



**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 PERJANJIAN PENGELOLAAN PASAR BAWAH  
DENGAN SISTEM BOT/BANGUN GUNA SERAH (*Build, Operate And  
Transfer*) ANTARA PEMERINTAH KOTA DENGAN PT DALENA  
PRATAMA INDAH PRATAMA INDAH DI KOTA PEKANBARU**

**SKRIPSI**

*Skripsi Diajukan Untuk Memperoleh Gelar*

*Sarjana Hukum (SH)*



**OLEH**

**SYAFIRA AMALIA**

**11720724979**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM**

**RIAU-PEKANBARU**



UIN SUSKA RIAU

1442 H /2021 M

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim 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.



UIN SUSKA RIAU



## ABSTRAK

**Syafira Amalia, (2020) : Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Pasar Bawah Dengan Sistem BOT/Bangun Guna Serah (*Build Operate And Transfer*) Antara Pemerintah Kota Dengan PT Dalena Pratama Indah Di Kota Pekanbaru**

Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan tanah milik pemerintah oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya, diserahkan kembali kepada Pengelola Barang setelah berakhirnya jangka waktu. Perjanjian bangun guna serah merupakan salah satu konsep perjanjian baru yang diterapkan pada aset daerah, perjanjian bangun guna serah dilakukan dengan sebuah upaya memaksimalkan aset tanah milik daerah yang diberikan oleh pemerintah daerah terhadap pihak swasta yang melakukan pengelolannya, perjanjian ini juga tidak terlepas dari aset daerah Kota Pekanbaru yang merupakan bagian objek dari perjanjian bangun guna serah antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan pihak swasta.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yuridis empiris yaitu dengan penelitian studi lapangan dengan mengambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa bangun guna serah juga merlandaskan serta mempunyai perspektif terhadap perjanjian umum yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dikarenakan perjanjian bangun guna serah merupakan suatu konsep perjanjian secara otomatis setiap para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut pasti mempunyai hak dan kewajiban masing-masing.

### Hak Cipta Diindungi 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.

**KATA PENGANTAR**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis ucapkan kehadirat Allah Swt. yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Pasar Bawah Dengan Sistem BOT/Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer) Antara Pemerintah Kota Dengan PT Dalena Pratama Indah Pratama Indah Di Kota Pekanbaru**

Selanjutnya shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad Saw. Skripsi ini ditulis dan diajukan untuk memenuhi syarat ujian akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum ( SH ) pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN SUSKA Riau. Banyak pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang tulus kepada:

1. Kedua orang tua penulis, ayah tercinta Syafriadi dan ibu terkasih Kasmawati serta adek Syarif Al-Ghifari, Syafiq Fairuz Zaki dan seluruh keluarga penulis yang menjadi sumber motivasi bagi penulis dan senantiasa mendoakan agar penulis selalu bersemangat dalam menuntut ilmu.
2. Yang terhormat Bapak Prof. Dr. Suyitno, M.Ag selaku Plt Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
3. Yang terhormat Bapak Dr. H. Hajar, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau beserta pembantu dekan I, II, dan III.
4. Yang terhormat Bapak Firdaus, SH.MH selaku Ketua Jurusan Hukum yang senantiasa memberikan dorongan dan semangat kepada penulis



**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.

5. Yang terhormat Bapak Kastulani SH.MH selaku pembimbing yang telah membimbing dan memberikan masukan sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
6. Yang terhormat Bapak Veladio selaku Direktur Utama PT Dalena Pratama Indah dan Pengelola Pasar Bawah Pekanbaru
7. Pimpinan perpustakaan kampus Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk memperoleh buku sebagai referensi penulis dalam menulis skripsi ini.
8. Yang terhormat Bapak Darmawan Tia Indrajaya, M.Ag selaku penasehat akademik yang senantiasa membimbing penulis selama perkuliahan mulai dari semester1 hingga sekarang.
9. Teman Tercinta Yoko Vanessa yang selalu membantu,berkorban dan semangat dalam pengerjaan skripsi
10. Rekan Fadel Yelian Putra yang selalu memotivasi saya dalam pengerjaan skripsi
11. Rekan-rekan pada jurusan Ilmu Hukum dan juga dari jurusan lain yang senantiasa memberikan semangat kepada penulis baik selama perkuliahan maupun pada saat penulisan skripsi ini.

Penulis mendo'akan semoga seluruh bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis menjadi amal ibadah bagi mereka dan diridhai oleh Allah Swt. Aamiin yaa rabbal"alamin.

Pekanbaru, 28 Januari 2021

Penulis

UIN SUSKA RIAU

**Syafira Amalia**

**NIM. 11710724979**



**DAFTAR ISI**

**ABSTRAK.....i**

**KATA PENGANTAR.....ii**

**DAFTAR ISI.....iv**

**DAFTAR GAMBAR.....i**

**BAB I                   PENDAHULUAN**

    A. Latar Belakang Masalah .....1

    B. Batasan Masalah.....8

    C. Rumusan Masalah .....8

    D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....9

    E. Metode Penelitian.....10

    F. Sistematika Penulisan .....16

**BAB II                  GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

    A. Gambaran Tentang Kota Pekanbaru .....18

    B. Sejarah Kota Pekanbaru .....20

    C. Dinas Perdagangan dan Perindustrian Pekanbaru .....22

    D. Gambaran Tentang Pasar Bawah Kota Pekanbaru .....29

    E. Gambaran Tentang PT Dalena Pratama Indah .....31

**BAB III                LANDASAN TEORI**

    A. Teori Perjanjian.....34

    B. Teori BOT/Bangun Guna Serah .....44

**BAB IV                PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

    A. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian BOT/ Bangun Guna Serah .....57

    B. Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Pasar Bawah Dengan Sistem Bot/Bangun Guna Serah(*Build Operate And Transfer* ) Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan PT Dalena Pratama Indah .....65

**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.

**BAB V**

**KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....67  
 B. Saran.....69

**DAFTAR PUSTAKA .....70**

**LAMPIRAN**



UIN SUSKA RIAU



UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim 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.



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.

**BAB I****PENDAHULUAN****A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia adalah Negara yang menjunjung tinggi hukum, yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dalam wadah negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, bersatu, berdaulat adil dan makmur mempunyai tujuan pembangunan nasional. Selain itu, Negara Indonesia juga merupakan Negara yang berbentuk Republik dimana kedaulatan berada sepenuhnya di tangan rakyat dan dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Dasar. Karena tujuan lahirnya Republik Indonesia adalah untuk mengutamakan kepentingan seluruh rakyatnya<sup>1</sup>. Selain itu, tujuan Negara Indonesia secara definitif tertuang di dalam alinea keempat Pembukaan UUD 1945 yang meliputi :

“...Melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial...”

Untuk mewujudkan tujuan dari Negara Indonesia yang tertuang dalam alinea keempat Pembukaan UUD 1945 tersebut maka Pemerintah Pusat melalui Pemerintah Daerah yang dalam pengaturan Pasal 18 UUD 1945 wajib mengakui

---

<sup>1</sup> Moh.Saleh Djindang, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, (jakarta:PT. Ichtiar Baru,1990). h 20

adanya keanekaragaman dan hak asal usul yang merupakan bagian dari sejarah panjang bangsa Indonesia. Yaitu daerah otonom, maksud dari daerah yang berotonom adalah daerah yang memiliki kewenangan untuk mengurus rumah tangganya sendiri. Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah hanya bersifat pengawasan dan pengendalian saja. Jadi setiap daerah yang menurut Pemerintah Pusat sudah mampu dan layak untuk menjadi daerah yang berotonom diberi kebebasan untuk menjalankan Otonomi Daerah. Adapun pengertian Otonomi Daerah menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah adalah : “Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.” Pada hakikatnya otonomi daerah adalah desentralisasi atau proses pendemokrasian pemerintahan dengan keterlibatan langsung warga masyarakat.<sup>2</sup>

Salah satu upaya bagi pemerintah daerah untuk meningkatkan sumber keuangannya adalah dengan memanfaatkan sebaik-baiknya Barang Milik Daerah. Barang Milik Daerah menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Jadi, pemerintah daerah memiliki wewenang untuk memanfaatkan dan mengelola semua barang milik daerah yang berada di wilayahnya guna untuk meningkatkan sumber keuangan daerah. Kepala Daerah sebagai pemegang kekuasaan untuk

<sup>2</sup> Kaloh, *Mencari Bentuk Otonomi Daerah*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2007) h.32

#### 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.

mengelola barang milik daerah berwenang dan bertanggung jawab atas pembinaan dan pelaksanaan pengelolaan barang milik daerah. Kepala Daerah dalam menjalankan wewenangnya harus melaksanakannya sesuai dengan apa yang ada di dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, pengelolaan barang milik daerah harus dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

Kota pekanbaru merupakan Ibu Kota dari Provinsi Riau yang baru terbentuk pada Tahun 1959. Kota ini diberikan wewenang oleh Pemerintah Pusat untuk mengurus rumah tangganya sendiri atau menjalankan pemerintahan sebagai daerah yang berotonom yang diresmikan dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah No 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Pekanbaru. Sebagai daerah otonom tentu saja Pemerintah Kota Pekanbaru harus bisa meningkatkan sumber keuangan agar bisa terus maju dan dapat bersaing dengan daerah lainnya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan memanfaatkan aset atau barang milik daerah yang terdapat di Wilayah KotaPekanbaru . Maka Kota Pekanbaru memanfaatkan barang milik, salah satu aset atau barang milik daerah adalah Pasar.

Pengertian Pasar menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern yaitu : “Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai Pusat

#### 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.

Perbelanjaan, Pasar Tradisional, Pertokoan, Mall, Plaza, Pusat Perdagangan maupun sebutan lainnya.”

Pasar yang telah dikelola saat ini adalah Pasar Bawah . Pasar ini terletak di jalan Ahmad Yani, Kecamatan Senapelan, yang merupakan bagian dari wilayah Kota Pekanbaru. Sebelum adanya pasar bawah dahulunya adalah pasar tradisional dan dikelola penuh oleh pemerintah kota.

Sesuai dengan Peraturan Otonomi Daerah yang menganut Asas Desentralisasi dalam penyelenggaraan pemerintah daerah secara tidak langsung tanggung jawab Pemerintah Daerah akan pelayanan terhadap masyarakat juga semakin besar.

Dengan tanggung jawab yang semakin besar Pemerintah Daerah diharapkan mampu mengambil upaya strategis untuk menyelesaikan masalah dan meningkatkan kualitas pelayanan publik, akan tetapi, disadari bahwa pada saat yang bersamaan Pemerintah Daerah dihadapkan pada kenyataan mengenai sumber keuangan yang semakin menipis dan terbatasnya kemampuan untuk menjangkau seluruh kebutuhan masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah Daerah dapat menjalin kerjasama dengan swasta, karena salah satu prinsip utama otonomi daerah adalah meningkatkan peran serta masyarakat, dalam hal ini masyarakat didorong untuk secara aktif memberikan kontribusinya. Dengan kata lain, masyarakat dan sektor swasta merupakan mitra strategis yang mampu berlandaskan dalam menejemen kebijakan publik. Kerjasama antara Pemerintah

#### Hak Cipta Diindungi 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.



Daerah dan swasta merupakan terobosan yang bisa dilakukan dalam rangka menunjang pembangunan daerah.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah, memberikan kesempatan yang terbuka bagi daerah agar membangun dan mengembangkan daerah sesuai dengan kebutuhan dan prioritasnya masing-masing. Penyerahan urusan yang lebih besar kepada pemerintah daerah selain memberikan kewenangan yang lebih besar, sekaligus juga memberikan implikasi terhadap makin besarnya beban tugas yang harus di tanggung oleh pemerintah daerah yang selanjutnya juga berimplikasi terhadap beban pembiayaan yang harus disediakan oleh pemerintah daerah.

Adanya kewenangan daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 194 dan Pasal 195 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (sekarang Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014) dengan melihat keterbatasan Pemerintah Daerah dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastruktur dan dalam rangka pendayagunaan barang milik daerah khususnya barang milik daerah yang berupa tanah perlu dilakukan kerjasama dalam bentuk Bangun Guna Serah (BGS) atau sering dikenal dengan (BOT) Build Operate and Transfer

Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan tanah milik pemerintah oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana,

#### 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.

Pembiayaan Proyek dengan perjanjian Bot/Bangun Guna Serah mencakup studi kelayakan, pengadaan barang, pembiayaan, sampai dengan pengoperasian.<sup>4</sup>

Pasar Bawah berdiri didalam perjanjian pada tahun 2002 dengan jangka perjanjian 20 tahun dan masih berdiri hingga saat ini. pasar ini merupakan pasar wisata yang paling besar dan lengkap di kota pekanbaru. Segala bentuk perdagangan impor dan sebagainya diperdagangkan di Pasar Bawah ini.

Pemerintah Kota Kota Pekanbaru dan PT Dalena Pratama Indah tengah melakukan penataan kembali terhadap Pasar Bawah karena pada saat sekarang ini dapat dilihat bahwa Pengelolaan Tata Ruang Pasar Bawah berada pada kondisi yang kurang terarah dan terkesan dipaksakan tanpa mengikuti kerangka acuan yang sudah disusun sehingga pada akhirnya apabila tidak segera dilakukan usaha penataan dan pengaturan terhadap pemanfaatan ruang untuk kawasan efisien, tidak optimal dan lingkungan yang tidak ramah kawasan perkotaan, maka akan terciptanya kondisi kota yang tidak kondusif dan terencana. Karena melalui kondisi pasar juga dapat mencirikan suatu kota.

Berdasarkan latar belakang di atas, didapatkan sebuah permasalahan bahwa penulis tertarik untuk mengkaji dan memberikan gambaran tentang kerja sama pelaksanaan perjanjian Sistem Bot/Bangun Guna Serah( *Build Operate And Transfer* ) dalam pembangunan aset milik daerah, secara khusus penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban para

<sup>4</sup> Bambang Pujiyanto, . *Analisis potensi penerapan kerjasama pemerintah swasta dalam pengembangan infrastruktur transportasi di perkotaan.* (Semarang : Universitas Jember, 2005) h 11

hak dalam kontrak kerjasama pembangunan dan pengelolaan pasar bawah, mengkaji dan menganalisa kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja sama Bot/Bangun Guna Serah( *Build Operate And Transfer* ) Pasar bawah dan akan mengkaji secara ilmiah dalam bentuk penulisan hukum/skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Pasar Bawah Dengan Sistem BOT/Bangun Guna Serah(*Build,Operate And Transfer*) Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan PT Dalena Pratama Indah ”**

### **B. Batasan Masalah**

Agar penelitian ini lebih terarah maka penulis membatasi permasalahan penelitian ini terhadap : Pelaksanaan perjanjian pengelolaan Pasar Bawah dengan Sistem Bot/Bangun Guna Serah(*Build Operate And Transfer*) Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan PT Dalena Pratama Indah

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk perjanjian pengelolaan pasar bawah dengan menggunakan sistem Bot/Bangun Guna Serah( *Build Operate And Transfer* ) antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Dalena Pratama Indah ?
2. Apa Saja Hambatan dalam Pelaksanaan perjanjian pengelolaan Pasar Bawah dengan Sistem Bot/Bangun Guna Serah(*Build Operate And*

#### **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.

*Transfer* ) antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Dalena Pratama Indah ?

#### D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

##### 1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan diatas maka tujuan dari penelitian ini ialah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan Perjanjian pengelolaan pasar bawah dengan menggunakan sistem Bot/Bangun Guna Serah (*Build Operate And Transfer* )
- b. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Bangun Guna serah

##### 2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran mengenai pelaksanaan Perjanjian pengelolaan pasar bawah dengan menggunakan sistem Bot/Bangun Guna Serah( *Build Operate And Transfer* ) dan menjadi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana hukum

#### Hak Cipta Diindungi 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.

2. Secara Praktis
  - a. Membuka wawasan dalam memecahkan persoalan-persoalan hukum khususnya mengenai pengelolaan Pasar Bawah dengan Sistem Perjanjian BOT/Bangun Guna Serah (*Build, Operate And Transfer*)
  - b. Penulis mengharapkan agar hasil penelitian ini dapat digunakan oleh teman teman Program Kekhususan Hukum Bisnis

#### E. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan kegunaan tertentu.<sup>5</sup> Metode merupakan cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode sebagai berikut:

Jenis dan Sifat penelitian Dalam Penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian Hukum Sosiologis, yaitu dengan cara melakukan survey langsung ke lapangan untuk mengumpulkan data primer dan data sekunder yang didapat langsung dengan responden melalui wawancara untuk dijadikan data atau informasi sebagai bahan penelitian Adapun sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif.

<sup>5</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h.2

#### Hak Cipta Diindungi 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.

Penelitian deskriptif ini bertujuan untuk mengumpulkan informasi faktual secara rinci, mengidentifikasi masalah atau memeriksa kondisi dan gejala lainnya di dalam masyarakat.

**a. Lokasi Penelitian**

Adapun lokasi penelitian dan pengambilan data dilakukan pada PT Dalena Pratama Indah sebagai Pengelola Pasar Bawah. Peneliti memilih penelitian di lokasi ini karena penulis tertarik untuk mengkaji dan memberikan gambaran tentang kerja sama pelaksanaan perjanjian Sistem Bot/Bangun Guna Serah( *Build Operate And Transfer* ) dalam pembangunan aset milik daerah, secara khusus penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerjasama pembangunan dan pengelolaan pasar bawah, mengkaji dan menganalisa kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja sama Bot/Bangun Guna Serah( *Build Operate And Transfer* ) Dan juga peneliti membutuhkan data yang akurat karna adanya masalah mengenai Pelaksanaan Perjanjian yang tidak dijalankan secara baik

**b. Populasi dan Sampel**

1. Populasi

Populasi penelitian adalah keseluruhan sampel penelitian atau objek yang akan diteliti.<sup>6</sup>

**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>6</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2011) h. 122

**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.

## 2. Sampel

Sampel adalah sebagian yang diambil dari seluruh objek yang diteliti dan dianggap mewakili seluruh populasi. Sampel dalam penelitian ditetapkan dengan teknik purposive sampling, yaitu sample dipilih berdasarkan pertimbangan dan tujuan penelitian. Pengambilan sampel pada penelitian dilakukan dengan cara purposive sampling yaitu penarikan sampel dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Sampel dalam penelitian ini adalah Pengelola dan Pedagang Pasar Bawah Kota Pekanbaru

Adapun populasi dan sampel yang diambil dalam penelitian sebagai berikut :

**Table 1.1****Table Populasi Dan Sampel**

No	Responden	Populasi	Sampel	<u>Presentase</u>
1	Direktur Utama PT.Dalena Pratama Indah	1 orang	1 orang	100 %
2	Pedagang Pasar Bawah	280 orang	2 orang	70 %
	Jumlah	281 orang	3 orang	60 %

Sumber : Data dari hasil wawancara Langsung dengan Veladio , Direktur Utama PT. Dalena Pratama Indah

### c. Sumber data

#### 1. Bahan Hukum Primer

Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah bahan-bahan yang dikumpulkan atau dilacak dari bahan-bahan penting yang berkaitan dengan judul diantaranya :

- a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah
- c. Data Perjanjian Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT.Dalena Pratama Indah
- d. Peraturan perundang-undangan lainnya yang memiliki kaitan dengan objek penelitian.

#### 2. Bahan Hukum Sekunder

Adapun bahan hokum sekunder,dalam penelitian ini buku yang digunakan sebagai pembanding atau penguatnya yang memberi penjelasan mengenai hokum primer.

#### Hak Cipta Diindungi 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.

### 3. Bahan Hukum Tersier

Sedangkan bahan hokum tersier atau bahan penunjang berupa kamus-kamus yang dapat menjelaskan tentang arti,maksud atau istilah yang terkait dengan pembahasan ini.

### d. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data perlu dilakukan oleh peneliti bertujuan untuk mendapatkan data-data yang valid dalam penelitian. Peneliti menggunakan metode-metode sebagai berikut:

#### 1. Observasi

Peneliti mengumpulkan data melalui pengamatan langsung di tempat penelitian, Hasil dari pengamatan tersebut peneliti gunakan sebagai tambahan data informasi dalam penelitian.

#### 2. Wawancara

Peneliti melakukan percakapan kepada narasumber untuk memperoleh informasi dengan cara memberikan pertanyaan untuk memperoleh data-data yang berhubungan dengan penelitian.

#### 3. Kepustakaan

Penelitian kepustakaan yaitu serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, penelitian ini menggunakan teknik *library research* karna ada data yang digunakan

#### Hak Cipta Diindungi 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 penelitian berasal dari bahan-bahan kepustakaan yaitu buku-buku, kitab-kitab, dan sumber-sumber tulisan lainnya.<sup>7</sup>

#### e. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini langkah yang pertama kali dilakukan adalah mengumpulkan dan menyusun data serta keterangan yang di peroleh dari instrument penelitian, kemudian disusun dan diatur di kelompokan sesuai dengan tiap-tiap pokok pembahasan dalam masalah penelitian ini. Setelah data berhasil di kumpulkan, di teliti menyangkut kejelasannya, konsistennya, dan hubungannya, dengan pokok masalah lalu ditarik kesimpulan dari hal-hal umum ke khusus, sehingga dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini, metode yang penulis lakukan adalah penulis menggunakan Metode Deduktif. Metode Deduktif yaitu suatu uraian penulisan yang diawali dengan menggunakan kaidah-kaidah umum, kemudian dianalisa dan diambil kesimpulan secara umum ke khusus

#### 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>7</sup>Sasa Sunarsa, *Penelusuran Kualitas & Kuantitas Sanad Qiraat SAB*, (Bayumas: CV Mangku Bumi Media, 2020) h. 23

**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.

**F. Sistematika penulisan**

Dalam melakukan pembahasan, akan dibagi dalam lima bagian penulisan dengan sistematika sebagai berikut:

**BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini peneliti memaparkan tentang latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

**BAB II : GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

Dalam bab ini peneliti memaparkan tentang gambaran umum tentang lokasi penelitian yaitu Pasar Bawah Kota Pekanbaru .

**BAB III : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini berisikan tentang konsep-konsep yang berhubungan dengan pembahasan penelitian, yang meliputi tentang pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Pasar Bawah Dengan Sistem Bot/Bangun Guna Serah (*Build, Transfer, And Operate*) Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan PT Dalena Pratama Indah Pratama Indah.

**BAB IV : PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

Dalam bab ini akan dibahas tentang hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan dan Hambatan Pasar Bawah Dengan Sistem

Bot/Bangun Guna Serah(*Build,Transfer,And Operate*)  
Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan PT Dalena  
Pratama Indah Pratama Indah.

## **BAB V : PENUTUP**

Bab ini menyajikan tentang kesimpulan dan saran.



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.

**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 II

### GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

#### A. Gambaran Tentang Kota Pekanbaru

##### a. Kondisi Geografis Kota Pekanbaru

Secara Geografis kota pekanbaru Wilayah Kota pekanbaru sangat strategis, terletak di tengah-tengah Pulau Sumatera yang dapat dilalui dengan perhubungan darat ke seluruh kawasan. Secara geografis Kota Pekanbaru terletak antara  $101^{\circ}14'' - 101^{\circ}34''$  Bujur Timur dan  $0^{\circ}25'' - 0^{\circ}45''$  Lintang Utara. Dari hasil pengukuran pematokan di lapangan oleh BPN Tingkat I Riau, ditetapkan luas wilayah Kota Pekanbaru  $632,26 \text{ km}^2$ . Batas-batas Kota Pekanbaru adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Kampar dan Siak
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Pelalawan
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Kampar dan Pelalawan
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kampar

Kota Pekanbaru di belah oleh sungai siak yang mengalir dari barat ke timur kota. Sungai siak memiliki beberapa anak sungai, antara lain; Sungai Umban Sari, Sungai Air Hitam, Sungai Sibam, Sungai Setukul, Sungai Pengambang, Sungai Ukai, Sungai Sago, Sungai Senapelan, Sungai Limau dan Sungai Tampan. Sungai siak merupakan perhubungan jalur lalu lintas

perekonomian rakyat pedalaman ke kota serta beberapa daerah lain di Provinsi Riau. Letak Geografis Kota pekanbaru sangat strategis, selain sebagai Ibu Kota Provinsi Riau, Kota Pekanbaru juga merupakan pusat kegiatan pemerintahan , pendidikan dan perdagangan, serta industri hingga pusat pelayanan jasa-jasa, maka tidak mengherankan jika Kota Pekanbaru menjadi salah satu tujuan bagi masyarakat (pencari kerja) yang berasal dari daerah lain di sekitar Kota Pekanbaru maupun berasal dari berbagai daerah Provinsi lain di Indonesia.

b. Gambaran Demografi

Penduduk Kota Pekanbaru pada tahun 2014 sebanyak 1.021.710 jiwa, yang terdiri dari 497.443 jiwa penduduk laki-laki dan 524.267 jiwa penduduk perempuan dengan seks rasio sebesar 105. Apabila dibandingkan antara jumlah penduduk dengan luas wilayah Kota Pekanbaru, dapat diketahui bahwa rata-rata kepadatan penduduk Kota Pekanbaru pada tahun 2020 dengan jumlah penduduk mencapai 1.143.360 dan masih menjadi daerah terpadat di Riau<sup>8</sup>

<sup>8</sup>Gatra.com, "Penduduk Riau 6,97 Juta, Peringkat Berapa di Indonesia?" (<https://www.gatra.com/detail/news/495814/gaya-hidup/penduduk-riau-697-juta-peringkat-berapa-di-indonesia>) diakses pada 10 januari 2021)

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.

## B. Sejarah Kota Pekanbaru

Perkembangan kota ini pada awalnya tidak terlepas dari fungsi Sungai Siak sebagai sarana transportasi dalam mendistribusikan hasil bumi dari pedalaman dan dataran tinggi Minangkabau ke wilayah pesisir Selat Malaka. Pada abad ke-18, wilayah Senapelan di tepi Sungai Siak, menjadi pasar (pekan) bagi para pedagang Minangkabau. Seiring dengan berjalannya waktu, daerah ini berkembang menjadi tempat permukiman yang ramai. Hal ini tak lepas dari peran Sultan Siak ke 4 Sultan Alamuddin Syah yang memindahkan pusat kekuasaan Siak dari Mempura ke Senapelan pada tahun 1762 demi untuk menghindari campur tangan Belanda ke dalam urusan keluarga kerajaan, setelah sebelumnya beliau berhasil menaiki tahta dengan menggeser keponakannya Sultan Ismail dengan bantuan Belanda.

Pekan yang beliau bangun di tempat ini kemudian didukung oleh akses jalan yang menghubungkan dengan daerah-daerah penghasil lada, gambir, damar, kayu, rotan, dan lain-lain. Jalan tersebut menuju ke selatan sampai ke Teratak Buluh dan Buluh Cina dan ke barat sampai ke Bangkinang terus ke Rantau Berangin. Pengembangan pekan ini kemudian dilanjutkan oleh putranya Sultan Muhammad Ali. Di zamannya, pekan baru ini menjadi bandar yang sangat ramai sehingga lama kelamaan nama Pekanbaru lebih dikenal daripada Senapelan. Pada tanggal 23 Juni 1784, berdasarkan musyawarah "Dewan Menteri" dari Kesultanan Siak, yang terdiri dari datuk empat suku (Pesisir, Limapuluh, Tanah Datar, dan

### 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.

Kampar), kawasan ini dinamai dengan Pekanbaru, dan dikemudian hari diperingati sebagai hari jadi kota ini.<sup>9</sup>

Berdasarkan Besluit van Het Inlandsch Zelfbestuur van Siak No.1 tanggal 19 Oktober 1919, Pekanbaru menjadi bagian distrik dari Kesultanan Siak. Namun pada tahun 1931, Pekanbaru dimasukkan ke dalam wilayah Kampar Kiri yang dikepalai oleh seorang controleur yang berkedudukan di Pekanbaru dan berstatus landschap sampai tahun 1940. Kemudian menjadi ibu kota Onderafdeling Kampar Kiri sampai tahun 1942.

Setelah pendudukan Jepang pada tanggal 8 Maret 1942, Pekanbaru dikepalai oleh seorang gubernur militer yang disebut gokung. Selepas kemerdekaan Indonesia, berdasarkan Ketetapan Gubernur Sumatra di Medan tanggal 17 Mei 1946 Nomor 103, Pekanbaru dijadikan daerah otonom yang disebut Haminte atau Kotapraja. Kemudian pada tanggal 19 Maret 1956, berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1956 Republik Indonesia, Pekanbaru (Pakanbaru) menjadi daerah otonom kota kecil dalam lingkungan Provinsi Sumatra Tengah. Selanjutnya sejak tanggal 9 Agustus 1957 berdasarkan Undang-undang Darurat Nomor 19 Tahun 1957 Republik Indonesia, Pekanbaru masuk ke dalam wilayah Provinsi Riau yang baru terbentuk. Kota Pekanbaru resmi menjadi ibu kota Provinsi Riau pada tanggal 20 Januari 1959 berdasarkan Kepmendagri nomor Desember

<sup>9</sup>Wikipedia, "Kota Pekanbaru" ([https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Pekanbaru](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Pekanbaru). Diakses 10 Januari 2021)

#### 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.



52/I/44-25 sebelumnya yang menjadi ibu kota adalah Tanjung pinang (kini menjadi ibu kota Provinsi Kepulauan Riau).<sup>10</sup>

### C. Dinas Perdagangan dan Perindustrian kota Pekanbaru

Sampai saat ini, dalam masyarakat pada umumnya masih sulit untuk membedakan antara Perindustrian dan Perdagangan yang sepiantas hampir sama artinya, namun sebnarnya cukup jauh berbeda artinya. Sebelum diundang-undangkan Ordinasi Tera Tahun 1923 (Ijk Ordonantie 1923) masyarakat Indonesia pada umumnya dalam hal penyerahan barang, baik bentuk cair, padat maupun gas mereka menggunakan suatu ukuran tradisional seperti elo, kali, depa, cupak, hasta dan lain sebagainya dalam dunia perdagangan.

Atas kejelian pemerintah waktu itu yang masih dalam situasi penjajahan Belanda, untuk mewujudkan perlindungan konsumen dan pemerintah waktu itu tepat tanggal 24 Februari 1923 dengan Staatblad No.57 yang berisikan pokok-pokok peraturan yang antara lain :

11 Sistem Matrik mulai diperkenalkan dan wajib untuk dipakai didalam dunia Perindustrian dan Perdagangan. Diwajibkan kepada masyarakat untuk Tera dan Tera Ulang. Dibentuk jabatan khusus pelaksanaan Ordonasi 1923 (Dienset Van Het Ijkwejen) yang merupakan cikal bakal dari direktorat Metrologi. Awal terbentuknya Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Pekanbaru merupakan perpaduan antara Departemen Perdagangan Kota

<sup>10</sup>ibid

#### 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.



Madya Pekanbaru dan Departemen Perindustrian Kota Madya Pekanbaru.

Secara kronologis perkembangannya dapat diuraikan antara lain<sup>11</sup> :

Tahun 1981 : Departemen Perdagangan Kota Madya Pekanbaru 11 Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Pekanbaru

Tahun 1981 : Departemen Perindustrian Kota Madya Pekanbaru<sup>12</sup>

Tahun 1996: Bergabunglah Departemen Perindustrian dengan Departemen Perdagangan Kota Madya Pekanbaru.

Pada Tahun 2001 Pemerintah Kota Pekanbaru berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2001 Departemen Perindustrian dan Perdagangan Kota Madya Pekanbaru berubah menjadi Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Pekanbaru. Perubahan ini terjadi bukan dari namanya saja tetapi juga mengalami perubahan terhadap Susunan Organisasi dan Tugas-Tugas Pokok pada Dinas tersebut. Lalu pada Tahun 2008 berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 8 Tahun 2008 Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Pekanbaru juga mengalami perubahan terhadap Susunan Organisasi, Kedudukan dan Tugas-Tugas Pokok hingga saat ini<sup>13</sup>

Beberapa perubahan mendasar terkait dengan bertambahnya penyelenggara urusan pemerintahan daerah yaitu bergabungnya Dinas Pekanbaru menjadi Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota

<sup>11</sup>Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Pekanbaru

<sup>12</sup>Ibid

#### Hak Cipta Diindungi 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.

Pekanbaru. Hal ini tentunya berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 9 Tahun 2016 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kota Pekanbaru dan Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 114 Tahun 2016 tentang Kedudukan dan Susunan Organisasi Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Pekanbaru.

Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Pekanbaru mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian urusan Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru di Bidang Perindustrian dan Perdagangan.

Dinas Perdagangan dan Perindustrian terdiri dari :

- Kepala Dinas
- Sekretaris
- Bidang Tertib Perdagangan dan Perindustrian
- Bidang Perdagangan
- Bidang Pasar
- Bidang Perindustrian
- Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD)
- Kelompok jabatan fungsional

UIN SUSKA RIAU

#### Hak Cipta Diindungi 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.



Tugas pokok dan fungsi dari bidang Pasar kota Pekanbaru adalah sebagai berikut :

#### TUPOKSI

1. Memberikan pembinaan, mengkoordinasi, memonitoring dan evaluasi pengelolaan pasar dan pembinaan, penempatan serta pengawasan pedagang kaki lima (PKL)

#### FUNGSI :

- a. Pengkoordinasian dan membina serta merumuskan penyusunan rencana, penelitian serta pengembangan pasar di dalam satuan kerja dinas dalam penyusunan rencana kerja tahunan;
- b. Perumusan seluruh pelaksana kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan perencanaan, penelitian serta pengembangan pasar;
- c. Pengkoordinasian serta pembinaan, perumusan, pengumpulan, mensistematisasikan, serta penganalisaan setiap data pasar yang ada;
- d. Pengkoordinasian serta pembinaan dan perumusan program pengembangan pasar serta peremajaan dan pembangunan pasar;
- e. Pengkoordinasian serta pembinaan dan perumusan pelaksanaan, penelitian dan penganalisaan rencana-rencana pengembangan pasar;
- f. Pengkoordinasian serta pembinaan dan perumusan penyusunan rencana dan penelitian serta pengembangan pasar terhadap pelaksanaan satuan kerja dinas pasar;

#### Hak Cipta Diindungi 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.



- g. Pengkoordinasian, pembinaan dan perumusan penyusunan rencana kerja;
- h. Pengkoordinasian, pembinaan dan perumusan, pengaturan serta penyelesaian masalah ketertiban dan kebersihan;
- i. Pengkoordinasian, pembinaan dan perumusan di bidang ketertiban, keamanan dan kebersihan pasar;
- j. Pengkoordinasian, pembinaan dan perumusan penyajian data wajib retribusi pengelolaan pasar dan membuat peta lokasinya dengan sub dinas terkait;
- k. Pengkoordinasian, pembinaan, dan perumusan penyelenggaraan serta pengaturan pemungutan retribusi pengelolaan pasar;
- l. Pengkoordinasian, pembinaan dan perumusan kegiatan monitoring dan evaluasi pelaksanaan penerimaan retribusi pengelolaan pasar;
- m. Pengkoordinasian, pembinaan dan perumusan pengaturan personil dan penempatan petugas pemungut retribusi pengelolaan pasar dengan Kepala Bagian Tata Usaha;
- n. Pengkoordinasian, pembinaan dan perumusan penyiapan Buku Registrasi Data Pedagang dan Buku Registrasi Pasar yang ada di dalam lingkungan pasar;
- o. Pelaksanaan tugas-tugas lain.

**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.



#### URAIAN TUGAS :

- a. Mengkoordinasikan dan membina serta merumuskan penyusunan rencana, penelitian serta pengembangan pasar didalam satuan kerja dinas dalam penyusunan rencana kerja tahunan;
- b. Merumuskan seluruh pelaksana kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan perencanaan, penelitian, serta pengembangan pasar;
- c. Mengkoordinasikan serta membina, merumuskan, mengumpulkan, mensistematiskan, serta menganalisa setiap data pasar yang ada;
- d. Mengkoordinasikan serta membina dan merumuskan program pengembangan pasar serta peremajaan dan pembangunan pasar;
- e. Mengkoordinasikan serta membina dan merumuskan pelaksanaan, penelitian dan menganalisa rencana-rencana pengembangan pasar;
- f. Mengkoordinasikan serta membina dan merumuskan penyusunan rencana dan penelitian serta pengembangan pasar terhadap pelaksanaan satuan kerja tugas dinas Perdagangan dan Perindustrian;
- g. Mengkoordinasikan, membina dan merumuskan penyusunan ketertiban dan kebersihan serta penyusunan rencana kerja tahunan;
- h. mengkoordinasikan, membina dan merumuskan pengaturan serta penyelesaian masalah ketertiban dan kebersihan;
- i. Mengkoordinasikan, membina dan merumuskan di bidang ketertiban, keamanan dan kebersihan pasar;

#### Hak Cipta Diindungi 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.



- j. Mengkoordinasikan, membina dan merumuskan penyajian data-data wajib retribusi pengelolaan pasar dan membuat peta lokasinya dengan seksi dinas terkait;
- k. Mengkoordinasikan dan merumuskan pengawasan terhadap operasional pasar-pasar kerjasama, pasar-pasar swasta, pusat perbelanjaan dan toko swalayan;
- l. Mengkoordinasikan dan merumuskan pengendalian, pengawasan dan pembinaan terhadap semua kegiatan dibidangnya;
- m. Mengkoordinasikan, membina dan merumuskan penyelenggaraan serta pengaturan pemungutan retribusi pengelolaan pasar dan pendapatan dari pasar-pasar kerjasama;
- n. Mengkoordinasikan, membina dan merumuskan kegiatan monitoring dan evaluasi pelaksanaan penerimaan retribusi pengelolaan pasar dan pendapatan dari pasar-pasar kerjasama;
- o. Mengkoordinasikan, membina dan merumuskan pengaturan personil dan penempatan petugas pemungut retribusi pengelolaan pasar dengan Sekretaris Dinas;
- p. Mengkoordinasikan, membina dan merumuskan penyiapan Buku Registrasi Data Pedagang dan Buku Registrasi Pasar yang ada di dalam lingkungan pasar;
- q. Mengkoordinasikan pemetaan, penataan, pembinaan dan penempatan serta pengawasan Pedagang Kaki Lima (PKL);

**Hak Cipta Diindungi 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.



- r. Mengkoordinasikan, membina dan merumuskan penyusunan laporan, hasil-hasil yang dicapai dalam pelaksanaan tugasnya;
- s. Mengkoordinasikan serta membina dan merumuskan serta memberikan tugas teknis pelaksanaan tugas kepada bawahan;
- t. Mengkoordinasikan, membina dan merumuskan pelaksanaan tugas lain atas petunjuk pimpinan;
- u. Mengkoordinasikan serta membina dan merumuskan pelaksanaan tugas seksi bidang masing-masing;
- v. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh pimpinan sesuai dengan tugas dan fungsinya.

#### D. Gambaran Tentang Pasar Bawah Kota Pekanbaru

Pasar bawah yang terletak di Jalan Ahmad Yani, kecamatan Senapelan, dengan bangunan dan ornament khas Melayu, merupakan pasar tertua di Pekanbaru dan sudah menjadi saksi sejarah perjalanan kota pekanbaru<sup>14</sup>. Awalnya pasar bawah ini merupakan tempat persinggahan kemudian direncanakan dan dibangun oleh Sultan Abdul Jalil Alamudin Syah, pemimpin keempat Kerajaan Siak Sri Inderapura. Seiring dengan berjalannya waktu pasar bawah direnovasi menjadi pasar inpres yang mana kepemilikannya serta dikelola langsung oleh Pemerintah Kota Pekanbaru dan itu berlaku hanya sampai pada tahun 1998 karena pada saat itu pasar

<sup>14</sup> Andrew, " *Pasar Bawah Pekanbaru: Berburu Oleh-Oleh* " ( <https://tukangngider.com/pasar-bawah-pekanbaru/>, Diakses pada 10 januari 2021)

#### 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.



mengalami kebakaran besar dan menyebabkan aktivitas pasar mati. Akan tetapi, disadari bahwa pada saat yang bersamaan Pemerintah dihadapkan pada kenyataan mengenai sumber keuangan yang semakin menipis dan terbatasnya kemampuan untuk menjangkau seluruh kebutuhan masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menjalin kerjasama dengan swasta dengan sistem lelang, dan dimenangkan oleh PT Dalena Pratama Indah Pratama Indah.

Pembangunan Pasar Bawah dengan PT Dalena Pratama Indah Pratama Indah diresmikan pada tahun 2003, dan pemerintah kota pekanbaru juga memberikan status sebagai pasar wisata karena pasar ini sudah muncul sejak tahun 1700an. Penamaan pasar bawah, bukan karena pasar ini ada di bawah tanah. Tapi, letaknya secara geografis berada di tepi sungai Siak yang lebih rendah ketimbang daerah lainnya. Pasar bawah juga dijadikan Pusat Oleh-oleh dari berbagai domestic yang berkunjung ke kota pekanbaru. Bangunan Pasar Bawah sudah dipugar menjadi lebih modern dan bertingkat dengan dominan warna hijau dan corak arsitektural Melayu.

Pasar Bawah terbagi menjadi 2 area , yang pertama area pasar basah dengan para pedagang yang menjual sayur, buah-buahan, atau bahan makanan pada umumnya. Dan area yang kedua adalah area pusat perbelanjaan baik barang dalam negeri maupun impor yang dituju oleh para pengunjung.<sup>15</sup>

<sup>15</sup>Wawancara dengan Bapak M.zen selaku pedagang Pasar Bawah dan Manager Operasion PT

#### 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.



## E. Gambaran Tentang PT Dalena Pratama Indah Pratama Indah

PT. Dalena Pratama Indah adalah sebuah perusahaan yang bergerak pada bidang kontraktor engineering yang menawarkan jasa pelaksanaan konstruksi untuk beragam type proyek di berbagai wilayah provinsi Riau. PT Dalena Pratama Indah Pratama Indah didirikan pada tahun 1998 dihadapan Notaris Fransiskus Joenardi, SH dengan Nomor Akte : 86, dengan pendiri awal Bapak Zulkifli Hesda dan selanjutnya dilakukan perubahan akta pendirian dengan Nomor : 161 pada tanggal 21 juni 2000 dihadapan notaris yang sama karena menyetujui atas Perjanjian Kerjasama BOT dengan Pemerintah Kota Pekanbaru.

Perusahaan ini berlokasi di . Moh. Yatim No.1, Kp. Dalam, Kec. Senapelan, Kota Pekanbaru, Riau 28155

Adapun maksud dan tujuan perusahaan ini didirikan berdasarkan akte notaris tersebut di atas antara lain :

- a. Menjalankan usaha dibidang Kontraktor Engineering.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, antara lain menjadi kontraktor pembangunan, perumahan, real estate, gedung-gedung, jalan sebagai developer, arsitektur.

---

Dalena Pratama Indah Pratama Indah pada tahun 2004-2008, pada tanggal 17 Oktober 2020 Pukul 18.02 WIB

a. Visi Dan Misi

a. Visi

Menjadi perusahaan kontraktor di bidang jasa konstruksi yang meliputi bidang perumahan, gedung, konstruksi baja dan jalan, interior serta developer dengan ditunjang total quality management yang memberikan total quality services bagi para pengguna jasa.

b. Misi

- Memberikan pelayanan, mutu, dan kepuasan yang terbaik kepada pelanggan.
- Membangun serta menciptakan citra terbaik perusahaan.
- Serta turut berpartisipasi dalam pembangunan negara Republik Indonesia.

b. Struktur Organisasi

Organisasi adalah suatu wadah yang didalamnya terdapat suatu sistem yang mengatur masalah pembagian kerja, wewenang dan tanggung jawab dari masing-masing anggotanya. Struktur organisasi menunjukkan tanggung jawab dan pembagian wewenang (authority) dan hubungan antara bagian-bagian dalam perusahaan secara jelas. Dengan adanya struktur organisasi yang jelas akan tercipta suatu koordinasi kerja yang efektif yang mendukung tercapainya tujuan perusahaan. Struktur organisasi suatu perusahaan dipengaruhi tujuan dan kegiatan operasi perusahaan. Organisasi timbul atau terjadi apabila dua orang atau lebih bersama-sama menjalankan pekerjaan untuk kepentingan bersama.

**Hak Cipta Diindungi 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.

Organisasi merupakan penggabungan manusia untuk bekerja sama dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Sedangkan sebagai fungsi suatu proses merincikan tugas dan kewajiban serta memberikan pendelegasian kekuasaan dengan mengadakan kerjasama baik secara vertikal maupun horizontal.

Adapun struktur organisasi pada PT Dalena Pratama Indah adalah struktur organisasi yang mengikuti perkembangan usaha dengan melihat situasi dan keadaan dari perusahaan. Dalam hal pembagian tugas bukan saja perlu dilihat dari manfaat yang diperoleh tetapi juga dalam rangka mewujudkan penempatan orang yang tepat dalam rangka pengawasan dari atasan.

#### 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.

**BAB III**

**LANDASAN TEORI**

**A Perjanjian**

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam perjanjian itu timbul suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut atau perikatan. Perjanjian ini sifatnya konkret.<sup>16</sup>

Pengaturan umum mengenai perjanjian di Indonesia terdapat di dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) tentang Perikatan. Buku III KUHPperdata tersebut menganut sistem terbuka (open system), artinya setiap orang bebas mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, baik perjanjian bernama (nominaat) maupun perjanjian tidak bernama (innominaat), asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Di dalam Pasal 1319 KUHPperdata, perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian bernama (nominaat) dan tidak bernama (innominaat). Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup,

<sup>16</sup> Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak, resiko Wan Prestasi dan Keadaan Memaksa, Urgensi Perjanjian dalam Aktifitas Bisnis, Surat Kuasa dalam Perjanjian Kontrak*, cetakan Kedua, Yogyakarta: Cakrawala, 2012), h 8

dan berkembang dalam masyarakat. Perjanjian bernama maupun tidak bernama tunduk pada Buku III KUHPerdota. Dengan demikian para pihak yang mengadakan kontrak innominaat tidak hanya tunduk pada berbagai peraturan khusus tetapi juga dalam ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdota. Kontrak nominaat adalah kontrak yang dikenal dalam KUHPerdota, seperti kontrak jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perdamaian, dan lainnya. Sedangkan kontrak innominaat adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.

Sedangkan pasal-pasal dari Hukum Perjanjian yang terdapat dalam Buku III tersebut merupakan apa yang dinamakan *aanvulendrecht* atau hukum pelengkap (*optional law*), yang berarti bahwa pasal-pasal dalam Buku III KUHPerdota boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris).

b. Syarat syahnya Perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdota :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri. Dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak tidak ada paksaan dan lainnya, dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan

#### Hak Cipta Diindungi 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.

kehendak, para pihak tidak mendapat tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Cakap bertindak yaitu kecakapan atau kemampuan kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang cakap atau berwenang adalah orang dewasa (berumur 21 tahun atau sudah menikah). Sedangkan orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum menurut Pasal 1330 KUHPerdata meliputi;
  - a. Anak dibawah umur;
  - b. Orang dalam pengampunan;
  - c. Orang-orang perempuan (istri)
3. Suatu hal Tertentu. Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang- kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti aka nada misalnya jumlah, jenis dan bentuknya. Berkaitan dengan hal tersebut benda yang dijadikan objek perjanjian harus memenuhi beberapa ketentuan yaitu:
  - a. Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan.
  - b. Barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum, dan sebagaimana tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian.
  - c. Dapat ditentukan jenisnya.
  - d. Barang yang akan datang.

#### Hak Cipta Diindungi 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.

4. Suatu sebab yang halal Dalam suatu perjanjian diperlukan adanya sebab yang halal, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang peraturan, keamanan dan ketertiban umum dan sebagainya.

Perjanjian sebagaimana didefinisikan oleh ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu. Perjanjian memberikan kepastian bagi penyelesaian sengketa, dan perjanjian ditujukan untuk memperjelas hubungan hukum.

Hukum perjanjian ini disebut juga dengan hukum perhutangan karena sifatnya tuntutan-menuntut disebut kreditur, sedangkan yang dituntut disebut debitur dan sesuatu yang dituntut disebut sebagai prestasi, yang berupa:

- a. Menyerahkan suatu barang;
- b. Melakukan suatu perbuatan;
- c. Tidak melakukan suatu perbuatan.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak berarti para pihak yang bersepakat memiliki suatu hubungan hukum untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing- masing. Hubungan hukum ini sering disebut sebagai perikatan. Perikatan didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain berdasarkan mana

#### 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.

pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah menimbulkan perikatan (perikatan sebagai salah satu sumber perikatan lainnya yaitu Undang-Undang). Perikatan atau Verbintenis ini lebih luas dibanding dengan perjanjian, karena di dalam perikatan juga mengatur:

- a. Perikatan yang timbul karena melawan hukum (onrechmatigedaad)
- b. Perikatan yang timbul dari pengurusan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (zakwarneming).

Aspek-aspek kebebasan berkontrak yang terdapat di dalam Pasal 1338 KUH Perdata (BW) yang menyiratkan adanya 3 (tiga asas) dalam perjanjian yaitu:

- a. Mengenai terjadinya perjanjian

Asas yang disebut dengan asas konsensualisme, artinya menurut BW perjanjian hanya terjadi apabila adanya persetujuan kehendak antara para pihak.

- b. Tentang akibat perjanjian

Perjanjian mempunyai kekuatan yang mengikat kepada para pihak itu sendiri. Asas ini ditegaskan di dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menegaskan perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak. Ini berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian itu.

- c. Tentang isi perjanjian

#### 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.

Isi perjanjian sepenuhnya diserahkan kepada para pihak yang bersangkutan. Dengan kata lain selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, kesesuaian, mengikat kepentingan umum dan ketertiban, maka perjanjian itu diperbolehkan.

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan selain undang-undang maka yang menjadi kaitan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau sanggup yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian dapat dilakukan secara lisan dan secara tertulis. Perjanjian lisan biasanya dilakukan oleh masyarakat adat untuk ikatan hukum yang sederhana. Sedangkan perjanjian tertulis biasanya dilakukan oleh masyarakat yang modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya kompleks. Perjanjian tertulis ini yang hubungan hukumnya kompleks disebut dengan kontrak. Tidak semua perjanjian tertulis diberikan judul kontrak, hal mana tergantung kepada kesepakatan para pihak, sifat, materi perjanjian dan kelaziman dalam penggunaan istilah untuk perjanjian itu.

Maka Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”<sup>17</sup>

c. Hubungan perikatan dengan perjanjian

<sup>17</sup>R Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), h 1

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.



perjanjian adalah sumber yang terpenting bagi lahirnya perikatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 Buku III KUHPerdara menyatakan bahwa:

Tiap-tiap perikatan lahir baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang. Jadi, perikatan dapat lahir melalui perjanjian yaitu dengan dikehendaki oleh para pihak dan juga melalui Undang-undang, artinya perikatan dapat lahir antara orang atau pihak yang satu dengan pihak yang lain baik dengan atau tanpa orang-orang tersebut menghendakinya.

Mengenai pengertian atas perikatan itu sendiri, sekalipun Buku III KUHPerdara mempergunakan judul “Perikatan”, namun tidak satu pasalpun yang menguraikan apa yang dimaksud dengan perikatan. Terkait dengan hal tersebut, maka Subekti berusaha memberikan batasan atas apa yang dimaksud dengan pengertian perikatan ialah: “suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.”<sup>18</sup>

Ketentuan di dalam perikatan, kewajiban tersebut disebut sebagai prestasi dapat dilihat dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

---

<sup>18</sup>Ibid.

#### 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.



Hukum perikatan ialah “peraturan-peraturan yang mengatur hubungan hukum yang bersifat kehartaan antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas prestasi tertentu, sedangkan pihak yang lain wajib memenuhi prestasi”.<sup>19</sup>

Berdasarkan definisi yang dikemukakan tersebut diatas, maka dapat diuraikan unsur dari perikatan yaitu:

- a. Adanya suatu hubungan hukum;
- b. Biasanya mengenai kekayaan atau harta benda;
- c. Antara dua orang/pihak atau lebih;
- d. Memberikan hak kepada pihak yang satu, yaitu kreditur;
- e. Meletakkan kewajiban pada pihak yang lain, yaitu debitur;
- f. Adanya prestasi.<sup>20</sup>

d. Asas-asas umum dalam hukum perjanjian

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

<sup>19</sup> Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h 78.

<sup>20</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak; Contract Drafting Teori dan Praktek*, (Jakarta: Mesaint Blanc, 2003), h 21-22.

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.

berlaku bagi para pihak yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya. Berikut asas-asas umum hukum perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu antara lain:

a. Asas personalitas

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian yang dibuat oleh seorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri".

b. Asas konsensualitas

Asas konsensualitas memperlihatkan kepada kita semua, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan tersebut telah tercapai secara lisan semata karena perjanjian tidak harus memerlukan formalitas. Ketentuan tentang asas konsensualitas dapat ditemui juga dalam pasal 1320 KUHPerdata yaitu syarat-syarat perjanjian yang salah satunya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.<sup>21</sup>

<sup>21</sup>Ibid h 17

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. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak menemukan dasar hukumnya yaitu pada pasal 1320 KUHPerdara yang eksistensinya terdapat dalam poin keempat yaitu suatu sebab yang tidak terlarang. Dengan asas kebebasan berkontrak ini para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang.<sup>22</sup>

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak

Pada ketentuan yang terdapat didalam asas ini menghendaki agar suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:<sup>23</sup>

e. Itikad baik *nisbi*

Pada itikad baik *nisbi*, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah lakuyang nyata dari subjek.

<sup>22</sup> Ibid h 45  
<sup>23</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Afika, 2006), h 11.

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.

f. Itikad baik mutlak.

Pada baik mutlak, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

### **BOT/Bangun Guna Serah (Build, Operate and Transfer) / Bangun Guna serah**

a. Pengertian Bangun Guna Serah

Perjanjian Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/BOT) merupakan istilah yang baru dalam kegiatan ekonomi Indonesia. Walaupun jika melihat sejarahnya konsep Bot/Bangun Guna Serah sebenarnya merupakan konsep yang sudah memiliki umur yang cukup tua yaitu sekitar 300 sebelum masehi dilakukan di Kota Eretria Yunani (Athena).

Istilah Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/BOT) pertama kali ditemukan secara resmi dalam peraturan perundang-undangan positif Indonesia adalah pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-pihak yang Melakukan Kerjasama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer). Pengaturan ini pada dasarnya lebih menitikberatkan pada pengaturan pajak

#### **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.

penghasilan dan bukan mengenai prosedur atau pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (Buil Operate And Transfer/BOT).

Konsep Bangun Guna Serah (Buil Operate And Transfer/BOT) yang diterapkan pada proyek infrastruktur pemerintah, merupakan suatu konsep yang mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta bekerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun dioperasikan oleh kontraktor dan setelah tahap pengoperasian selesai, sebagaimana ditentukan dalam perjanjian Bangun Guna Serah (Buil Operate And Transfer/BOT), kemudian pengalihan proyek tersebut pada pemerintah selaku pemilik proyek.<sup>24</sup>

Clifford W. Garstang dalam Budi Santoso memberikan pengertian *Build Operate And Transfer* yaitu: Buil Operate And Transfer adalah salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang mana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai penggantian atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur dengan Model Bot/Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer)*, (Yogyakarta: Genta Press, 2008), h 3.

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2005), h

#### Hak Cipta Diindungi 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.



Pengertian perjanjian Bangun Guna Serah dapat pula dirujuk didalam ketentuan Pasal 1 ayat 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang menyebutkan bahwa:

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

Kemudian pengertian Bangun Guna Serah sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1 ayat 36 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yaitu sebagai berikut:

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

#### 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.

Bangun Guna Serah berbeda dengan Bangun Guna serah yaitu pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

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

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

Sebagai salah satu alternatif yang dapat dipilih yaitu perjanjian kerja sama sistem bangun guna serah atau build operate and transfer (BOT) yang tergolong masih baru. Sistem perjanjian ini juga banyak digunakan dalam hal perjanjian antara Pemerintah dengan swasta dalam membangun sarana umum lainnya seperti sarana telekomunikasi, jalan tol, tenaga listrik, pertambangan, pariwisata dan lain- lain.

#### 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.



Bangun guna serah atau build operate and transfer adalah bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah, dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir.

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

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

#### 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.



Penelusuran tentang kerja sama ini dapat dilihat dari proses awal dilakukannya kerja sama hingga pada tahap pelaksanaan. Dengan melihat perjanjian terutama yang berkaitan dengan hak dan kewajiban perlu dikaji apakah terlaksana dengan semestinya yaitu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Bagaimanakah sistem pengelolaan berlangsung dan pembagian keuntungan yang diperoleh selama perjanjian berlangsung, bisa berbentuk bagi hasil atau bentuk lainnya. Hal terpenting dari kerja sama yang dilakukan adalah harus mengacu kepada peningkatan bagi kesejahteraan masyarakat dan bagi percepatan pertumbuhan perekonomian masyarakat.

b. Unsur-unsur bangun guna serah.

Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah/Build Operate and Transfer (BOT) terdapat unsur-unsur yaitu adalah:

1. Investor (penyandang dana)

Kontrak Bot/Bangun Guna Serah mempunyai pola kerjasama antara pemilik lahan dan investor yang mempunyai modal atau dana. Setelah fasilitas dibangun investor mendapat konsesi untuk mengoperasikan dan memungut hasil (operate) dalam kurun waktu tertentu.

2. Tanah

Pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya dapat melakukan perjanjian sistem bangun guna serah.

3. Bangunan komersial

Hak Cipta Diindungi 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.

Investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah yang tepat untuk berdirinya bangunan komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut.

#### 4. Jangka waktu operasional

Investor membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai investor berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas fee tertentu.

#### 5. Penyerahan (transfer)

Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya.

#### c. Objek perjanjian bangun guna serah

Adanya suatu persoalan atau objek tertentu, maksudnya adalah dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian haruslah ditentukan suatu objek atau persoalan yang jelas yang akan diperjanjikan di dalam perjanjian itu nantinya, objek ataupun persoalan tersebut biasanya berupa prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

#### Hak Cipta Diindungi 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.

Berdasarkan pengertian Bangun Guna Serah/Build Operate and Transfer (BOT) yang telah diuraikan sebelumnya maka dapat diketahui bahwa yang menjadi objek dari perjanjian Bangun Guna Serah/Build Operate and Transfer (BOT) adalah aset berupa tanah atau hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 223 ayat (1) Peraturan menteri Dalam Negeri No 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, menegaskan objek bangun guna serah meliputi:

- a. Barang Milik daerah berupa Tanah yang berada pada Pengelola barang.
- b. Barang milik daerah berupa tanah yang berada pada pengguna barang.

Pada prinsipnya dalam perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) tidak terjadi peralihan hak atas tanah kepada mitra Build Operate and Transfer (BOT) melainkan mitra Build Operate and Transfer (BOT) hanya memperoleh penguasaan fisik atas tanah untuk dikelola dan dimanfaatkan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan pada perjanjian Build Operate and Transfer (BOT). Yang mana setelah perjanjian berakhir maka mitra dalam Build Operate and Transfer (BOT) tersebut harus mengembalikan kembali penguasaan fisik atas tanah beserta dengan sarana dan prasarana yang dibangun atas pelaksanaan perjanjian Build Operate and Transfer (BOT).

#### 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.



Mengingat dalam perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) yang menjadi objek perjanjian adalah tanah maka dianggap perlu bahwa perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) dikaji dari aspek hukum pertanahan.

Hak atas Tanah tersebut yang dapat dijadikan objek perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan
- c. Hak Pakai
- d. Hak Pengelolaan

Pelaksanaan Build Operate and Transfer (BOT) banyak dilakukan dalam pelaksanaan pembangunan fasilitas umum di daerah-daerah, hal ini dikarenakan sistem Build Operate and Transfer (BOT) mempunyai beberapa keuntungan sebagai berikut<sup>26</sup> :

- a. Pemilik lahan dalam hal ini Pemerintah Daerah dengan tidak mengeluarkan biaya, pada saat berakhirnya perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) akan memiliki bangunan beserta fasilitas yang melekat pada bangunan tersebut;
- b. Dapat mengurangi dana APBN dan/atau APBD serta mengurangi jumlah pinjaman daerah;

<sup>26</sup> Choy Muhamad, Perjanjian Build, Operate And Transfer (BOT) Dalam Pembangunan Jalan Tol, diakses melalui <http://choymuhamad.blogspot.co.id/2015/12/perjanjian-build-operate-and-transfer.html>, pada tanggal 25 Januari 2021, pukul 01.49 Wib

#### 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. Pemerintah/Pemerintah Daerah akan dapat memberikan pelayanan yang baik dengan terealisasinya sarana dan prasarana baru bagi masyarakat;
- d. Dapat memberikan lapangan kerja baru bagi masyarakat;
- e. Pemerintah Daerah masih dapat mempunyai kewenangan untuk mengendalikan;
- f. Mendorong percepatan pemerataan pembangunan dan upaya pengembangan serta pemenuhan kebutuhan infrastruktur di daerah-daerah yang membutuhkan;
- g. Memperoleh efisiensi biaya dalam pembangunan dan operasi jasa infrastrukturnya.

Terhadap keuntungan pembiayaan dengan sistem Build Operate and Transfer (BOT) bagi investor adalah dengan diterapkannya sistem Build Operate and Transfer (BOT) maka akan membuka kesempatan kepada investor, untuk memasuki bidang usaha yang semula hanya diberikan atau dikelola oleh pemerintah atau BUMN.

- c. Asas dalam bangun guna serah

Kerjasama Bangun Guna Serah/Build Operate and Transfer (BOT) merupakan kerja sama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian sehingga secara otomatis asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian

#### 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.



Perjanjian dengan menggunakan sistem Bangun Guna Serah/Build Operate and Transfer (BOT) merupakan bentuk perjanjian tidak bernama yang timbul karena adanya penerapan asas kebebasan berkontrak sebagaimana ketentuan pasal 1338 ayat (1) BW, sehingga para pihak dapat membuat bentuk perjanjian yang dikehendaknya.

Ketentuan Hukum Nasional Indonesia yang mengatur mengenai perjanjian Bangun Guna Serah/Build Operate and Transfer (BOT), yang pada pokoknya didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang kemudian dijabarkan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok-Pokok Agraria. Kemudian sebagai suatu perjanjian, maka perjanjian Bangun Guna Serah/Build Operate and Transfer (BOT) didasarkan pada Buku III KUH Perdata tentang Perikatan (van verbintenissen), khususnya Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak juga telah banyak dipengaruhi oleh prinsip iktikad baik, kepatutan dan keadilan. Di dalam Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1338 ayat (3), terdapat dua prinsip yang saling berhadapan, yakni di satu pihak terdapat prinsip pacta sunt servanda dan di pihak lain terdapat prinsip iktikad baik, kepatutan dan keadilan.

Muncul pendapat bahwa kewajiban yang timbul dari perjanjian, makin lama tidak lagi ditentukan oleh kata sepakat dari para pihak, akan tetapi ditentukan oleh apa yang dianggap layak atau patut dalam

#### 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.



masyarakat. Dengan demikian, yang terpenting dalam suatu perjanjian bukan lagi kata sepakat melainkan iktikad baik, hal ini tampak apabila tidak ada kehendak bebas, iktikad baik merupakan dasar dalam kehidupan bersama.

Selain itu kerjasama di dalam perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) menganut asas kepastian hukum, dimana hal tersebut dapat dilihat pada saat berakhirnya perjanjian dan investor berkewajiban untuk mengembalikan lahan kepada pemilik semula beserta fasilitas yang telah diperjanjikan dengan kepastian.

d. Risiko perjanjian bangun guna serah

Pelaksanaan perjanjian Bangun Guna Serah/Build Operate and Transfer (BOT) sangat rentan dengan berbagai risiko yang akan timbul. Terkait dengan risiko yang mungkin timbul dalam perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) yaitu antara lain<sup>27</sup>:

- a. Risiko politik
- b. Hal-hal yang dapat dikategorikan sebagai risiki politik diantaranya yaitu nasionalisasi proyek, pelanggaran kewajiban oleh negara, perubahan khusus dalam hukum yang merugikan proyek, kegagalan pembayaran negara.
- c. Risiko hukum

<sup>27</sup> Anita Kamilah, *Aspek-Aspek Hukum Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer) Membanguna Tanpa Harus Memili Tanah (Prespektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, Dan Hukum Publik)*, (Bandung: CV. Keni Media,2013), h115.

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.

- d. Risiko hukum dapat timbul dari berbagai kemungkinan, misalnya kemungkinan tidak dapat diterapkan atau tidak dapat dilaksanakannya kontrak- kontrak baik seluruhnya atau sebagian yang dibuat oleh para pihak.
- e. Risiko ekonomi
- f. Risiko ekonomi terjadi karena perhitungan dari proyek didasarkan pada asumsi-asumsi yang tidak benar dan bias terhadap biaya implementasi proyek, keadaan pasar, atau pergerakan nilai mata uang yang tiba-tiba melonjak sehingga keadaan tersebut sangat menyulitkan bagi pihak investor untuk melanjutkan pelaksanaan perjanjian Build Operate and Transfer (BOT).
- g. Risiko pasar dan pendapatan
- h. Faktor pasar dan pendapatan ini adalah hilangnya pendapatan yang disebabkan oleh ketidakcukupan pendapatan langsung dari proyek kekurangannya
- i. pendapatan dari sumber-sumber lain yang berkaitan dengan proyek atau pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal peningkatan tarif atau juga waktu penggunaan yang minim dari proyek pihak investor sebagai penerima konsesi dapat menegosiasikan kembali dalam kontrak konsensi, hak-hak kompensasi, atau hak untuk menaikkan tarif atau memperpendek jangka waktu konsesi.

**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.



Risiko yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) perlu diperhitungkan secara cermat dan dapat menjadi bahan negosiasi yang cukup alot diantara para pihak. Penganggulannya atau penyelesaiannya umumnya dilakukan dengan jalan melakukan relokasi meminimalisasi risiko dan mengalokasikan risiko tersebut kepada pihak yang paling lazim dilakukan untuk merelokasikan risiko diantaranya adalah melalui penggunaan pranata asuransi atau pertanggungan sebagai pihak yang akan memberikan jaminan atau tanggungan jika risiko-risiko tersebut benar-benar terjadi pada perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)

**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.





UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim 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.



UIN SUSKA RIAU

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Anita Kamilah, *Aspek-Aspek Hukum Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer) Membanguna Tanpa Harus Memili Tanah (Prespektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, Dan Hukum Publik)*, Bandung: CV. Keni Media,2013.
- Bambang Pujiyanto, *Analisis potensi penerapan kerjasama pemerintah swasta dalam pengembangan infrastruktur transportasi di perkotaan*. Universitas Diponogoro : semarang, 2005
- Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur dengan Model Bot/Bangun Guna Serah(Build Operate And Transfer)*, Yogyakarta: Genta Press,2008
- I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak: Contract Drafting Teori dan Praktek*, Jakarta : Kesaint Blanc,2003
- Ima Oktorina, *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem Bot/Bangun Guna Serahdalam Revitalisasi Pasar Tradisional*, Semarang: Universitas Diponegoro,2010.
- J. Kaloh, *Mencari Bentuk Otonomi Daerah*,Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2007.
- Lukman Santoso,*Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak, resiko Wan Prestasi dan Keadaan Memaksa, Urgensi Perjanjian dalam Aktifitas Bisnis, Surat Kuasa dalam Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala,2012.
- Moh.Saleh Djindang, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru, 1990
- Nana Syaodih Sukmadinata, *Motode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Rosda Karya,2005
- Peter Mahmud Marzuki,*Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup,2015.
- Purwanto dan Ary Deddy,*Pranata Manajemen Pembangunan Di Bidang Arsitektur*. Malang: UB Press, 2017
- R Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa,1987
- Ridwan Khairandy,*Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Grasindo,2003
- Salim H.S.,*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, jakarta: Sinar Grafika,2006
- Sanggono, Bambang. *Metoden Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo 2011
- Sutan Remy Sjahdeini,*Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti,2009
- Sulies Tiena Masriani,*Pengantar Hukum Indonesia*.Jakarta: Sinar Grafika,2008

**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.

**B. Jurnal/Makalah**

Choy Muhammad, Perjanjian Build,Operate And Transfer (BOT) dalam pembangunan Jalan Tol,diakses melalui <http://choymuhamad.blogspot.co.id>.pada tanggal 25 januari 2021.

**A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Moderninvestor

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Pasal 194 dan Pasal 195 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (sekarang Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014)

Pasal 1 ayat 4 Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Pasal 1 ayat 36 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Daerah No 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Pekanbaru

SKB Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (“Permendagri 19/2016”). Skema pembangunan Bot/Bangun Guna Serahdalam Permendagri 19/2016 dikenal dengan istilah Bangun Guna Serah (“BGS”).

Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah

**B. WEBSITE**



**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.

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Pekanbaru](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Pekanbaru). (Diakses 10 Januari 2021)

<https://tukangngider.com/pasar-bawah-pekanbaru/>, (diakses pada 10 januari 2021)

[www.gatra.com/detail/news/495814/gaya-hidup/penduduk-riau-697](http://www.gatra.com/detail/news/495814/gaya-hidup/penduduk-riau-697) (diakses pada 10 januari 2021)



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.

Choy Muhammad, Perjanjian Build, Operate And Transfer (BOT) dalam pembangunan Jalan Tol, diakses melalui <http://choymuhamad.blogspot.co.id>, pada tanggal 25 Januari 2021.

### C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern Investor

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Pasal 194 dan Pasal 195 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (sekarang Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014)

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Daerah No 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Pekanbaru

SKB Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah ("Permendagri 19/2016"). Skema pembangunan Bot/Bangun Guna Serah dalam Permendagri 19/2016 dikenal dengan istilah Bangun Guna Serah ("BGS").

Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah

### D. WEBSITE

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Pekanbaru](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Pekanbaru). (Diakses 10 Januari 2021)

<https://tukangngider.com/pasar-bawah-pekanbaru/>, (diakses pada 10 Januari 2021)

[www.gatra.com/detail/news/495814/gaya-hidup/penduduk-riau-697](http://www.gatra.com/detail/news/495814/gaya-hidup/penduduk-riau-697) (diakses pada 10 Januari 2021)



UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim 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.



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.

**LAMPIRAN**

**PERJANJIAN KERJASAMA**

**ANTARA**

**PEMERINTAH KOTA PEKANBARU DENGAN PT DALENA PRATAMA  
INDAH**

**TENTANG PEMBANGUNAN PASAR BAWAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- 1) H. Oesman Efendi Apan, SH. Walikota pekanbaru Jl. Jend Sudirman No 464, jadirejo, Kota Pekanbaru, Riau. Bertindak atas nama Pemerintah Kota pada pasal 32 ayat 2 UU No 22 tahun 1999 Tentang Pemerintah Daerah (PIHAK PERTAMA)
- 2) Veladhio Pranatajaya (PIHAK KEDUA) beralamat di jl. Air Hitam (akta notaris Fransiskus Joenardi, SH No 86 tanggal 9 Mei tahun 1999, akte perubahan terakhir No 161 tanggal 21 Juni 2000) Kedua belah pihak setuju mengikat diri dalam suatu perjanjian kerja bersama dalam pembangunan pasar bawah yang terletak diatas tanah pemerintah kota seluas 4210 M2 di Jl Ahmad yani, Kecamatan senapelan
- 3) pembangunan Pasar Bawah Tanah Pekanbaru yang terletak di atas tanah Pemerintah Kota Pekanbaru seluas 4210 M2 yang berada di Jalan Saleh Abbas - Jalan M Yamin - Jalan Kota Pekanbaru di kawasan Desa Kampung Dalam, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru,dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:.....

**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.

## PASAL 1

### KETENTUAN UMUM PADA PERJANJIAN INI YANG DIMAKSUD SEBAGAI:

- 1) Pemerintah Kota, adalah Pemerintah Kota Pekanbaru.
- 2) investor adalah pihak swasta penyandang dan sekaligus pengelola pasar bawah yaitu pt dalena pratama indah;....
- 3) para pihak adalah pihak pertama dan pihak kedua;.....
- 4) Pasar Bawah Pekanbaru adalah tanah Pemerintah kota Pekanbaru seluas kurang lebih 4210 persegi dimana akan dibangun bangunan yang dilengkapi dengan fasum dan fasos
- 5) pihak pertama menyerahkan kepada pihak kedua berupa 1 bidang tanah dengan hgb diatas HPL hak pengelolaan Pemerintah Kota Pekanbaru yang terletak di Jalan Saleh Abbas, Jalan M Yamin, dan Jalan Kota Pekanbaru di Kelurahan Kampung Dalam Kecamatan Senapelan Kota Pekanbaru seluas 4210 meter persegi, dengan batas sebagai berikut ;
  - sebelah utara dengan jalan kota baru
  - sebelah selatan toko milik swasta
  - sebelah timur dengan jalan M yatim
  - Sebelah barat dengan Jl.Saleh Abbas
- 6) Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 (ayat 4) pasal ini adalah hak pakai atas nama PIHAK PERTAMA dengan sertifikat Nomor288 tanggal 8 Oktober 1985 yang akan dirubah menjadi HPL (hak pengelolaan) atas nama PIHAK PERTAMA dan kemudian akan dirubah lagi menjadi HGB (Hak Guna Bangunan) dan atas nama PIHAK KEDUA ;.....  
.....
- 7) di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal ini akan dipergunakan oleh pihak kedua untuk keperluan pembangunan Pasar Bawah Pekanbaru Sesuai dengan proposal yang diajukan oleh PIHAK KEDUA diberi untuk mengagunkankan HPL ( hak pengelolaan ) dimaksud kepada pihak lain



**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.

dengan terlebih dahulu memberitahukan kepada pihak pertama;.....  
 .....

proposal yang diajukan oleh pihak kedua merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian .....  
 .....

**PASAL 2**  
**MAKSUD DAN TUJUAN**

- 1) Dalam kurung maksud kerjasama ini adalah membangun kembali Pasar Bawah Pekanbaru yaitu dengan cara membangun kios, Los diatas HPL pemerintah kota Pekanbaru seluas 4210 M<sup>2</sup>;.....
- 2) Tujuan yaitu meningkatkan kuantitas dan kualitas lingkungan, sarana perdagangan serta meningkatkan nilai ekonomis lahan yang akan memberikan kontribusi bagi kesejahteraan ekonomi dan sosial budaya masyarakat

**PASAL 3**  
**LINGKUP PEKERJAAN**

Pihak kedua akan melaksanakan pekerjaan pembangunan pasar bawah pekanbaru sendiri  
 dan .....  
 terdiri;.....  
 .....

- 1) Merobohkan sisa bangunan pasar bawah yang telah terbakar termasuk los ikan, ayam dan daging

**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.

- 2) Membangun baru pasar bawah sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan pada gambar rencana (detail engineering design) dan spesifikasi teknis yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kerjasama ini;.....
- 3) Membangun seluruh prasarana jalan, parit, listrik, taman, air bersih, telepon,exos fan, toilet umum, eskalator, tempat pembuangan sampah, hydrants, mushola, kantor pengelola pasar serta tempat parkir

**PASAL 4****SISTEM KERJASAMA SISTEM**

- 1) sistem kerjasama yang dimaksud dalam perjanjian pembangunan Pasar Bawah Pekanbaru ini adalah b o t (building,operate,transfer) dalam jangka waktu pembangunan fisik selama satu setengah tahun dan jangka waktu operasional selama 20 tahun;.....
- 2) terhitung sejak tanggal berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, maka pihak kedua harus mengembalikan seluruh bangunan sarana dan prasarana lainnya kepada pihak pertama
- 3) pihak kedua menjamin bahwa pada saat pengembalian hak atas tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana lainnya seperti dimaksud dalam ayat 1 pasal ini berada dalam keadaan bebas dari segala macam bentuk ikatan hak

yang bertanggung jawab atau jaminan dari kredit atau segala macam bentuk tuntutan hukum apapun ;.....

**PASAL 5****PENYERTAAN MODAL**

- 1) Pihak pertama menyertakan modal berupa tanah dengan HGB diatas HPL pemerintah kota pekanbaru sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 5 dan 6 kepada pihak kedua , Berikut sisa harga bangunan yang berada



**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.

diatas tanah tersebut yang dinilai dengan uang seharga Rp 2.959.027.500 ( dua milyar sembilan ratus limapuluh sembilan duapuluh tujuh ribu lima ratus rupiah);.....

(Disesuaikan dengan harga Njop tahun 2000)

- 2) Pihak kedua menyertakan modal berupa seluruh biaya pembangunan pasar bawah pekanbaru sebesar Rp 19.283.989.200 (sembilan belas milyar dua ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu dua ratus) sesuai dengan harga standar yang ditentukan bappenas Republik Indonesia
- 3) tanah berikut sisa harga bangunan yang diserahkan pihak pertama kepada pihak kedua sebagaimana dimaksud pada pasal 5 ayat satu diatas akan di kompensasikan senilai Rp 421.000.000 (empat ratus dua puluh satu juta rupiah)

**PASAL 6 HAK DAN KEWAJIBAN**

- 1) pihak kedua berhak atas seluruh bangunan tempat pembangunan pasar bawah pekanbaru sesuai dengan proposal yang diajukan selama jangka waktu sesuai dengan pasal 2 ayat 1 perjanjian kerjasama ini ;.....
- 2) terhadap pembangunan tersebut dalam ayat 1 disebutkan HGB atas nama pihak kedua yang berasal dari Hpl pihak pertama yang berjangka waktu 21,5 tahun sejak diterbitkannya keputusan tentang Hgb tersebut ;....
- 3) pembebanan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 adalah HGB yang diperoleh pihak kedua dari pihak pertama dan5 karenanya pihak pertama berhak menarik retribusi pasar dan retribusi kebersihan serta retribusi dan pajak daerah lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku ;...
- 4) sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 pasal 2 ini tunduk kepada ketentuan yang diatur dalam undang-undang pokok agraria dan peraturan pelaksanaannya yang mengenai hak tersebut serta syarat-syarat dalam perjanjian ini
- 5) dengan diperolehnya HGB, pihak kedua dapat mengalihkan atau memindah tangankan HGB, atas pelataran kaki lima, los,kios,sarana dan prasarana lainnya kepada pihak ketiga yang dituangkan dalam perjanjian



**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.

tersendiri dan tidak melebihi jangka waktu sesuai dengan pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 pasal ini;....

- 6) guna dari ketertiban pembangunan pasar bawah pekanbaru, setiap peralihan hak atau pemindah tanganan hak pembebanan hak dari pihak kedua kepada pihak ketiga, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak pertama ;...
- 7) biaya peralihan status atas tanah kepada HPL dilaksanakan dan dibebankan kepada pihak pertama, sedangkan biaya peralihan status dari HPL menjadi HGB dibebankan kepada pihak kedua dan dilaksanakan oleh pihak pertama
- 8) pihak kedua diwajibkan membayar pbb pasar bawah pekanbaru sesuai dengan pasal 1 ayat 4 selama berlakunya perjanjian kerja sama ini
- 9) pihak kedua harus memberikan jaminan pelaksanaan atau garansi bank sebesar 3% (tiga persen) dari investasi selama masa pelaksanaan sesuai dengan pasal 8 perjanjian ini ;.....

**PASAL 7**

**TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB**

- 1) pihak pertama mempunyai tugas dan tanggung jawab :
  - a. Mengosongkan areal lokasi tanah yang akan dibangun sehingga bebas dari penguasaan atau gangguan dari pihak manapun juga ;
  - b. Menginventarisir terhadap para pedagang yang akan menempati pelantaran kaki lima, los, kios dan sarana serta prasarana lainnya setelah pembangunan fisik selesai dilaksanakan dan berkoordinasi dengan pihak kedua ;
  - c. Menunjuk konsultan pengawas ;
- 2) pihak kedua mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk ;
  - a. Menanggulangi seluruh biaya pembangunan tempat penampungan sementara (TPS) pemagaran lokasi proyek, pembongkaran dan pembangunan kembali tembok pelabuhan dan pos satpam pelabuhan ;



**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.

- b. Membuat gambar rencana kerja pembangunan pasar bawah pekanbaru beserta spesifikasi teknisnya dengan memakai konsultan atau tenaga ahli dibidang tersebut sesuai dengan arahan serta petunjuk dari pihak pertama ;
- c. Melaksanakan pembangunan sesuai dengan gambar rencana pembangunan dan spesifikasi teknis yang telah disetujui oleh pihak pertama
- d. Membayar kompensasi pada pihak pertama sesuai dengan maksud pasal 5 ayat 3 perjanjian ini ;
- e. Menanggulangi seluru biaya konsultan pengawas yang ditunjuk oleh pihak pertama ;
- 3) pihak pertama dan pihak kedua bertanggung jawab untuk
- 4) Memelihara serta menjaga keamanan ketertiban dan kebersihan pasar bawah pekanbaru
- 5) pihak pertama dan pihak kedua bertanggung jawab untuk membongkar dan mengosongkan tempat pembangunan sementara (TPS) dengan biaya dibebankan kepada pihak kedua ;.....  
..

**PASAL 8**

**JANGKA WAKTU PELAKSANAAN**

- 1) jangka waktu pelaksanaan pembangunan pasar bawah pekanbaru adalah selama 18 bulan terhitung sejak diterbitkannya putusan tentang pemberian HGB dan lokasi dapat dibangun;...
- 2) kepada pihak kedua dapat diberikan perpanjangan waktu pelaksanaan pembangunan pasar bawah pekanbaru sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini paling lama 6 bulan sepanjang alasan-alasan pihak kedua dapat diterima oleh pihak pertama sebagaimana tercantum pda pasal 14 ayat 2 perjanjian ini ;...

**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.

## **PASAL 9**

### **TIM PENGAWAS PEMBANGUNAN**

- 1) Untuk mengamankan dan mengawasi pelaksanaan pembangunan pasar bawah pekanbaru, pihak pertama akan membentuk tim pengawas pembangunan pasar bawah pekanbaru
- 2) Pembentukan tim pengawas ini ditetapkan dengan surat keputusan walikota pekanbaru dan pertanggung jawaban kepada walikota pekanbaru
- 3) Tim pengawas pembangunan pasar bawah pekanbaru bertugas untuk memantau dan mengawasi pelaksanaan pembangunan, melakukan penyuluhan kepada para pedagang serta berkoordinasi dengan muspida dan upika setempat dalam rangka kelancaran pelaksanaan pembangunan pasar bawah pekanbaru
- 4) Dalam menjalankan tugasnya tim pengawas wajib berpedoman kepada ketentuan yang telah diatur bersama oleh pihak pertama dan pihak kedua serta peraturan lainnya yang berlaku;...

## **PASAL 10**

### **TATA KERJA**

- 1) Pihak kedua dalam melaksanakan pembangunan pasar bawah pekanbaru selalu berpedoman kepada gambar rencana dan spesifikasi teknis yang dibuat oleh konsultan atau tenaga ahli yang disetujui oleh pihak pertama sesuai dengan maksud pasal 3 ayat 2 perjanjian ini.

**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.

## **PASAL 11**

### **ASURANSI**

- 1) pihak kedua wajib mengasuransikan seluruh bangunan yang dimaksud dalam perjanjian ini selama masa berlakunya perjanjian kerjasama ini sesuai dengan pasal 4 ayat 1 dan pasal 6 ayat 2
- 2) dalam hal pihak kedua telah mengalihkan hak atau memindah tangankan hak atas pelataran kaki lima, los dan kios maupun sarana dan prasarana lainnya kepada pihak ketiga, maka kewajiban pembayaran asuransi dibebankan kepada pihak ketiga tersebut;..

## **PASAL 12**

### **BEBAN BIAYA**

- 1) Semua Pembiayaan Operasional Yang Menyangkut Dan Terkait Dengan Tugas Dan Tanggung Jawab Pihak Pertama Menjadi Beban Biaya Pihak Pertama
- 2) Semua Pembiayaan Operasional Yang Menyangkut Dan Terkait Dengan Tugas Dan Tanggung Jawab Pihak Kedua Menjadi Beban Biaya Pihak Kedua;.....

## **PASAL 13**

### **SANKSI KETERLAMBATAN PEKERJAAN**

- 1) apabila pihak kedua dalam melaksanakan pekerjaannya mengalami keterlambatan sehingga tidak dapat menyelesaikan pekerjaan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan pada pasal 8 ayat 1 maka pihak pertama wajib memberikan teguran atau peringatan secara tertulis kepada pihak kedua sebanyak 3 kali berturut-turut dengan jangka waktu 14 hari setiap teguran/ peringatan



**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.

- 2) setelah 30 hari kalender terhitung sejak dikeluarkannya peringatan keras III dan tidak mendapat tanggapan dari pihak kedua maka pihak kedua dianggap telah lalai dalam melaksanakan pembangunan pasar bawah pekanbaru maka perjanjian ini dinyatakan batal dengan sendirinya ;
- 3) keterlambatan pelaksanaan pembangunan pasar bawah pekanbaru dikenakan denda sebesar 1 permil dari total nilai investasi dan maksimal 3% (tiga persen) yang diambil dari pencairan pelaksanaan ;

Pemberian tanggapan pihak kedua sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 pasal ini :

- a. Pemenuhan prestasi pembangunan fisik sebagaimana ditentukan pihak pertama
- b. Alasan-alasan yang dapat diterima pihak pertama yaitu keadaan memaksa (force majeure)

**PASAL 14**

**KEADAAN MEMAKSA**

- 1) yang dimaksud dalam keadaan memaksa adalah (force majeure) dalam perjanjian ini adalah keadaan atau peristiwa yang terjadi diluar kekuasaan atau jangkauan kemampuan kedua belah pihak untuk dapat mengatasi dan mencegahnya
- 2) yang dimaksud keadaan memaksa (force majeure) antara lain bencana alam Sabotase, huru-hara, perang, pemogokan, kebakaran maka kedua belah pihak setuju untuk meninjau kembali isi perjanjian ini sesuai dengan pasal 8 ayat 2 ;.....
- 3) apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure) pihak kedua harus memberitahukan kepada pihak pertama secara tertulis selambat-lambatnya 14 hari sejak keadaan memaksa terjadi disertai dengan bukti-bukti yang sah. Demikian pula dalam keadaan waktu memaksa berakhir;
- 4) atas permintaan pihak kedua, pihak pertama akan menyetujui atau menolak secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 14 hari setelah surat permintaan perpanjangan diterima oleh pihak pertama dan apabila pihak pertama memberi jawaban kepada pihak kedua maka pihak pertama dianggap menyetujui adanya keadaan memaksa tersebut ;



**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.

- 5) bila keadaan memaksa ini tidak diberitahukan oleh pihak kedua kepada pihak pertama sesuai dengan ketentuan ayat 3 pasal ini maka pihak pertama tida mengakui adanya keadaan memaksa tersebut ;.....

**PASAL 15**

**RETRIBUSI**

- 1) Selama perjanjian kerjasama pembangunan pasar bawah pekanbaru berlangsung seluruh retribusi yang timbul akan menjadi milik dan dikelola oleh pihak pertama kecuali retribusi parkir yang dikelola oleh pihak kedua dan sebesar 35% laba bersih setelah dipotong pajak sesuai laporan keuangan yang telah di audit oleh akuntan publik disetorkan kepada pihak pertama;
- 2) Selama perjanjian kerjasama pembangunan pasar bawah pekanbaru berlangsung seluruh pemungutan biaya pemeliharaan atau maintance fee akan menjadi milik dan dikelola oleh pihak kedua
- 3) Biaya imb yang timbul dari total luas bangunan yang dikerjakan menjadi tanggungan pihak kedua sesuai dengan ketentuan berlaku

**PASAL 16**

**PERSELISIHAN**

- 1) Apabila terjadi perselisihan antara pihak pertama dan pihak kedua dan tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah maka kedua belah pihak sepakat mengambil domisili hukum di kepaniteraan pengadilan negeri pekanbaru



**PASAL 17**

**KETENTUAN PENUTUP**

Hal-hal yang belum diatur dalam surat perjanjian ini akan ditetapkan kemudian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari surat perjanjian ini dan bila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan maka akan diadakan perubahan atau penyempurnaan sebagai mestinya

Demikianlah surat perjanjian ini dibuat dalam tiga rangkap pertama dan kedua dibubuhi materai yang secukupnya dan sebelum ditanda tangani oleh kedua belah pihak membaca dan memahami isi perjanjian sepenuhnya.

Pihak kedua

Pihak pertama

PT dalena pratama indah  
kota pekanbaru

Pemerintah

UIN SUSKA RIAU

**Hak Cipta Diindungi 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.