menempuh jalur hukum dengan domisili hukum yang tetap dan tidak berubah yaitu pada Pengadilan Negeri Padang sesuai dengan yang tercantum pada klausula kontrak kerja sama.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.