Digital Repository Universitas Jember

SKRIPSI

ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*) OLEH PEMERINTAH DAERAH SERTA AKIBAT HUKUM BAGI INVESTOR YANG MENGALIHKAN HAK PENGELOLAAN KEPADA INVESTOR LAIN

ANALYSIS TO ANNULMENT OF BUILD OPERATE AND TRANSFER AGREEMENT BY THE LOCAL GOVERNMENT AND DUE TO THE LAW FOR INVESTOR TRANSITIONAL OF RIGHT CONTROL TO THE ANOTHER INVESTOR

FANADINI DEWI
NIM : 100710101038

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2015

Digital Repository Universitas Jember

SKRIPSI

ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*) OLEH PEMERINTAH DAERAH SERTA AKIBAT HUKUM BAGI INVESTOR YANG MENGALIHKAN HAK PENGELOLAAN KEPADA INVESTOR LAIN

ANALYSIS TO ANNULMENT OF BUILD OPERATE AND TRANSFER AGREEMENT BY THE LOCAL GOVERNMENT AND DUE TO THE LAW FOR INVESTOR TRANSITIONAL OF RIGHT CONTROL TO THE ANOTHER INVESTOR

FANADINI DEWI
NIM : 100710101038

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2015

Digital Repository Universitas Jember

MOTTO

"Adakanlah koordinasi, adakanlah simfoni yang seharmonis-harmonisnya antara kepentingan sendiri dan kepentingan umum, dan janganlah kepentingan sendiri itu dimenangkan di atas kepentingan umum"[*]

(Disampaikan oleh Bung Karno dalam Pidato: Capailah Tata Tentram Kerta Rahardja Tahun 1951).

[*] Buku Seri Pemikiran Bung Karno: *Bung Karno dan Ekonomi Berdikari*, (Jakarta: PT. Grassindo, 2001). Hlm. 3

Digital Repository Universitas Jember

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Ayahanda Guru Al Haj Prof. Dr. Saidi Syekh Kadirun Yahya, MA., M.Sc., guru spiritual yang menjadi motivator terbaik hidupku.
2. Orangtua yang sangat saya ta'dzimi dan cintai.
3. Guru-guru TK, SD, SMP, SMA, Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan ilmunya dan membimbing saya dengan penuh kesabaran.
4. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan.

Digital Repository Universitas Jember

PERSYARATAN GELAR

ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*) OLEH PEMERINTAH DAERAH SERTA AKIBAT HUKUM BAGI INVESTOR YANG MENGALIHKAN HAK PENGELOLAAN KEPADA INVESTOR LAIN

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Jember

FANADINI DEWI
NIM : 100710101038

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2015

Digital Repository Universitas Jember

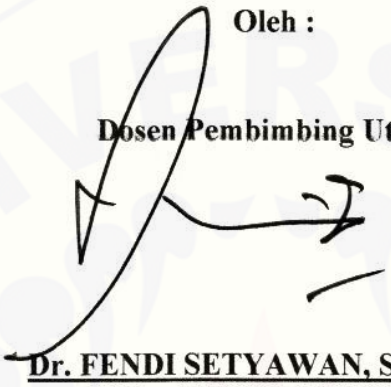
PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 29 APRIL 2015

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



Dr. FENDI SETYAWAN, S.H., M.H.
NIP : 197202171998021001

Dosen Pembimbing Anggota,

Dr. DYAH OCHTORINA SUSANTI S.H., M.Hum.
NIP : 198010262008122001

Digital Repository Universitas Jember

PENGESAHAN

ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH (*BUILD OPERATE AND TRANSFER*) OLEH PEMERINTAH DAERAH SERTA AKIBAT HUKUM BAGI INVESTOR YANG MENGALIHKAN HAK PENGELOLAAN KEPADA INVESTOR LAIN

Oleh :

FANADINI DEWI
NIM : 100710101038

Dosen Pembimbing Utama,	Dosen Pembimbing Anggota,
Dr. FENDI SETYAWAN, S.H., M.H.	**Dr. DYAH OCHTORINA S. S.H., M.Hum.**
NIP : 197202171998021001	**NIP : 198010262008122001**

Mengesahkan,
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Prof. Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum.
NIP : 197105011993031001

Digital Repository Universitas Jember

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 29

Bulan : April

Tahun : 2015

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum

Universitas Jember,

PANITIA PENGUJI

Ketua,	**Sekretaris,**
I WAYAN YASA, S.H., M.H.	**IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.**
NIP : 196010061989021001	**NIP : 197306271997022001**

ANGGOTA PANITIA PENGUJI

1. **Dr. FENDI SETYAWAN, S.H., M.H.** : (.....)
   NIP : 197202171998021001

2. **Dr. DYAH OCHTORINA S. S.H., M.Hum.** : (.....)
   NIP : 198010262008122001

Digital Repository Universitas Jember

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	Fanadini Dewi
NIM	:	100710101038

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Analisis Terhadap Pembatalan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate And Transfer*) Oleh Pemerintah Daerah Serta Akibat Hukum Bagi Investor Yang Mengalihkan Hak Pengelolaan Kepada Investor Lain**; adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 29 April 2015
Yang menyatakan,

FANADINI DEWI
NIM : 100710101038

Digital Repository Universitas Jember

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis ucapkan Kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **Analisis Terhadap Pembatalan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate And Transfer*) Oleh Pemerintah Daerah Serta Akibat Hukum Bagi Investor Yang Mengalihkan Hak Pengelolaan Kepada Investor Lain.** Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H., selaku pembimbing skripsi;
2. Ibu Dr. Dyah Ochtorina S. S.H., M.Hum., sebagai pembantu pembimbing skripsi;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi;
4. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi;
5. Bapak Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan bagi bekal langkah dan hidupku;
8. Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik;
9. Orangtua tercinta yang telah membuat saya terlahir dan paling berjasa dalam hidupku, Papa H. Fahrudin Widodo, S.H., M.M. dan Mama Dra. Hj. Mahfudzo Irianingsih, beserta saudara kandung kakak pertama Fahrunisa, adik Iyyaka Rahmaniyah dan adik bungsu Iftitah Kurnia, yang saya sangat cintai dan banggakan;
10. Guru sekaligus orangtua yang saya hormati dan cintai, Ibu Dr. Dyah Ochtorina S. S.H., M.Hum., beserta suami Bapak Noor Sulaiman yang slama ini telah memberikan banyak ilmu, inspirasi, dukungan, serta motivasi untuk hidup lebih baik

Digital Repository Universitas Jember

kedepan. Saya mengucapkan terima kasih yang tak terhingga, karena berkat dorongan beliau-beliau saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;

11. Tante Nurul Jannah sekeluarga yang telah menjadi tempat bernaung di Jember. Terima kasih banyak atas do'a, dukungan dan motivasinya baik materiil maupun immateriil selama saya berada di Jember;
12. Rekan-rekan seperjuangan: Taufik Widiatmoko, Arum Retnowati, Vembri Pursanto, Putu Angga Raditya Prihandana dan Andrianus Moy Sidharta, terima kasih atas kerja sama, do'a, bantuan dan dukungan yang diberikan;
13. Para Sahabat: Dani Haryo Nugroho, Nikita Citra Dewi, Ubaidillah, Alam F. Fahrizal, Winda Hayu Istiqomah, Alfi Nadzira Faizza, Martha Maharani, Dyah Ustatik Eva Nurdiana, Indrik Gianto, Nona Laiqotul Hima dan Robbica Martino yang telah banyak membantu dalam proses penyusunan tugas akhir ini;
14. Teman-teman semuanya tanpa terkecuali yang tiada henti memberikan dukungan dan doa selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
15. Semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 29 April 2015

Penulis

Digital Repository Universitas Jember

RINGKASAN

Bangun guna serah (*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 dalam kerja sama dengan sistem *Build Operate and Transfer* 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).

Permasalahan dalam skripsi ini meliputi 2 (dua) hal yaitu; (1) Bagaimana pengaturan perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dalam hukum di Indonesia? (2) Apa akibat hukum bagi para pihak pada saat investor mengalihkan hak pengelolaan kepada investor lain? dan (3) Apakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak jika tidak melaksanakan perjanjian perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*)?

Metodologi penelitian dalam dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, pendekatan masalah menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan, dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, sedangkan analisis bahan hukum yang dipergunakan adalah deduktif.

Kesimpulan penelitian yang diperoleh antara lain adalah; *Pertama*, Secara umum Pengaturan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) sebagai bentuk perjanjian mengacu pada ketentuan KUHPerdata sedangkan secara khusus dalam beberapa peraturan terkait, yaitu Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) adalah perjanjian tertulis yang berwujud dalam perjanjian bernama sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. *Kedua*, Akibat hukum bagi para

Digital Repository Universitas Jember

pihak pada saat investor mengalihkan hak pengelolaan kepada investor lain adalah terjadinya wanprestasi atas perjanjian. Apabila terjadi wanprestasi dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dapat diajukan pembatalan atas perjanjian. Pada ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata menyatakan bahwa: Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; (1) memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan; atau (2) menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya kerugian dan bunga. *Ketiga*, bahwa Upaya hukum yang dapat ditempuh apabila para pihak tidak melaksanakan perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) sehingga dapat dikatakan terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*), yaitu dengan melakukan upaya hukum ke jalur pengadilan (litigasi) dengan upaya hukum gugatan secara perdata maupun jalur alternatif penyelesaian sengketa (non litigasi). Penyelesaian melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa (non litigasi) biasanya lebih banyak dipilih oleh para pihak apabila terjadi sengketa dalam suatu perjanjian karena banyak keuntungan yang didapatkan oleh para pihak, diantaranya tidak diketahui banyak publik dan media sehingga dapat menjaga nama baik para pihak, lebih cepat, tidak memakan biaya yang relatif banyak dan penyelesaian yang lebih baik. Perselisihan dan sengketa diantara dua pihak yang melakukan hubungan kerjasama mungkin saja terjadi. Terjadinya perselisihan dan sengketa ini sering kali disebabkan apabila salah satu pihak tidak menjalankan kesepakatan yang telah dibuat dengan baik ataupun karena ada pihak yang wanprestasi, sehingga merugikan pihak lainnya.

Saran yang diberikan adalah; *Pertama*, kepada pemerintah agar membuat ketentuan atau regulasi yang lebih lengkap lagi mengenai *Build Operate and Transfer*. Perlu pengaturan yang lebih jelas dan spesifik tentang kerja sama Bangun Guna Serah ke dalam Undang-Undang yang lebih konkret. Karena peraturan yang ada kini belum merinci tentang kerja sama *Build Operate and Transfer*, sehingga tidak menimbulkan kendala dikemudian hari karena terdapat acuan yang pasti. *Kedua*, kepada para pihak dalam Perjanjian Bangun Guna Serah supaya melaksanakan hak dan kewajiban agar terhindar dari wanprestasi yang tentunya merugikan pihak yang lain dalam perjanjian. Selanjutnya antar pihak sebaiknya melakukan studi kelayakan yang lebih spesifik terutama dari segi keuangan dan kepentingan masyarakat karena perjanjian ini berkaitan dengan banyak aspek, yakni aspek lingkungan, sosial, politik maupun ekonomi.

Digital Repository Universitas Jember

DAFTAR ISI

		Hal.
Halaman Sampul Depan		I
Halaman Sampul Dalam		ii
Halaman Motto		iii
Halaman Persembahan		iv
Halaman Persyaratan Gelar		v
Halaman Persetujuan		vi
Halaman Pengesahan		vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji		viii
Halaman Pernyataan		ix
Halaman Ucapan Terima Kasih		x
Halaman Ringkasan		xii
Halaman Daftar Isi		xiv
Halaman Daftar Lampiran		xvi
BAB I	**PENDAHULUAN**	1
	1.1 Latar Belakang	1
	1.2 Rumusan Masalah	6
	1.3 Tujuan Penelitian	6
	1.4 Manfaat Penelitian	6
	1.5 Metode Penelitian	7
	1.5.1 Tipe Penelitian	8
	1.5.2 Pendekatan Masalah	8
	1.5.3 Bahan Hukum	9
	1.5.4 Analisis Bahan Hukum	10
BAB II	**TINJAUAN PUSTAKA**	12
	2.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian	12
	2.1.1 Pengertian Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian	12
	2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	14
	2.1.3 Azas-Azas Perjanjian	17
	2.2.1 Hapusnya Perikatan	20

Digital Repository Universitas Jember

2.2 Tinjauan Tentang Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) 21
2.2.1 Pengertian Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) 24
2.2.2 Subjek Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) 27
2.2.3 Objek Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) .....
BAB III PEMBAHASAN..... 29
3.1 Pengaturan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dalam Hukum di Indonesia 29
3.2 Akibat Hukum Bagi Para Pihak Pada Saat Investor Mengalihkan Hak Pengelolaan Kepada Investor Lain 44
3.3 Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Bagi Para Pihak Jika Tidak Melaksanakan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) 57
BAB IV PENUTUP 64
4.1 Kesimpulan 64
4.2 Saran-saran 65
DAFTAR BACAAN
LAMPIRAN

Digital Repository Universitas Jember

DAFTAR LAMPIRAN

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Digital Repository Universitas Jember

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang melakukan pembangunan sebagaimana tujuan Negara Indonesia yakni mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang diatur dalam alenia keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NKRI 1945). Indonesia merupakan negara dimana kepadatan penduduknya terus bertambah bahkan bisa dikatakan sangat padat. Hal inilah yang menjadi pemicu utama dimana pemerintah lebih memfokuskan diri terhadap penambahan sarana dan prasarana guna kepentingan umum (infrastruktur), sehingga pemerataan kesejahteraan dapat dirasakan oleh seluruh warga negara. Guna melakukan pengadaan infrastruktur itu dibutuhkan dana yang sangat besar, yang akan terasa berat apabila hanya dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Daerah (APBN dan APBD). Melihat keterbatasan pemerintah dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastruktur ini, maka dituntut adanya model-model baru pembiayaan proyek pembangunan. Saat pengadaan infrastruktur di daerah, tak jarang sebagai alternatif pendanaannya, pemerintah melibatkan pihak swasta (nasional-asing) dalam proyek-proyeknya.

Pelaksanaan proyek pemerintah dengan sistem *Build Operate and Transfer* (*BOT*) itu sendiri telah banyak dilakukan di berbagai wilayah di Indonesia, bahkan sampai ke pelosok nusantara yang masih jauh dari pembangunan sehingga diharapkan dari perjanjian kerjasama ini dapat mengoptimalkan pemerataan perekonomian di Indonesia.[1] Contohnya pembangunan infrastruktur berupa jalan tol di daerah Kalimantan yang melibatkan investor atau dikenal dengan istilah Mitra Bangun Guna Serah dengan pemerintah daerah. Selain itu dapat tercipta dan terlaksananya penyediaan infrastruktur serta fasilitas umum tanpa memakan banyak Anggaran

[1] Budi Susanto, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT*, (Yogyakarta: Genta Press, 2008). Hlm. 6

Digital Repository Universitas Jember

Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) di suatu wilayah, sehingga pemerintah dapat mengalokasikan dana Anggaran Pendapatan Daerah (APD) untuk program daerah ataupun subsidi lainnya guna kemakmuran dan kesejahteraan warga negara Indonesia. Contohnya dari pembangunan jalan tol yang memakan anggaran besar tersebut, dana yang besar tersebut dapat dialokasikan kepada sektor anggaran yang lebih penting seperti untuk anggaran kesehatan, anggaran pendidikan dan lain sebagainya.

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

Bangun guna serah (*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 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).[2] Setelah lewat jangka waktu dari yang diperjanjikan, pengelolaan bangunan yang bersangkutan diserahkan kembali kepada pemilik

[2] *Ibid*. Hlm. 9

Digital Repository Universitas Jember

lahan secara penuh. Hak eksklusif maksudnya adalah dalam hal hak terhadap tanah yang hanya dimiliki oleh subjek hukum tertentu saja. Kerja sama ini menjadi alternatif solusi kerja sama yang saling menguntungkan.

Partisipasi swasta ini dapat diarahkan pada proyek yang membutuhkan dana besar, seperti pembangunan jalan tol, migas, bendungan, pembangunan mall, perluasan bandara, maupun pembangkit listrik. Dapat juga diarahkan pada proyek infrastruktur yang tidak membutuhkan dana yang terlalu besar, seperti renovasi pasar, terminal, pangkalan truk, *rest area*, *resort*, dan lain-lain, yang terpenting proyek tersebut dapat memberikan *income* atau pendapatan ekonomi bagi kontraktor (*revenue* yang cepat).

> Salah satu cara pembiayaan proyek dapat dilakukan dengan mengajak pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah dengan sistem *Build Operate and Transfer* (*BOT*) atau dikenal dengan Perjanjian Bangun Guna Serah. Ada pula cara *Ruislag*, tetapi model BOT lebih banyak memberikan kelebihan bagi pihak-pihak yang terkait (pemerintah atau kontraktor). Pembiayaan proyek dengan BOT mencakup dari studi kelayakan, pengadaan barang, pembiayaan, sampai dengan pengoperasian. Pelaksana proyek mendapat hak konsesi untuk jangka waktu tertentu guna mengambil manfaat ekonominya yang akhirnya mengembalikan semua aset tersebut pada pemerintah pada saat berakhirnya masa konsesi. Pada prosesnya, pelaksanaan proyek akan menemui berbagai permasalahan. Terkait itu perlu dirancang secara baik agar proyek BOT dapat berjalan baik serta memberikan keuntungan kepada pihak yang terkait. BOT yang baik bukan BOT yang semua resiko ditanggung salah satu pihak, tetapi BOT yang dapat berbagi resiko secara seimbang diantara pihak-pihak yang terlibat.[3]

Kerja sama jenis Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) ini telah lama dipraktikkan oleh negara-negara maju, misalnya pada proyek *Anglo-French Channel Tunnel*. Negara-negara berkembang juga mulai banyak melaksanakan perjanjian model ini, misalnya proyek jembatan dan bandara di Hongkong, energi dan jalur kereta api di Cina, jalan raya dan bandara di Malaysia, telekomunikasi di Thailand, energi di Filipina, proyek energi thermal di Pakistan, dan sebagainya. Perjanjian BOT merupakan bentuk

[3] Ridwan Khairandi, *Mekanisme Penulisan Dokumen Hukum & Akta Perjanjian Kerjasama Perusahaan dengan Pihak Lain*, disampaikan dalam Workshop Legal Drafting Perusahaan, tanggal 21 Februari 2007.

Digital Repository Universitas Jember

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 BOT dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah jangka waktu perjanjian berakhir.[4] Perjanjian BOT merupakan suatu konsep di mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya dari perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta atau kerjasama dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan setelah dibangun, dioperasikan oleh kontraktor dan setelah tahapan pengoperasian selesai sebagaimana ditentukan dalam perjanjian BOT, kemudian dilakukan pengalihan proyek kepada pemerintah selaku pemilik proyek.[5] Perjanjian BOT selain melibatkan banyak pihak, juga mengandung banyak aspek. Perjanjian BOT tidak bisa hanya dipandang dalam aspek hukum perjanjian atau hukum keperdataan saja, akan tetapi juga harus dipandang dari aspek hukum pertanahan, hukum pemerintahan daerah, hukum investasi, hukum keuangan negara, hukum lingkungan, hukum adat bahkan hukum pidana.

Contoh kasus BOT adalah pembangunan pengadaan pasar antara pemerintah daerah dan Mitra Bangun Guna Serah. Pelaksanaan kerjasama pananaman modal antara pemerintah daerah dengan Mitra Bangun Guna Serah sebagai perjanjian timbal balik dan saling menguntungkan. Kerja sama dituangkan dalam kontrak kerja sama yang berisikan hak dan kewajiban para pihak. Mengacu pada ketentuan KUHPerdata Buku III tentang perikatan. Pemerintah daerah melakukan kewajiban dengan menyediakan fasilitas berupa lahan dan pengosongan lahan tersebut. Sedangkan Pihak Mitra Bangun Guna Serah melakukan kewajibannya berupa pembangunan gedung (*build*) dan dimanfaatkan selama 25 tahun (*operate*). Setelah jangka waktu berakhir gedung dan pengelolaanya akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Selama masa pemanfaatan berlangsung pihak swasta dapat mengambil manfaat ekonomi dari pengelolaan gedung. Hak dari Pemerintah Daerah yaitu dari pajak dan retribusi, pemanfaatan beberapa bagian gedung dan mendapatkan gedung dan

[4] Ima Oktorina, *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2010). Hlm. 12
[5] *Ibid*. Hlm. 1

Digital Repository Universitas Jember

pengelolaannya setelah perjanjian berakhir. Beberapa persoalan hukum pada Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*), yaitu adanya suatu kekaburan hukum dan kekosongan norma, karena berbagai aspek yang mengatur BOT belum diatur secara khusus. Akibatnya praktik-praktik kemitraan dan perjanjian yang dilakukan pemerintah dengan swasta dalam membuat Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) cenderung menimbulkan persoalan hukum.[6] Salah satu masalah atau persoalan hukum dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) tersebut menyangkut adanya pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dari pihak pemerintah daerah ataupun dari pihak investor.

Aspek pembatalan perjanjian dalam perjanjian BOT disini menitik beratkan pada pemerintah daerah yang melakukan pembatalan oleh karena pengalihan hak pengelolaan kepada investor lain oleh pihak investor. Contohnya, karena investor tidak mampu tepat waktu membangun suatu proyek, maka pemerintah daerah membatalkannya dengan mencari investor lain. Hal ini didasarkan pada peraturan tentang pembatalan perjanjian yang telah tertuang dalam ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata menyatakan bahwa: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya". Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan.

Adakalanya dalam suatu perjanjian terjadi masalah wanprestasi atau tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak, demikian halnya dengan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) salah satunya dengan pemutusan perjanjian. Pemutusan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) oleh salah satu pihak merupakan akibat tidak terlaksananya suatu prestasi diantaranya karena tidak dapat diselesaikannya proyek dalam kurun waktu yang telah diperjanjikan. Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dapat diputuskan oleh pihak pemerintah,

[6] Zaenal Asikin, *Perjanjian BOT Antara Pihak Pemerintah Daerah dengan Investor dalam Pembangunan Infrastruktur*, (Fakultas Hukum Unram, 2011). Hlm.18

Digital Repository Universitas Jember

terhadap investor awal untuk dialihkan kepada investor lain. Konsekuensi hukum dari adanya wanprestasi oleh investor tersebut pada dasarnya sudah tertuang dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*), sehingga harus dilaksanakan dengan baik dan penuh tanggung jawab.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan kajian dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul: **"Analisis Terhadap Pembatalan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate And Transfer*) Oleh Pemerintah Daerah Serta Akibat Hukum Bagi Investor Yang Mengalihkan Hak Pengelolaan Kepada Investor Lain"**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dalam hukum di Indonesia?
2. Apa akibat hukum bagi para pihak pada saat investor mengalihkan hak pengelolaan kepada investor lain?
3. Apakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak jika tidak melaksanakan perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*)?

1.3 Tujuan Penelitian

Suatu karya tulis ilmiah, maka skripsi ini mempunyai 2 (dua) macam tujuan yang hendak dicapai, yaitu:

1.3.1 Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat dan tugas menyelesaikan studi meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai upaya untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang penulis peroleh selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Sebagai sumbangan pemikiran ilmiah di bidang ilmu Hukum yang diharapkan dapat berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum dan masyarakat umum.

Digital Repository Universitas Jember

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Mengetahui dan memahami pengaturan perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dalam hukum di Indonesia;
2. Mengetahui dan memahami akibat hukum bagi para pihak pada saat investor mengalihkan hak pengelolaan kepada investor lain;
3. Mengetahui dan memahami upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak jika tidak melaksanakan perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*).

1.4 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metode Penelitian merupakan hal yang sangat penting di dalam melakukan penelitian hukum yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab adanya suatu isu hukum. Sehingga pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Metode merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan, untuk memperoleh hasil yang kongkrit.

Menggunakan suatu metode dalam melakukan suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu pengetahuan untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi, sedangkan penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.[7] Metode penelitian hukum yang digunakan dalam skripsi ini adalah suatu metode yang terarah dan sistematis sebagai cara untuk menemukan dan menguji kebenaran.

[7] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Persada Media Group, 2010). Hlm. 35

Digital Repository Universitas Jember

Metode penelitian yang dimaksud meliputi empat aspek yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, dan analisis bahan hukum. Berikut ini metode penelitian yang dipergunakan:

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe Penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah Yuridis Normatif (*Legal Research*). Pengertian penelitian tipe Yuridis Normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisa substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan atau isu hukum dalam konsistensinya dengan asas-asas hukum yang ada.[8] Diharapkan dengan metode penelitian tipe Yuridis Normatif ini dapat dilakukan kajian dan analisa secara komprehensif sehingga akan dihasilkan suatu skripsi yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya.[9] Pendekatan yang dilakukan oleh penulis adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), dan pendekatan konsep (*conseptual approach*).

Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.[10] Hal ini digunakan untuk menyelesaikan pembahasan tentang pengaturan perjanjian *Build Operate and Transfer* (*BOT*) dalam hukum di Indonesia. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*) adalah pendekatan yang beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Hal ini digunakan untuk menyelesaikan pembahasan tentang akibat hukum bagi para pihak pada saat investor mengalihkan hak pengelolaan kepada investor lain dan upaya hukum yang dapat dilakukan bagi para pihak jika tidak melaksanakan perjanjian *Build Operate and Transfer* (*BOT*). Saat mempelajari pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi

[8] *Ibid*. Hlm. 32
[9] *Ibid*. Hlm. 93
[10] *Ibid*.

Digital Repository Universitas Jember

penelitian dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.[11]

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber hukum yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.[12]

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer memiliki sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan-putusan hakim.[13] Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini terdiri dari:

1. *Burgerlijk Wetboek* yang selanjutnya disebut BW atau di Indonesia dikenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal;
4. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan atas Undang-Undang 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

---

[11] *Ibid*. Hlm. 95
[12] *Ibid*. Hlm. 141
[13] *Ibid*.

Digital Repository Universitas Jember

7. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 Tahun 1995 Tentang Pemberlakuan Pajak Penghasilan (PPh), terhadap pihak-pihak yang melakukan kerjasama dalam bentuk *Build Operate and Transfer* (*BOT*).

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.[14] Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan atau terbitan lain dan situs-situs internet.

1.4.3.3 Analisis Bahan Hukum

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif.

Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu:

a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;

---

[14] Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006). Hlm. 165

Digital Repository Universitas Jember

e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.[15]

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. Ilmu hukum sebagai ilmu terapan, menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.

[15] Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*. Hlm. 171

Digital Repository Universitas Jember

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian

Buku III KUHPerdata mengatur perihal hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi obyek juga suatu benda. Sebagian besar Buku III KUHPerdata ditujukan pada perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisikan hukum perjanjian. Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.[16] Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yaitu: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Definisi tersebut tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut dengan perjanjian. Ketidakjelasan definisi tersebut disebabkan dalam rumusan hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian.[17] Rumusan Pasal 1313 KUHPerdata selain tidak jelas juga sangat luas, perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu:

a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
b. Menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUHPerdata.

Sehingga perumusannya menjadi: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".[18] Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.[19] Isi dari perjanjian adalah mengenai kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, berisi hak dan kewajiban

[16] Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995). Hlm. 122
[17] Salim HS, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003). Hlm. 15
[18] Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994). Hlm. 49
[19] Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1992). Hlm. 15

Digital Repository Universitas Jember

kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Jadi perjanjian hanyalah mengikat dan berlaku bagi pihak-pihak tertentu saja.[20]

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Bentuk perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.[21] Menurut *Black's Law Dictionary,* perjanjian yang diartikan dengan *contract* yaitu: "*An agreement between two or more person whichcreates an obligations to do or not to do particular thing*." Artinya, kontrak atau perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan kewajiban baik untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan lebih yang sesuatu secara sebagian.

Berdasarkan beberapa definisi perjanjian diatas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau saling mengikatkan diri untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian tidak merupakan suatu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.[22]

Perjanjian mengandung beberapa unsur yang mempertegas perjanjian itu sendiri sehingga dapat menimbulkan akibat hukum. Mengelompokan unsur-unsur perjanjian sebagai berikut: [23]

a) Unsur *Essensialia*
   adalah unsur yang mutlak yang harus ada bagi terjadinya perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah.
b) Unsur *Naturalia*
   adalah unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian.
c) Unsur *Accidentalia*
   adalah unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian. Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan.

---

[20] *Ibid*. Hlm. 112
[21] Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005). Hlm. 1
[22] Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007). Hlm. 118-119
[23] *Ibid*.

Digital Repository Universitas Jember

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Dalam perumusan tersebut di atas, terdapat unsur-unsur perjanjian antara lain sebagai berikut: [24]

a. Adanya pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang;
b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak itu;
c. Adanya tujuan yang hendak dicapai;
d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan;
e. Adanya bentuk tertentu, lisan atau tulisan;
f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Buku ke III KUHPerdata mengatur mengenai perjanjian sehingga perbedaan pengertian tersebut pada intinya tidak mengubah makna dari perjanjian itu karena perjanjian. Buku III KUHPerdata mengatur tentang sistem yang disebut sistem terbuka, artinya setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian apapun asal tidak melanggar ketertiban hukum dan kesusilaan. Dengan kata lain, peraturan-peraturan yang diterapkan dalam ketentuan buku III KUHPerdata itu hanya disediakan dalam hal para pihak yang berkontrak.

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian berisi kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Perjanjian tersebut dikatakan sah jika memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang sehingga diakui oleh hukum. Perjanjian dikatakan sah apabila syarat-syarat sahnya perjanjian dapat dipenuhi oleh pihak-pihak yang melakukan hubungan hukum. Mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sebagai berikut:

(1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
(2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
(3) Suatu hal tertentu; dan
(4) Suatu sebab yang halal.

[24] Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989). Hlm. 1

Digital Repository Universitas Jember

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

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

   Kesepakatan para pihak sebenarnya pengejewantahan asas konsensualitas. Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup perjanjian, pernyataan salah satu pihak cocok dengan pernyataan pihak yang lain. Kesepakatan bisa terjadi setelah para pihak sebelumnya melakukan proses penawaran dan permintaan. Harold F. Lusk berpendapat bahwa untuk melahirkan perjanjian, para pihak harus berada pada kondisi *mutual understanding* antar pihak, dan kondisi itu terjadi dengan salah satu pihak melakukan penawaran dan penerimaan.[25] Kesepakatan merupakan hal penting dalam sebuah perjanjian. Pernyataan kehendak bukan hanya dengan kata-kata yang tegas dinyatakan, tetapi juga kelakuan yang mencerminkan adanya kehendak untuk mengadakan perjanjian.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

   Subjek hukum dalam melakukan perjanjian bisa merupakan *natuurlijk* ataupun *rechtsperson*. Hukum perdata memberikan kriteria syarat agar seorang manusia dikategorikan mampu melakukan perbuatan hukum perdata. Cakap bertindak diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdata. Kecakapan melakukan perbuatan hukum dapat dirumuskan sebagai kemungkinan melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa diganggu gugat.

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 akan ada.[26] Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian,

---

[25] Harold F. Lusk, *Business Law: Priciples and Case*, (Richard D. Irwin, Illinois, 1996). Hlm. 90

[26] Mariam Darus Badrulzaman, *Op.Cit*. Hlm. 79

Digital Repository Universitas Jember

objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Jika pokok perjanjian, atau objek perjanjian, atau prestasi kabur, tidak jelas, sulit bahkan tidak mungkin dilaksanakan, maka perjanjian itu batal (*nietig*, *void*).[27]

4. Suatu sebab yang diperbolehkan

   Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Yang dimaksud causa yang diperbolehkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai para pihak. Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang adalah isi perjanjian itu, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai para pihak, apakah dilarang oleh Undang-Undang atau tidak, bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.[28]

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdata disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Jika tidak dimintakan pembatalan kepada hakim, perjanjian tersebut mengikat kepada para pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum waktunya. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerdata disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat menurut Undang-Undang, diakui oleh hukum. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat, tidak diakui oleh hukum meskipun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena

---

[27] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya, 1990). Hlm. 23

[28] *Ibid*. Hlm. 232

Digital Repository Universitas Jember

mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.[29]

2.1.3 Asas-asas Perjanjian

Asas merupakan landasan dasar yang digunakan dalam melakukan suatu perbuatan hukum pada suatu perjanjian terdapat beberapa asas, yang wajib diketahui oleh para pihak yang ada, yaitu: [30]

1) Asas kebebasan berkontrak

   Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yaitu: Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk:

   a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
   b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
   c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
   d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

      Asas kebebasan berkontrak bukan berarti tanpa adanya batasan, tetapi kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian hanya sejauh perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum dengan ketentuan dalam Pasal 1337 KUHPerdata. Asas ini dipandang dari segi isi perjanjian, dengan konsekuensinya hakim atau pihak ketiga tidak berhak intervensi untuk mengurangi, menambah, atau menghilangkan isi perjanjian.

2) Asas Konsensualisme

   Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah

[29] *Ibid*. Hlm. 17-20
[30] Salim H. S., *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003). Hlm. 13

Digital Repository Universitas Jember

pihak. Asas konsensualisme dalam Pasal 1320 KUHPerdata, ditentukan syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu:

a) Kesepakatan para pihak;
b) Kecakapan untuk membuat perjanjian;
c) Suatu hal tertentu;
d) Suatu sebab yang diperbolehkan.

3) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya Undang-Undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

4) Asas itikad baik

Asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dinyatakan bahwa Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas ini dipandang dari segi pelaksanaan perjanjian. Konsekuensinya hakim atau pihak ketiga dapat intervensi untuk mengurangi, merubah, atau menghilangkan isi perjanjian jika ada. Terkait dengan asas itikad baik (*te goeder trouw, in good faith*), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, dalam pelaksanaan perjanjian itu apakah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta perjanjian tersebut telah sesuai dengan aturan yang berlaku.

5) Asas Personalitas

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Dalam Pasal 1315 KUHPerdata dan Pasal 1340 KUHPerdata dinyatakan: Pada umumnya seseorang tidak boleh mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

Digital Repository Universitas Jember

Kemudian dalam Pasal 1340 KUHPerdata dinyatakan bahwa Perjanjian hanya berlaku bagi antara pihak yang membuatnya. Pasal 1317 KUHPerdata bahwa perjanjian juga dapat diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu.

6) Asas Kepercayaan

Menumbuhkan kepercayaan diantara para pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya sehingga terpenuhinya prestasi. Sehingga tanpa adanya kepercayaan maka mustahil suatu perjanjian akan terjadi.

7) Asas Persamaan Hukum

Bahwa para pihak tidak dibedakan dalam segala aspek. Tetapi para pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

8) Asas Kepastian Hukum

Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai Undang-Undang bagi para pihak.

9) Asas Kepatutan

Asas kepatutan ini lebih cenderung melihat pada isi perjanjian, bahwa isinya tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan kesusilaan.

Tiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, artinya bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan dengan hal yang baik dan benar. Apakah yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, Undang-Undang sendiri tidak memberikan rumusannya. Jika dilihat dari arti katanya, kepatutan atinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian dan kecocokan. Pengertian dari kesusilaan adalah kesopanan dan keadaban. Arti kata-kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai, “nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab” sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.

Selisih pendapat tentang pelaksanaan dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), hakim diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu. Ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari

Digital Repository Universitas Jember

isi perjanjian menurut kata-katanya, apabila pelaksanaan menurut kata-kata itu akan bertentangan dengan itikad baik, yaitu: norma, kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil. Tujuan hukum tersebut adalah menciptakan keadilan.

2.1.4 Hapusnya Perikatan

Pasal 1381 KUHPerdata menyebutkan beberapa cara hapusnya suatu perjanjian, cara-cara tersebut adalah sebagai berikut: [31]

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

Pembayaran disini adalah pemenuhan perjanjian dilakukan secara sukarela, dalam arti para pihak telah memenuhi kewajibannya masing-masing. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan yaitu suatu cara pembayaran yang harus tetap dilakukan apabila debitur menolak dilakukan pembayaran sehingga dilakukan penitipan pada juru sita pengadilan atau notaris.[32] Pembaharuan utang yaitu apabila seseorang yang berutang membuat suatu perikatan baru yang dapat mengganti utang perikatan lama.[33] Perjumpaan utang atau kompensasi adalah suatu cara penghapusan kewajiban dengan jalan memperjumpakan utang-piutang secara timbal balik antara kreditur dan debitur.[34] Percampuran utang atau *konfusio* adalah percampuran kedudukan

[31] *Ibid*. Hlm. 65
[32] *Ibid.*
[33] *Ibid*. Hlm. 168
[34] *Ibid.*

Digital Repository Universitas Jember

seseorang sebagai debitur sekaligus sebagai kreditur, apabila kedudukan sebagai berpiutang (kreditur) dua orang berutang berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang, hingga utang-piutang itu dihapuskan.[35] Pembebasan utang adalah pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur yang menyatakan bahwa debitur dibebaskan dari kewajiban membayar utang.[36]

2.2 Tinjauan Tentang Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*)

2.2.1 Pengertian Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*)

Pengertian tentang perjanjian Bangun Serah Guna (*Build Operate and Transfer*) dalam peraturan perundang-undangan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah pada Pasal 1 angka 13 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, *jo.* Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, Bangun Serah Guna adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada Pemerintah Daerah, kemudian oleh Pemerintah Daerah diserahkan kembali kepada pihak lain tersebut untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati, setelah jangka waktu selesai tanah beserta bangunan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Pengertian perjanjian Bangun Serah Guna juga ditemukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah, pada lampiran II yang mengatur tentang contoh bentuk/model kerja sama Daerah. Pada lampiran Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tersebut dijelaskan tentang Kontrak

[35] Iswi Hariyani, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010). Hlm. 64

[36] *Ibid*. Hlm. 65

Digital Repository Universitas Jember

Bangun Serah Guna yaitu Badan Hukum bertanggung jawab untuk membangun infrastruktur/fasilitas, termasuk membiayainya dan setelah selesai pembangunannya lalu infrastruktur/fasilitas tersebut diserahkan penguasaan dan kepemilikannya kepada Pemerintah Daerah. Selanjutnya Pemerintah Daerah menyerahkan kembali kepada Badan Hukum untuk dikelola selama waktu tertentu untuk pengembalian modal investasinya serta memperoleh keuntungan yang wajar. Menurut Felix O. Soebagjo, mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian BOT adalah suatu sistem pembiayaan (biasanya diterapkan pada proyek pemerintah) berskala besar yang dalam studi kelayakan, pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan dan pembangunan serta pengoperasiannya, sekaligus juga penerimaan/pendapatan yang timbul darinya, diserahkan pihak lain dan pihak lain ini dalam waktu tertentu (jangka waktu konsesi) diberi hak mengoperasikan, memeliharanya serta untuk mengambil manfaat ekonominya guna menutup (sebagai ganti) biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan memperoleh keuntungan yang diharapkan.[37]

Pengertian yang diungkapkan Felix O. Soebagjo di atas, jika diperhatikan tampak sebagai satu pengertian yang belum selesai, karena dalam pengertian tersebut belum terlihat adanya tindakan penyerahan dari pihak investor terhadap pihak pemilik lahan. Budi Santoso mengemukakan bahwa pada dasarnya BOT 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, sebagai gantinya kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai ganti atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.[38]

Menurut Karlie Hanafi Kalianda dalam jurnalnya dengan judul, "Peranan *Build Operate and Transfer* (*BOT*) dalam rangka Otonomi Daerah" mengatakan:

> Semakin pesatnya perkembangan sektor bisnis menyebabkan kebutuhan akan modal semakin besar. Disatu sisi ada pihak yang kekurangan modal, sedangkan di sisi lain ada pihak yang kelebihan

[37] Felix O. Soebagjo, *Pengkajian Tentang Aspek Hukum Build Operate and Transfer*, (Jakarta: Penelitian, BPHN, 1993/1994). Hlm. 64

[38] Budi Santoso, *Op. Cit*. Hlm. 8

Digital Repository Universitas Jember

modal. Guna menyalurkan modal pada pihak yang memerlukan kerja sama penyertaan modal sebagai alternatif pembiayaan yang sering digunakan pelaku ekonomi.[39]

Adapun bentuk kerja sama penyertaan modal antara lain: [40]

a. Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

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

b. Anjak Piutang

   Anjak piutang merupakan usaha pembiayaan dalam bentuk pembelian dan/atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek dari suatu transaksi perdagangan dalam dan luar negeri.

c. Modal Ventura

   Modal ventura merupakan terminologi terjemahan dari Inggris yaitu *venture capital*. Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan, dalam bentuk penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan yang menerima bantuan pembiayaan untuk jangka waktu tertentu.

d. Pembiayaan Konsumen Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 memberikan pengertian pada pembiayaan konsumen sebagai suatu kegiatan yang dilakukan dalam bentuk penyediaan dana bagi konsumen untuk pembelian barang yang pembayarannya dilakukan secara angsuran atau berkala oleh konsumen.[41]

e. Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) adalah sistem pembiayaan (biasanya diterapkan proyek pemerintah) berskala besar yang dalam studi kelayakan pengadaan barang dan peralatan,

---

[39] Karlie Hanafi Kalianda, *Peranan Build Operate and Transfer (BOT) dalam rangka Otonomi Daerah, (*Banjarmasin: Sekolah Tinggi Ilmu Hukun (STIH) Sultan Adam). Hlm 58

[40] Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Teori dan Praktek*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995). Hlm. 7

[41] *Ibid*. Hlm. 209

Digital Repository Universitas Jember

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

Build Operate and Transfer (*BOT*) memiliki masa konsesi yaitu masa bagi pihak swasta untuk mengoperasikan proyek selama 30 tahun. Selama waktu tersebut dapat memungut hasil atau imbalan jasa karena membangun proyek tersebut.[42] Dari keterangan tersebut bahwa pihak swasta akan mendapatkan *revenue* dari pengoperasian fasilitas infrastruktur tersebut selama periode konsesi berlangsung. *Build Operate and Transfer* (*BOT*) didesain untuk membawa investasi sektor swasta membangun infrastruktur baru. Pada BOT, sektor swasta akan membangun, membiayai, dan mengoperasikan infrastruktur baru dan sistem baru yang sesuai standar pemerintah. Periode operasinya cukup lama agar sektor swasta dapat menerima kembali biaya-biaya konstruksi dan mendapatkan keuntungan. Jangka waktu operasi tersebut adalah 30 tahun dan setelah periode operasi selesai, seluruh infrastruktur diserahkan kembali pada pemerintah.

2.2.2 Subyek Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*)

Sistem bangun guna serah atau yang lazimnya disebut *Build Operate and Transfer* (*BOT*) *agreement* adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, di mana pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk di atasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (investor). Pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan *fee* (atau tanpa *fee*) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasionalkan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir. Pada ketentuan Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik

[42] Karlie Hanafi Kalianda, *Op. Cit.* Hlm. 54

Digital Repository Universitas Jember

Negara/Daerah disebutkan 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 beserta bangunan dan atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Pada praktik hukum konstruksi dikenal beberapa model BOT *agreement* seperti BOOT (*Build Own Operate and Transfer*) dan atau BLT (*Build Leaseand Transfer*).[43]

Berdasarkan pengertian sebagaimana dimaksud di atas maka unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*) adalah:

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

Berdasarkan unsur yang terkandung dalam perjanjian sistem bangun guna serah *Build Operate and Transfer* (*BOT*) *agreement* maka pada dasarnya ada pemisahan yang tegas antara pemilik yang menguasai tanah dengan Investor penyandang dana. Perjanjian sistem bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*) terjadi dalam hal, jika: [44]

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

---

[43] BOT adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, di mana pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk di atasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (investor), dan pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan *fee* (atau tanpa *fee)* kepada pemilik tanah, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasionalkan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir. BLT merupakan bentuk Perjanjian Kerjasama dimana Badan Usaha Swasta membangun proyek infrastruktur termasuk menanggung pembiayaannya. Setelah pembangunan proyek selesai, fasilitas tersebut disewakan kepada Pemerintah dalam bentuk sewa beli sesuai jangka waktu yang disepakati. Pada akhir Perjanjian Kerjasama, fasilitas infrastruktur tersebut diserahkan kepada Pemerintah. Wahyu Kuncoro, BOT (*Build Operate and Transfer*) *Agreement*, (www.shoutmix.advokadku.com, 2006).

[44] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung* Pasal 62.

Digital Repository Universitas Jember

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

Perjanjian kerja sama ini merupakan bentuk perjanjian kerja sama antara pemegang hak atas tanah dengan investor, pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian, setelah masa perjanjian berakhir, investor mengalihkan kepemilikan atas bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah. Bangunan yang didirikan investor dapat berupa gedung perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, rumah toko, hotel, dan/atau bangunan lainnya. Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diidentifikasikan bahwa ada 2 (dua) pihak dalam perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*), yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pemerintah Daerah

   Definisi Pemerintahan Daerah berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah bahwa "Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945".[45] Penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dilaksanakan dengan asas otonomi daerah yang artinya ialah hak,

[45] Siswanto Sunarno, *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014). Hlm. 5

Digital Repository Universitas Jember

wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat, sesuai peraturan perundang-undangan.[46] Hal ini mengandung makna bahwa urusan pemerintahan pusat yang menjadi kewenangan pusat tidak mungkin dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya pemerintah pusat guna kepentingan pelayanan umum pemerintahan dan kesejahteraan rakyat di semua daerah, apalagi kondisi geografis, sistem politik, hukum, sosial, dan budaya, sangat beraneka ragam dan bercorak, disisi lain NKRI yang meliputi daerah-daerah kepulauan dan wilayah negara sangatlah luas. Terkait itu, hal-hal mengenai urusan pemerintahan yang dapat dilaksanakan oleh daerah itu sendiri, sangat tepat diberikan kebijakan otonomi sehingga setiap daerah akan lebih mampu dan mandiri untuk memberikan pelayanan dan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat di daerah.

2. Investor

   Investor adalah pihak yang melakukan penanaman modal. Dalam praktiknya dikenal dua macam bentuk investor, yaitu investor dalam negeri dan investor asing. Dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal juga disebutkan pengertian Modal Dalam Negeri (MDN). Modal Dalam Negeri (MDN) adalah: "modal yang dimiliki oleh negara Republik Indonesia, perseorangan warga negara Indonesia, dan atau badan usaha Indonesia, atau badan usaha yang berbentuk badan hukum atau tidak berbadan hukum".[47] Pada Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal ditentukan pengertian penanaman modal asing. Penanaman modal asing adalah: "Kegiatan menanam untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing

[46] *Ibid*. Hlm. 6-7
[47] *Ibid*. Hlm. 104

Digital Repository Universitas Jember

sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri."[48]

2.2.3 Obyek Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*)

Obyek dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*) kurang lebih:

a. Bidang usaha yang memerlukan suatu bangunan dengan atau tanpa teknologi tertentu yang merupakan komponen utama dalam usaha tersebut disebut sebagai bangunan komersial.
b. Bangunan komersial tersebut dapat dioperasikan dalam jangka waktu relatif lama untuk tujuan:
    1. Pembangunan prasarana umum, seperti jalan tol, pembangkit listrik, sistem telekomunikasi, pelabuhan peti kemas dan sebagainya;
    2. Pembangunan properti, seperti pusat perbelanjaan, hotel, apartemen dan sebagainya;
    3. Pembangunan prasarana produksi, seperti pembangunan pabrik untuk menghasilkan produk tertentu paling lama 30 tahun.[49]

[48] *Ibid*. Hlm. 148
[49] Yusuf Adiwibowo, *Hukum Kebendaan, Hukum Waris, Dan Hukum Perikatan, Fakultas Hukum*, (Jember: Universitas Jember, 2007). Hlm. 35

Digital Repository Universitas Jember

BAB III
PEMBAHASAN

3.1 Pengaturan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dalam Hukum di Indonesia

Sebagaimana disebutkan pada ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perbuatan yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-semata. Mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

> Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah syarat objektif mengenai perjanjiannya atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Akibat hukum perjanjian yang dibuat secara sah, maka akan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata). Konsekuensi yuridisnya, perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik (*in good faith*) dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak.[50]

Penafsiran tentang perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1342 sampai dengan Pasal 1351 KUHPerdata. Pada dasarnya, perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah dimengerti dan dipahami isinya. Fungsi perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridis perjanjian adalah dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber

[50] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990). Hlm. 81

Digital Repository Universitas Jember

daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi. Jenis perjanjian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu: [51]

1. Perjanjian bernama (*benoemd*)
   Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII KUHPerdata.
2. Perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst*)
   Perjanjian tak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdata, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak- pihak yang mengadakannya.

Pada ketentuan Pasal 1319 KUHPerdata menyatakan bahwa Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal atau terkenal dengan nama khusus/tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu. Pada masyarakat yang sering kita ketahui perjanjian yang sering dilakukan itu seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, yaitu perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (*consensus*) dari kedua belah pihak. Terkait perjanjian seperti ini juga termasuk perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian berupa hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak.

Salah satu bentuk perjanjian sebagai kajian dalam pembahasan skripsi ini adalah Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*). Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) adalah sistem pembiayaan (biasanya diterapkan proyek pemerintah) berskala besar yang dalam studi kelayakan pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan dan pembangunan serta pengoperasiannya, sekaligus juga penerimaan atau pendapatan yang timbul darinya diserahkan kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu diberi hak untuk mengoperasikan, memeliharanya serta untuk mengambil manfaat ekonominya guna menutup sebagai ganti biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan memperoleh keuntungan yang diharapkan. Perjanjian Bangun

[51] http://hariyanto.ugm.ac.id jenis-jenis-perjanjian. Diakses tanggal 1 Maret 2015.

Digital Repository Universitas Jember

Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) menjadi dasar dalam perjanjian kerjasama antara pihak swasta selaku investor.

Perjanjian secara umum diatur dalam ketentuan KUHPerdata, sedangkan dasar hukum Perjanjian BOT secara khusus, diatur dalam beberapa ketentuan sebagai berikut:

1) Ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.
   a) Pasal 278 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa: Penyelenggara Pemerintahan Daerah melibatkan peran serta masyarakat dan sektor swasta dalam pembangunan daerah.
   b) Pasal 363 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa: Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat, daerah dapat mengadakan kerja sama yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik serta saling menguntungkan.
2) Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
   a) Pasal 1 angka 13 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan bahwa: Kerja Sama Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya.
   b) Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan 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.

Digital Repository Universitas Jember

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah merupakan sumber hukum utama dalam pengaturan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dalam hukum di Indonesia. Interaksi antara berbagai pihak diatur tiga perangkat Undang-Undang dan beberapa peraturan sebagai berikut dibawah ini: Peraturan Kerja sama Pemerintah Swasta, peraturan khusus sektoral, dan peraturan umum lainnya yang mengatur tentang berbagai kegiatan usaha di Indonesia. Berdasarkan sistem hukum Indonesia, Undang-Undang mengatur hal-hal yang bersifat umum. Pelaksanaan dari suatu ketentuan hukum pada umumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri.

> Peraturan-peraturan tersebut pada umumnya mengatur tentang tahapan-tahapan dan prosedur khusus untuk melaksanakan ketentuan perundang-undangan dan peraturan pemerintah terkait. Sedangkan peraturan Presiden (Perpres), diterbitkan sebagai dasar untuk melaksanakan kebijakan-kebijakan dan program-program Presiden, yang berlaku. Peraturan Presiden juga terkadang merupakan panduan atas pelaksanaan lebih lanjut dari suatu peraturan maupun peraturan Pemerintah yang sudah ada. Keberanekaan sektor telah menjadikan adanya keberanekaan peraturan dan Undang-Undang yang berbeda pula. Sebagaimana dimaksud di bawah ini, hampir seluruh sektor infrastruktur diatur oleh ketentuan-ketentuan yang sudah ada sejak 2004 dengan visi modernisasi infrastruktur nasional.[52]

Terkait hal tersebut di atas, secara umum Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) sebagai bentuk perjanjian mengacu pada ketentuan KUHPerdata sedangkan secara khusus dalam beberapa peraturan terkait, yaitu Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dilihat dari bentuknya adalah perjanjian tertulis yang berwujud dalam perjanjian bernama yaitu perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang. Dilihat dari syarat sahnya perjanjian sebagaimana

[52] Juoro Umar dkk, ed, *Peran Swasta dan Kepentingan Masyarakat Dalam Pembangunan Infrastruktur*, (Jakarta: Pustaka Media Pratama, 2014). Hlm. 45

Digital Repository Universitas Jember

diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*), dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

   Kesepakatan merupakan hal penting dalam sebuah perjanjian. Pernyataan kehendak bukan hanya dengan kata-kata yang tegas dinyatakan, tetapi juga kelakuan yang mencerminkan adanya kehendak untuk mengadakan perjanjian. Kesepakatan dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) ditandai dengan adanya persetujuan terhadap poin-poin perjanjian menyangkut hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian tersebut yaitu antara pihak pemerintah daerah dengan pihak Mitra Bangun Guna Serah atau investor. Dengan adanya kesepakatan tersebut unsur ini telah terpenuhi dalam pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

   Kecakapan terhadap subjek hukum dalam melakukan perjanjian bisa merupakan *natuurlijk* ataupun *rechtsperson*. Dalam hal ini pihak pemerintah sebagai *rechtsperson* atau badan hukum dan pihak Mitra Bangun Guna Serah atau investor dapat berbentuk perseorangan atau badan hukum. Terkait hal tersebut, pemerintah daerah dan pihak Mitra Bangun Guna Serah atau investor merupakan pihak yang sudah cakap secara hukum dalam mengadakan suatu perjanjian, sehingga unsur ini telah terpenuhi dalam pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*).

3. Suatu hal tertentu

   Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, pihak yang satu (pemerintah daerah) menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk diatasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (investor). Pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan *fee* (atau tanpa *fee*) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua wajib

Digital Repository Universitas Jember

mengembalikan tanah beserta bangunan komersial diatasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasionalkan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir.

4. Suatu sebab yang halal

   Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Sesuai dengan tujuan dan peranan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) pada dasarnya menguntungkan bagi kedua belah pihak baik bagi pemerintah daerah dan pihak Mitra Bangun Guna Serah atau investor. 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, dalam hal ini pemerintah memperoleh keuntungan dengan adanya pembengunan infrastruktur di daerah, sedangkan pihak Mitra Bangun Guna Serah atau investor dapat melakukan investasi melalui proyek kerjasama dengan pemerintah tersebut untuk mengambil keuntungan dalam jangka waktu tertentu sebagaimana telah disepakati bersama.

   > Konstruksi hukum perjanjian kerjasama sistem BOT atau Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) pada dasarnya mengacu pada prinsip kebebasan berkontrak dilihat pada pemilihan bentuk kontrak, dengan siapa membuat kontrak, isi perjanjian, dan pilihan kedudukan hukum yang umum dan tetap dalam kaitan dengan perjanjian dan segala akibat hukumnya. Meskipun dapat dikatakan masih tidak selengkap bila dibandingkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, secara substansial perjanjian ini telah memenuhi asas kebebasan berkontrak khususnya syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.[53]

Kerja sama *Build Operate and Transfer* (BOT) merupakan kerja sama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian, sehingga secara otomatis asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian. Hal terpenting dari kerja sama yang dilakukan adalah harus mengacu kepada

[53] Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUHPerdata Buku I*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006). Hlm. 72

Digital Repository Universitas Jember

peningkatan bagi kesejahteraan masyarakat dan bagi percepatan pertumbuhan perekonomian masyarakat sebagaimana maksud dan tujuan pembangunan nasional.

Pemerintah telah berupaya untuk meningkatkan investasi di Indonesia baik Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun Penanaman Modal Asing (PMA). Dalam ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 disebutkan bahwa: Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menjamin kepastian dan keamanan berusaha bagi pelaksanaan penanaman modal. Dalam penjelasan umum alinea (3) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 disebutkan bahwasanya: Tujuan penyelenggaraan penanaman modal hanya dapat tercapai apabila faktor penunjang yang menghambat iklim penanaman modal dapat diatasi, antara lain melalui perbaikan koordinasi antar instansi Pemerintah Pusat dan daerah, penciptaan birokrasi yang efesien, kepastian hukum di bidang penanaman modal, biaya ekonomi yang berdaya saing tinggi, serta iklim usaha yang kondusif di bidang ketenagakerjaan dan keamanan berusaha. Dengan perbaikan berbagai faktor penunjang tersebut, diharapkan realisasi penanaman modal akan membaik secara signifikan.

Perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) atau Perjanjian Bangun Guna Serah sendiri merupakan bagian tidak terpisahkan dari masalah investasi atau penanaman modal di tingkat daerah. Melihat keterbatasan pemerintah melalui APBN maupun APBD dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastruktur ini, maka dituntut adanya model-model baru pembiayaan proyek pembangunan. Saat pengadaan infrastruktur di daerah, tak jarang sebagai alternatif pendanaan, pemerintah melibatkan pihak swasta (nasional-asing) dalam proyek-proyeknya.[54] Salah satu bentuk Kontrak Perjanjian Swasta (KPS) dalam pengadaan proyek pemerintah adalah melalui perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) atau Perjanjian Bangun Guna Serah (selanjutnya disingkat Perjanjian BOT). Pembiayaan proyek dengan Perjanjian BOT mencakup studi kelayakan, pengadaan barang, pembiayaan, sampai dengan pengoperasian. Saat

[54] Aziz, A.M.A, 2007, *Successful Delivery of Public-Private Partnerships for Infrastructure Development*, Journal of Construction Engineering and Management. Vol. 133, No. 12. Hlm. 918-930

Digital Repository Universitas Jember

menggunakan BOT, sektor swasta berperan dalam hal mendesain, menyediakan keuangan, membangun dan mengoperasikan fasilitas untuk kemudian akhirnya, setelah masa konsesi tertentu, kepemilikan ditransfer kepada pemilik tanah atau pemerintah. Terkait itu, BOT dapat dimaknai sebagai teknik untuk mengembangkan proyek-proyek infrastruktur dengan menggunakan inisiatif dan pendanaan dari pihak swasta.[55]

Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Guna mencapai tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan seluruh masyarakat dan segala aspeknya. Sasaran utama dari pembangunan sebagaimana yang telah diprogramkan oleh pemerintah, adalah terciptanya landasan yang kuat bagi bangsa Indonesia untuk tumbuh dan berkembang atas kekuatan sendiri menuju masyarakat yang adil dan makmur berlandaskan atas Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pembangunan ekonomi memerlukan adanya dukungan investasi dalam jumlah yang cukup memadai yang pelaksanaannya harus berdasarkan kemampuan sendiri, oleh karena itu diperlukan usaha yang sungguh-sungguh dan berkesinambungan untuk menggerakkan dana investasi, khususnya yang bersumber dari masyarakat.

---

[55] Bambang Pujianto, dkk, *Analisis Potensi Penerapan Kerjasama Pemerintah Swasta Dalam Pengembangan Infrastruktur Transportasi Di Perkotaan*. (Universitas Diponegoro: Semarang, 2005). Hlm. 11

Digital Repository Universitas Jember

Menyadari bahwa perkembangan ekonomi dunia yang begitu cepat semakin global menuntut perubahan sikap mendasar, baik bagi pelaku bisnis dalam menentukan jenis usaha yang tepat maupun bagi Pemerintah Daerah dalam upaya meningkatkan investasi swasta dengan menciptakan iklim investasi yang aman dan kondusif terlebih lagi dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Investasi merupakan salah satu instrumen yang sangat menentukan dalam peningkatan perekonomian Indonesia. Dengan meningkatkan investasi, total pengeluaran nasional akan ikut meningkat atau dengan kata lain daya beli dan daya saing nasional mengalami peningkatan pula. Faktor investasi bersamaan dengan faktor pengeluaran pemerintah dan faktor ekspor berperan sebagai faktor injeksi yang memperkuat sistem perekonomian. Sebenarnya kegiatan investasi berhubungan langsung dengan sistem produksi, kegiatan perdagangan dan ekspor, serta kegiatan ekonomi masyarakat pada umumnya. Dampak ganda investasi sebelum berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dirasakan ikut berpengaruh terhadap faktor-faktor ekonomi lainnya. Jadi, kegiatan investasi berhubungan langsung dan sangat erat dengan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Oleh karena itu, pemerintah pusat maupun pemerintah daerah yang rasional berlomba-lomba mengedepankan kebijakan yang ramah terhadap dunia usaha dan atraktif untuk dapat menarik modal. Kegagalan dalam kebijakan ini akan mempunyai implikasi besar terhadap ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Mengingat pentingnya peranannya, maka kebijakan investasi di tangan pemerintahan yang wajar akan menjadi kebijakan utama atau setidaknya sebagai salah satu kebijakan utama. Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang sekarang-kurang nyata pengaruhnya terhadap kesejahteraan penyerapan tenaga kerja. Pertumbuhan ekonomi yang ada mencapai tingkat moderat, tetapi dianggap kurang berkualitas ketika investasi justru terpuruk. Salah satu penyebabnya adalah karena investasi yang tidak memadai dan turun drastis. Oleh karena itu, salah satu tugas pemerintah adalah memecahkan stagnasi

Digital Repository Universitas Jember

investasi agar pertumbuhan bergerak lebih cepat dan sektor ekonomi berpacu serta penyerapan tenaga kerja terbuka lebih luas.

Kebijakan investasi merupakan alat untuk menarik para pemilik modal (investor) untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Pemilik modal tersebut bisa berasal dari dalam negara atau bisa juga berasal dari luar negeri (asing). Namun kebutuhan akan kehadiran investasi asing bersifat khusus dan karenanya menarik investasi asing harus dilakukan dengan cara yang amat khusus, mengingat persaingan yang ketat dengan negara-negara lain. Jadi sistem hukum, kelembagaan dan insentif, harus dibangun sebaik mungkin agar Indonesia menjadi tujuan investasi yang menarik.

Hampir tidak ada negara industri, baik yang sedang berkembang maupun yang telah mencapai taraf maju, hanya bergantung kepada investasi domestik. Negara dengan sistem ekonomi terbuka sudah pasti menjadi ajang gabungan investasi domestik dan asing. Dengan dorongan keduanya, pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi dan penyerapan tenaga kerja yang lebih luas akan dapat tercapai. Ekonomi global dan negara-negara yang terbuka ekonominya digerakkan oleh modal global, selain kekuatan internalnya sendiri. Semakin atraktif suatu negara terhadap modal asing maka akan semakin terbuka sistem ekonomi negara tersebut. Akan tetapi, jelas bahwa dinamika modal luar memberikan tenaga yang besar terhadap ekonomi suatu negara sehingga banyak negara berebut dan bersaing untuk mendapatkannya. Negara yang berhasil meraup investasi asing ini akan dapat memajukan sektor-sektor utama dalam ekonomi, terutama industri, perdagangan jasa, dan sebagainya.

Salah satu upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendorong laju pertumbuhan ekonomi dengan tetap mengedepankan aspek pemerataan adalah melalui percepatan investasi baik yang dilakukan oleh investor domestik maupun investor asing. Upaya untuk memberikan kepastian hukum dalam bidang penanaman modal telah mulai memasuki tahap baru dengan telah disahkannya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal. Semangat dari Undang-Undang Penanaman Modal tersebut tidak lain diantaranya untuk: meningkatkan pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan, meningkatkan daya

Digital Repository Universitas Jember

saing usaha nasional, meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional, mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan, mengolah ekonomi potensial menjadi ekonomi riil dan pada gilirannya dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Fasilitas penanaman modal diberikan dengan mempertimbangkan tingkat daya saing perekonomian dan kondisi keuangan negara dan harus promotif dibandingkan dengan fasilitas yang diberikan negara lain. Pentingnya kepastian fasilitas penanaman modal ini mendorong pengaturan secara lebih detail terhadap bentuk fasilitas fiskal, fasilitas hak atas tanah, imigrasi, dan fasilitas perizinan impor. Meskipun demikian, pemberian fasilitas penanaman modal tersebut juga diberikan sebagai upaya mendorong penyerapan tenaga kerja, keterkaitan pembangunan ekonomi dengan pelaku ekonomi kerakyatan, orientasi ekspor dan insentif yang lebih menguntungkan kepada penanam modal yang menggunakan barang modal atau mesin atau peralatan produksi dalam negeri, serta fasilitas terkait dengan lokasi penanaman modal di daerah tertinggal dan di daerah dengan infrastruktur terbatas yang akan diatur lebih terperinci dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ada beberapa pihak yang ikut serta dalam proyek insfrastruktur kerja sama Pemerintah dengan Swasta. Berikut ini disampaikan pihak-pihak utama dan hubungannya yang ada diantara mereka. Pihak-pihak tersebut adalah sebagai berikut:

1) Badan Usaha;
2) Bank-bank Komersial Asing dan Domestik;
3) Bank Pembangunan Multilateral;
4) Para Sponsor Proyek;
5) Penjaminan Insfrastruktur;
6) Dana Insfrastuktur;
7) Pihak Ketiga Pemberi Jasa;
8) Para Pengguna;
9) Badan Yang mengeluarkan Lisensi dan Perizinan;
10) Badan Kontak Pemerintah atau Government Contracting Agency (GCA);
11) Komite Kebijakan Percepatan Penyediaan Insfrastruktur (KKPPI);

Digital Repository Universitas Jember

12) Unit Pusat Kerjasama Pemerintah dan Swasta atau *Public Private Partnership Central Unit* (*P3CU*);
13) Kementrian Keuangan (Unit Pengelolaan Risiko);
14) Penasehat *Public Private Partnership* Central Unit dan Kementrian Keuangan.

Sebagai contoh kasus pembatalan dalam BOT adalah Perjanjian proyek pembangunan jalan tol Ruas Depok-Antasari antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Citra Waspphutowa diatur dalam suatu klausula perjanjian yang disebut sebagai Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT). Di dalam pelaksanaan PPJT Ruas Depok-Antasari terjadi stagnasi proyek selama lebih dari 5 tahun, akibat wanprestasi ketidakpastian biaya dan jadwal pengadaan tanah oleh Departemen Pekerjaan Umum yang mengakibatkan pembengkakan biaya investasi yang harus ditanggung oleh PT. Citra Waspphutowa. Akibat hukum yang timbul dari wanprestasi dalam Perjanjian BOT sebagai bentuk kemitraan pemerintah-swasta dalam pembangunan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari tersebut dilakukan pembatalan perjanjian untuk diteruskan oleh investor lainnya.[56]

Proyek Kerjasama Pemerintah Swasta yang dilakukan berdasarkan inisiasi pemerintah (*soliticed* maupun swasta *unsoliticed*), mengikuti ketentuan umum yang diterapkan dalam proses pengembangan dan pelaksanaannya. Namun demikian, ketentuan Pemerintah dan Badan Usaha dibedakan sesuai denagn pendekatan yang akan dilakukan. Proses Investasi Kerjasama Pemerintah Swasta terdiri dari 9 tahapan sebagaimana diuraikan dibawah ini: [57]

1) Pemilihan Proyek merupakan proses dimana Badan Kontrak Pemerintah atau *Government Contracting Agency* akan mengidentifikasi dan memprioritaskan proyek-proyek infrastruktur dengan KPS yang berpotensi.
2) Konsultasi Publik adalah upaya yag dilakukan oleh *Government Contarcting Agency* untuk mendapatkan saran dari publik pada umumnya dan calon developers dan pemberi pinjaman untuk membantu pembentukan rancangan proyek.

---

[56] Kristian Dwi Sancoko & Djumikasih, *Akibat Hukum Wanprestasi Pada Perjanjian Build Operate Transfer Sebagai Bentuk Kemitraan Pemerintah Dengan Swasta Dalam Pembangunan Jalan Tol (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari)*, (Malang: Fakultas Hukum Universitas Barawijaya, 2009). Hlm. 1

[57] *Ibid*. Hlm. 9

Digital Repository Universitas Jember

3) Studi Kelayakan adalah rancangan teknis, komesial dan kontraktual proyek yang memadai untuk memfasilitasi tender proyek kepada mitra-mitra pihak swasta. Studi kelayakan akan dilakukan oleh *Government Contracting Agency* yang harus diselesaikan sebelum proyek ditenderkan.
4) Tinjauan Risiko adalah pengidentifikasian berbagai risiko dalam proyek dan hal-hal yang mengurangi risiko tesebut, dan usulan pengalihan risiko tersebut oleh berbagai pihak kepada perjanjian kerja sama pada umumnya, tinjauan ini dilakukan dan meruakan bagian dari studi kelayakan.
5) Bentuk Kerja Sama merupakan tinjauan agar kemitraan kerja sama Pemerintah-Swasta distrukturkan untuk mengoptimalkan nilai bagi publik dan pada saat yang bersamaan tidak mengurangi minat dari mitra swasta. Pada umumnya, bentuk kerja sama ini dilakukan sebagai bagian dari studi kelayakan.
6) Dukungan Pemerintah merupakan determinasi atas jumlah dan posisis pemerintah yang dapat dikontribusikan oleh pemerintah terhadap suatu proyek, dalam suatu mekanisme, misalnya insentif pajak, pembebasan tanah, dukungan/jaminan bersyarat, pembiayaan langsung dan lain-lain. Pada umumnya, dukungan Pemerintah dilakukan bertujuan untuk mengetahui potensi kelayakannya secara perbankan terhadap suatu proyek.
7) Pelaksanaan termasuk pendirian Perusahaan Proyek oleh Sponsor Proyek, pembiayaan, kegiatan konstruksi, pelaksanaan awal dan pengoperasian proyek oleh Badan usaha.
8) Pemantauan adalah pemantauan terhadap kinerja Badan Usaha oleh *Government Contracting Agency* sebagaimana datur dalam perjanjian kerja sama.

Salah satu cara pembiayaan proyek dapat dilakukan dengan mengajak pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah dengan sistem *Build Operate and Transfer* (*BOT*) atau dikenal dengan Perjanjian Bangun Guna Serah. Ada pula cara Tukar Guling (*Ruislag*), tetapi model BOT lebih banyak memberikan kelebihan bagi pihak-pihak yang terkait (pemerintah atau kontraktor). Bagi Pemerintah Daerah memperoleh keuntungan dengan adanya pembangunan infrastruktur di daerah seperti pembangunan jalan tol, pembangunan pasar, pembangunan bendungan, dan proyek ekonomis lainnya sedangkan pihak Mitra Bangun Guna Serah atau investor dapat melakukan investasi melalui proyek kerja sama dengan pemerintah tersebut untuk

Digital Repository Universitas Jember

mengambil keuntungan dalam jangka waktu tertentu sebagaimana telah disepakati bersama.[58]

Pembiayaan proyek dengan BOT mencakup dari studi kelayakan, pengadaan barang, pembiayaan, sampai dengan pengoperasian. Di sini pelaksana proyek mendapat hak konsesi untuk jangka waktu tertentu guna mengambil manfaat ekonominya dan pada akhirnya mengembalikan semua aset tersebut pada pemerintah pada saat berakhirnya masa konsesi. Pada prosesnya, pelaksanaan proyek akan menemui berbagai permasalahan. Oleh sebab itu perlu dirancang secara baik agar proyek BOT dapat berjalan baik serta memberikan keuntungan kepada pihak yang terkait. BOT yang baik bukan yang semua resiko ditanggung salah satu pihak, tetapi BOT yang dapat berbagi resiko secara seimbang diantara pihak-pihak yang terlibat.[59] Perjanjian BOT merupakan suatu konsep di mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya dari perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta atau kerjasama dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan setelah dibangun, dioperasikan oleh kontraktor dan setelah tahapan pengoperasian selesai sebagaimana ditentukan dalam perjanjian BOT, kemudian dilakukan pengalihan proyek kepada pemerintah selaku pemilik proyek.[60] Perjanjian BOT selain melibatkan banyak pihak, juga mengandung banyak aspek. Perjanjian BOT tidak bisa hanya dipandang dalam aspek hukum perjanjian atau hukum keperdataan saja, akan tetapi juga harus dipandang dari semua aspek hukum.

Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan dengan Pertimbangan Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi dan tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut. BOT banyak dilakukan dalam pelaksanaan

[58] *Ibid*. Hlm. 9
[59] Budi Susanto, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT*, (Yogyakarta: Genta Press, 2008). Hlm. 6
[60] *Ibid*. Hlm. 1

Digital Repository Universitas Jember

pembangunan fasilitas umum di daerah-daerah, hal ini karena BOT mempunyai beberapa keuntungan sebagai berikut: [61]

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

Keuntungan pembiayaan dengan sistem BOT bagi investor adalah dengan diterapkannya sistem BOT, membuka kesempatan kepada investor, untuk memasuki bidang usaha yang semula hanya diberikan atau dikelola oleh pemerintah atau BUMN. Bagi swasta, termasuk lawyer, perbankan, eingener dan yang lain dengan adanya proyek BOT dapat berperan mengambil bagian dalam penanganan dan pengoperasian proyek yang sangat potensial mendatangkan keuntungan.[62] Kerjasama pemerintah daerah dengan swasta untuk pelaksanaan pembangunan fasilitas umum tersebut adalah dalam bentuk kontrak Bangun Serah Guna/*Build Operate Transfer* (*BOT*), dengan konsep pihak swasta membangun bangunan siap pakai berikut fasilitas di atas tanah tersebut dan mendayagunakan selama periode konsesi tertentu untuk kemudian setelah

[61] Murtir Jeddawi, *Memacu investasi di Era Otonomi Daerah*, (Yogyakarta: ULI Press, 2005). Hlm. 270
[62] *Ibid.* Hlm. 270-271

Digital Repository Universitas Jember

jangka waktu berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan berikut fasilitasnya beserta pendayagunaannya untuk dikelola oleh pihak Pemerintah Daerah.

3.2 Akibat Hukum Bagi Para Pihak Pada Saat Investor Mengalihkan Hak Pengelolaan Kepada Investor Lain

Pada ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata mengatur sumber perikatan adalah perjanjian dan Undang-Undang. Perikatan adalah suatu hubungan di bidang hukum kekayaan bahwa satu pihak berhak menuntut suatu prestasi.[63] Sebagaimana telah disebutkan bahwa perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka (*open system*). Artinya setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Hal ini sering disebut "Asas Kebebasan Berkontrak" (*freedom of making contract*), yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu: tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.[64]

Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah apabila salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian itulah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi. Wanprestasi atau cidera janji itu ada kalau salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak dapat membuktikan bahwa tidak dapatnya ia melakukan prestasi adalah di luar kesalahannya. Sebagaimana disebutkan prestasi merupakan objek perikatan, sebagaimana disebutkan oleh A. Qirom Meliala agar supaya objek

---

[63] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Badan Pribadi*, (Yogyakarta: Seksi Hukum Perdata FH UGM, 1997). Hlm. 45

[64] *Ibid*. Hlm. 45

Digital Repository Universitas Jember

perikatan tersebut dapat dicapai, dalam arti dapat dipenuhi oleh debitur maka perlu diketahui sifat-sifatnya, antara lain: [65]

a) Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan. Hal ini memungkinkan debitur memenuhi perikatan. Jika prestasi tersebut tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan mengakibatkan perikatan menjadi batal (*nietig*);
b) Harus mungkin, artinya prestasi itu dapat dipenuhi oleh debitur secara wajar dengan segala usahanya. Jika tidak demikian, maka perikatan menjadi batal (*nietig*);
c) Harus diperbolehkan (halal), artinya tidak dilarang oleh Undang-Undang; tidak bertentangan dengan kesusilaan, tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Jika prestasi tersebut tidak halal, perikatan menjadi batal (*nietig*);
d) Harus ada manfaat bagi kreditur artinya kreditur dapat menggunakan, menikmati, dan mengambil hasilnya. Jika tidak demikian, perikatan dapat dibatalkan (*vernitigbaar*);
e) Terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan, jika prestasi itu berupa satu kali perbuatan dilakukan lebih dari satu kali dapat mengakibatkan pembatalan perikatan (*vernitigbaar*).

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata ada tiga hal kemungkinan wujud prestasi, yaitu: (a) memberikan sesuatu; (b) berbuat sesuatu; dan (c) tidak berbuat sesuatu. Dalam Pasal 1235 ayat (1) KUHPerdata pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas sesuatu benda dari debitur kepada kreditur. Selanjutnya dalam perikatan yang objeknya "berbuat sesuatu" debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan. Dalam perikatan yang objeknya: "tidak berbuat sesuatu" debitur tidak melakukan perbuatan yang telah ditetapkan dalam perikatan.

Selanjutnya menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menyatakan bahwa debitur dinyatakan melakukan wanprestasi dengan memenuhi 3 (tiga) unsur sebagai berikut: [66]

1) Perbuatan yang dilakukan debitur itu dapat disesalkan;
2) Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga, bahwa keadaan itu akan timbul maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul;

[65] A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985). Hlm. 27
[66] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit*. Hlm. 45

Digital Repository Universitas Jember

3) Dapat diminta untuk mempertanggungjwabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.

Pada dasarnya wanprestasi dapat terjadi karena 2 (dua) hal antara lain: [67]

1) Kesengajaan, maksudnya perbuatan itu memang diketahui atau dikehendaki oleh debitur;
2) Kelalaian, maksudnya si debitur tidak mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibat itu akan terjadi.

Berdasarkan kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda yaitu dalam adanya kesengajaan si debitur, maka si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian daripada dalam hal adanya kelalaian. Selain itu, untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu juga ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasinya. Terkait itu, Subekti membagi wanprestasi dalam 4 (empat) bentuk, antara lain: [68]

1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro, menyebutkan bahwasanya wanprestasi ada 3 (tiga), yaitu:

a) Pihak yang berwajib sama sekali tidak melaksanakan janjinya;
b) Pihak yang berwajib terlambat melaksanakan kewajibannya;
c) Melaksanakan tetapi tidak secara semestinya atau tidak sebaik-baiknya.[69]

Mengenai wanprestasi tersebut membawa akibat yang berat bagi kreditur, maka wanprestasi tidak terjadi dengan sendirinya, sehingga untuk itu dibedakan antara perutangan dengan ketentuan waktu dan perutangan tidak dengan ketentuan waktu. Perutangan dengan ketentuan waktu, wanprestasi terjadi apabila batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian lampau tanpa adanya prestasi, tetapi batas waktu inipun tidak mudah karena dalam praktek

[67] Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni 1981). Hlm. 63
[68] *Ibid*. Hlm. 63
[69] Wirjono Prodjodikoro, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989). Hlm. 9

Digital Repository Universitas Jember

sering ada kelonggaran. Suatu peraturan yang tidak dengan ketentuan waktu biasanya digunakan kepantasan, tetapi asas ini juga tidak memuaskan karena ukuran kepantasan tidak sama bagi setiap orang. Kemudian dipergunakan suatu upaya hukum yang disebut *in gebreke stelling* untuk menentukan kapankah saat mulainya wanprestasi. Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena pada saat tersebut debitur berkewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Apabila debitur malakukan wanprestasi, kreditur dapat menuntut beberapa hal: [70]

a) Pemenuhan perikatan;
b) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
c) Ganti rugi;
d) Pembatalan persetujuan timbal balik;
e) Pembatalan dengan ganti rugi.

Sebagaimana telah disebutkan bahwa Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) 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. Perjanjian Bangun Guna Serah (*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. Penetapan mitra bangun guna serah dan mitra bangun serah guna dilaksanakan melalui tender dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya lima peserta/peminat.

Perjanjian BOT harus dilakukan dengan surat perjanjian antara para pihak, dalam hal ini pihak Pemerintah Daerah dengan pihak investor (swasta).

[70] *Ibid.* Hlm. 9

Digital Repository Universitas Jember

Bangun guna serah dan bangun serah guna dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat: [71]

1. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;
2. Objek bangun guna serah dan bangun serah guna;
3. Jangka waktu bangun guna serah dan bangun serah guna;
4. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian;
5. Persyaratan lain yang dianggap perlu.

Izin mendirikan bangunan hasil bangun guna serah dan bangun serah guna harus diatasnamakan Pemerintah Republik Indonesia/ Pemerintah Daerah. Semua biaya berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan bangun guna serah dan bangun serah guna tidak dapat dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah. Mitra bangun guna serah dan mitra bangun serah guna yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian harus memenuhi kewajiban-kewajiban dalam perjanjian.

Pada ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah disebutkan bahwa:

1) Jangka waktu Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditanda tangani;
2) Penetapan mitra Bangun Guna Serah atau mitra Bangun Serah Guna dilaksanakan melalui tender;
3) Mitra Bangun Guna Serah atau mitra Bangun Serah Guna yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian:
   a) Wajib membayar kontribusi ke rekening Kas Umum Negara/Daerah setiap tahun, yang besarannya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang;
   b) Wajib memelihara objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;
   c) Dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan :
      1. Tanah yang menjadi objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;

[71] Ima Oktorina, *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*, (Semarang Universitas Diponegoro, 2010). Hlm. 12

Digital Repository Universitas Jember

2. Hasil Bangun Guna Serah yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Daerah; dan
3. Hasil Bangun Serah Guna.

4) Dalam jangka waktu pengoperasian, hasil Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna harus digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Daerah paling sedikit 10% (sepuluh persen).
5) Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
   a) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
   b) Objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;
   c) Jangka waktu Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; dan
   d) Hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian.
6) Izin mendirikan bangunan dalam rangka Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna harus diatasnamakan :
   a) Pemerintah Republik Indonesia, untuk Barang Milik Negara; atau
   b) Pemerintah Daerah, untuk Barang Milik Daerah.
7) Semua biaya persiapan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna yang terjadi setelah ditetapkannya mitra Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna dan biaya pelaksanaan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna menjadi beban mitra yang bersangkutan
8) Mitra Bangun Guna Serah Barang Milik Negara harus menyerahkan objek Bangun Guna Serah kepada Pengelola Barang pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern Pemerintah.
9) Mitra Bangun Guna Serah Barang Milik Daerah harus menyerahkan objek Bangun Guna Serah kepada Gubernur/Bupati/Walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern Pemerintah.

Pada jangka waktu pengoperasian, sebagian barang milik negara/daerah hasil bangun guna serah dan bangun serah guna harus dapat digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintah. Mitra bangun guna serah barang milik negara harus menyerahkan objek bangun guna serah kepada

Digital Repository Universitas Jember

pengelola barang pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah. Mitra bangun guna serah barang milik daerah harus menyerahkan obyek bangun guna serah kepada gubernur/bupati/walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah. Pada pengelolaan objek BOT terkait dengan penguasaan daerah masing-masing, maka setiap daerah biasanya memiliki aturan tersendiri yang pada intinya memperjelas peraturan yang diterbitkan oleh pemerintah pusat. Contohnya, Peraturan Daerah Kapuas Nomor 3 Tahun 2010 Tentang Kerjasama Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga, Peraturan Daerah Pekanbaru Nomor 10 Tahun 2001 Tentang Kerjasama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha Swasta/Koperasi dalam Pembangunan dan Pengembangan Potensi Daerah, dan lain sebagainya. Begitu juga dengan daerah-daerah lainnya, yang menerbitkan aturan terkait dengan prosedur pelaksanaan BOT di daerah.

Berdasarkan beberapa uraian tersebut di atas, juga dapat diketahui bahwa di dalam perjanjian BOT terdapat beberapa unsur sebagai berikut: [72]

a) Adanya para pihak yang melakukan perjanjian, dalam hal ini adalah pihak investor dan pihak pemilik lahan;
b) Adanya obyek perjanjian BOT, berupa lahan dan bangunan proyek tertentu;
c) Adanya masa konsesi, di mana dalam masa ini investor diberi hak untuk mengoperasikan bangunan dan mengambil keuntungan yang diharapkan;
d) Adanya proses penyerahan bangunan beserta fasilitas yang melekat padanya, dari pihak investor kepada pihak pemilik lahan, pada saat berakhirnya masa konsesi.

Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) melibatkan pemerintah dan sektor swasta. Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) merupakan kontrak yang di dalamnya di samping terkandung hukum privat juga terkandung hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah). Di samping dalam tahapan pembentukan,

[72] Budi Susanto, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT*, (Yogyakarta: Genta Press, 2008). Hlm. 6

Digital Repository Universitas Jember

terutama menyangkut prosedur dan kewenangan pejabat publik, elemen hukum publik juga terdapat dalam fase pelaksanaan dan penegakan kontrak. Daya kerja hukum publik berlaku dalam semua tahapan ini. Perjanjian BOT tetaplah dikategorikan sebagai perjanjian bukan peraturan. Namun, terdapat beberapa hal yang berbeda antara Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dengan bentuk perjanjian lainnya antara lain karena pemerintah menjadi salah satu pihak dalam perjanjian sehingga Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) mengandung aspek hukum publik.

Pada umumnya praktek pelaksanaan kerjasama dalam bentuk Kontrak BOT sering didahului dengan pembuatan *Memorandum of Understanding* (MoU), hal ini karena MoU merupakan salah satu produk hukum pada Negara-negara yang menganut sistem *common law*. Konsep tersebut kemudian berkembang dalam praktek di Indonesia dalam hampir setiap bentuk kerja sama baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta, sebagai dasar pemikirannya adalah bahwa dalam sebuah perjanjian harus telah mengatur secara rinci segala sesuatu hal yang akan diatur termasuk segala kemungkinan yang akan terjadi akibat dari ditandatanganinya sebuah perjanjian, maka diperlukan adanya suatu kendaraan sebagai perantara yang secara umum mengatur tentang komitmen bersama dari para pihak untuk mengatur kehendak maupun pertemuan pemikiran antara pihak di dalamnya. MoU memfasilitasi para pihak dalam merumuskan butir-butir pokok tentang kerangka kerjasama yang akan dibangun untuk kemudian akan dirumuskan secara komprehensif dalam sebuah perjanjian, untuk menghindari adanya sengketa di kemudian hari, perjanjian BOT biasanya dibuat secara otentik di hadapan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (3) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah jelas dinyatakan bahwa pihak investor dalam hal ini disebut juga dengan mitra bangun guna serah dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan objek bangun guna serah tersebut. Pelanggaran terhadap hal tersebut sama halnya dengan pelanggaran terhadap perjanjian atau disebut dengan wanprestasi.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 1233 KUHPerdata[73] mengatur sumber perikatan adalah perjanjian dan Undang-Undang. Perikatan adalah suatu hubungan di bidang hukum kekayaan dimana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi. Mengenai wanprestasi tersebut membawa akibat hukum bagi pihak yang melakukannya, wanprestasi terjadi apabila batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian lampau tanpa adanya prestasi. Kemudian dipergunakan suatu upaya hukum yang disebut *in gebreke stelling* untuk menentukan kapankah saat mulainya wanprestasi.

Ganti rugi ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan disamping prestasi pokoknya. Dalam hal pertama ganti rugi terjadi, karena debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan yang terakhir karena debitur terlambat memenuhi prestasinya. Adakalanya seseorang dapat menuntut ganti rugi untuk kerugian yang diderita orang lain, yaitu dalam hal kerugian tersebut sebenarnya merupakan kerugiannya juga. Ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata dan seterusnya mengatur ketentuan-ketentuan yang prinsipil mengenai ganti rugi yang dapat dituntut oleh kreditur dalam hal tidak dipenuhinya perikatan. Ketentuan tersebut harus ditafsirkan secara luas, yaitu bahwa: [74]

a) Perkataan "tetap lalai" tidak hanya menckup tidak memenuhi prestasi sama sekali, tetapi juga terlambat atau tidak baik dalam memenuhi prestasi;
b) Pasal-pasal tersebut pun berlaku bagi tuntutan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

Untuk ganti rugi Undang-Undang dalam pasal-pasal tersebut menggunakan istilah biaya, kerugian dan bunga. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1246 sampai dengan 1248 KUHPerdata mengatur sampai sejauh manakah debitur berkewajiban untuk membayar ganti rugi. Dalam ketentuan Pasal 1249 KUHPerdata diatur mengenai besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan oleh

[73] Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan bahwa perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.
[74] Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1981). Hlm. 63

Digital Repository Universitas Jember

para pihak dalam suatu persetujuan. Terkait menentukan besarnya kerugian tersebut harus diperhatikan beberapa hal, antara lain: [75]

a) Objektifitas, yaitu harus diteliti berapa kiranya jumlah kerugian seorang kreditur pada umumnya dalam keadaan yang sama seperti keadaan kreditur yang bersangkutan;
b) Keuntungan yang diperoleh kreditur disebabkan terjadinya ingkar janji dari debitur misalnya, karena penyerahan barang tidak dilaksanakan maka pembeli tidak perlu mengeluarkan biaya-biaya untuk mengambil dan menyimpan barang.

Selanjutnya yang diatur dalam KUHPerdata hanya mengenai kerugian yang bersifat materiil saja sedangkan kerugian immateriil tidak diatur. Biasanya kerugian immateriil tersebut timbul sehubungan dengan perbuatan melawan hukum akan tetapi dapat juga timbul karena ingkar janji. Tidak setiap kerugian yang diderita oleh kreditur harus diganti oleh debitur. Undang-Undang menentukan bahwa debitur hanya wajib untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang memenuhi dua syarat, yaitu:

a) Kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya diduga pada waktu perikatan dibuat;
b) Kerugian yang merupakan akibat langsung dan serta merta daripada ingkar janji.[76]

Adakalanya suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, tidak juga dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan. Pada hukum perjanjian, ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu: wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji dan *overmacht*. Wanprestasi (kelalaian atau alpa) yaitu tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera janji/ingkar janji dari para pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestatie*", yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi

[75] *Ibid*. Hlm. 63
[76] Wirdjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1979). Hlm. 18

Digital Repository Universitas Jember

apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.[77]

Terkait dengan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) apabila terjadi wanprestasi, dapat diajukan pembatalan atas perjanjian. Pada ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata menyatakan bahwa: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih; (1) memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan; atau (2) menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya kerugian dan bunga." Jadi alasan dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka: [78]

a. Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan (hakim) melainkan dapat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri (Pasal 1266 KUHPerdata);
b. Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan (hakim) dengan membebankan penggantian biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1267 KUHPerdata).

Terkait dengan hal tersebut Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja: Pada perikatan atau perjanjian yang diakhiri oleh para pihak, para pihak tidak dapat meniadakan atau menghilangkan hak-hak pihak ketiga yang telah terbit sehubungan dengan perjanjian yang mereka batalkan kembali tersebut (untuk ini lihat ketentuan Pasal 1340 *jo.* Pasal 1341 KUHPerdata). Yang dapat ditiadakan dengan pembatalan tersebut hanyalah akibat-akibat yang dapat terjadi di masa yang akan datang di antara para pihak. Sedangkan bagi perjanjian yang dibatalkan oleh Hakim, pembatalan mengembalikan kedudukan semua pihak dan kebendaan kepada keadaannya semula, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah terjadi, dengan pengecualian terhadap hak-hak tertentu yang tetap dipertahankan oleh Undang-Undang untuk kepentingan atas pihak-pihak tertentu dalam perjanjian tersebut.[79]

---

[77] *Ibid*. Hlm. 19
[78] *Ibid*. Hlm. 19
[79] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003). Hlm. 138

Digital Repository Universitas Jember

Sebagai akibat hukum Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) selanjutnya akan menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Hukum Perdata Indonesia adalah salah satu bidang hukum yang mengatur hak dan kewajiban yang dimiliki subyek hukum dan hubungan antara subyek hukum lainnya. Demikian juga terhadap hak dan kewajiban yang timbul dari terjadinya Perjanjian antara Pemerintah Daerah dengan pihak investor atau dikenal dengan Mitra Bangun Guna Serah melalui suatu perjanjian *Build Operate Transfer*. Karena timbulnya hak tersebut melalui adanya perjanjian. Terkait hal ini dapat dicontohkan kasus pembatalan dalam BOT adalah Perjanjian proyek pembangunan jalan tol Ruas Depok-Antasari antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Citra Waspphutowa diatur dalam suatu klausula perjanjian yang disebut sebagai Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT). Di dalam pelaksanaan PPJT Ruas Depok-Antasari terjadi stagnasi proyek selama lebih dari 5 tahun, akibat wanprestasi ketidakpastian biaya dan jadwal pengadaan tanah oleh Departemen Pekerjaan Umum yang mengakibatkan pembengkakan biaya investasi yang harus ditanggung oleh PT. Citra Waspphutowa. Akibat hukum yang timbul dari wanprestasi dalam Perjanjian BOT sebagai bentuk kemitraan pemerintah-swasta dalam pembangunan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari tersebut dilakukan pembatalan perjanjian untuk diteruskan oleh investor lainnya.[80]

Tindakan wanprestasi membawa konsekuesi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk menuntut ganti rugi. Sehingga oleh hukum diharapkan tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Selanjutnya analisis akibat hukum terjadinya wanprestasi, hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi pihak yang lalai menurut Subekti ada 4 macam yaitu: [81]

1) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdata);

---

[80] Kristian Dwi Sancoko & Djumikasih, *Akibat Hukum Wanprestasi Pada Perjanjian Build Operate Transfer Sebagai Bentuk Kemitraan Pemerintah Dengan Swasta Dalam Pembangunan Jalan Tol (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari)*, (Malang: Fakultas Hukum Universitas Barawijaya, 2009). Hlm. 18

[81] Subekti, *Op.Cit.* Hlm. 36

Digital Repository Universitas Jember

2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian (Pasal 1267 KUHPerdata);
3) Peralihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata);
4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan Hakim. (Pasal 181 ayat (1) HIR).

Berlandaskan pada keempat hukuman tersebut, pihak yang merasa dirugikan dalam hal Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dapat memilih salah satu tuntutan hukuman disertai dengan bukti yang kuat dengan dasar wanprestasi yang dilakukan. Jika dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) pihak pemerintah yang memutuskan kontrak, maka seringkali yang menjadi dasar hukum untuk dapat memutuskan kotrak tersebut adalah sebagai berikut: [82]

1) Apabila pihak Mitra Bangun Guna Serah tidak bertindak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian atau mengundurkan diri setelah menandatangani perjanjian, atau pihak Mitra Bangun Guna Serah dalam waktu yang telah ditetapkan tidak memulai pelaksanaan pekerjaan, maka pemerintah dapat menentukan waktu yang wajar dalam mana pihak Mitra Bangun Guna Serah masih diberi kesempatan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban.
2) Apabila sebelum masa pembangunan pihak Mitra Bangun Guna Serah tidak menaati peringatan oleh pemerintah, yaitu pemberian perintah kepada Mitra Bangun Guna Serah untuk memperbaiki cidera janji tersebut dalam waktu tertentu setelah tanggal pemberitahuan dimaksud, maka dengan sendirinya Mitra Bangun Guna Serah dianggap dalam keadaan lalai, dan pihak pemerintah berhak memutuskan kontrak secara sepihak untuk mengambil alih serta meneruskan pekerjaan tersebut dan menunjuk pihak lain untuk meneruskan pekerjaan konstruksi serta mencairkan jaminan pelaksanaan.
3) Apabila dalam masa pembangunan pihak Mitra Bangun Guna Serah menghentikan atau meninggalkan keseluruhan atau bagian pekerjaan

[82] Kristian Dwi Sancoko & Djumikasih, *Op.Cit*. Hlm. 19

Digital Repository Universitas Jember

pembangunan atau gagal untuk memulai atau menyelesaikan bagian pekerjaan konstuksi sesuai jadwal serta gagal melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan rencana teknik akhir, maka dengan sendirinya Mitra Bangun Guna Serah dianggap dalam keadaan lalai, dan pihak pemerintah berhak memutuskan kontrak secara sepihak untuk mengambil alih serta meneruskan pekerjaan konstruksi dan menunjuk pihak lain untuk meneruskan pekerjaan konstruksi serta mencairkan jaminan pekasanaan.

4) Apabila dalam masa pengoperasian pihak Mitra Bangun Guna Serah gagal melaksanakan konstruksi, pemeliharaan, atau pengoperasian suatu seksi dan, maka dengan sendirinya Mitra Bangun Guna Serah dianggap dalam keadaan lalai, dan pihak pemerintah berhak memutuskan kontrak secara sepihak dan menghentikan pengoperasian dan pemeliharaan semua seksi yang telah beroperasi untuk mengambil alih serta meneruskan pengoperasian proyek tersebut dan menunjuk pihak lain untuk meneruskan pengoperasian proyek Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*).

Terkait hal cidera janji dilakukan oleh pemerintah dikarenakan dalam Perjanjian BOT pihak Mitra Bangun Guna Serah yang memutuskan kontrak, maka yang menjadi dasar hukum untuk dapat memutuskan kotrak tersebut adalah: [83]

1) Apabila pihak pemerintah lalai melaksanakan dan memenuhi kewajibannya tersebut mengakibatkan dampak yang merugikan atas hak dan kewenangan Mitra Bangun Guna Serah dalam proyek perjanjian BOT secara nyata dan tidak terpenuhinya perbaikan atas surat cidera janji oleh Mitra Bangun Guna Serah, maka dengan sendirinya pemerintah dianggap dalam keadaan lalai, dan pihak swasta berhak mengakhiri perjanjian.
2) Apabila pihak pemerintah tidak memenuhi suatu kewajibannya berdasarkan perjanjian khususnya dalam penyediaan tanah dalam bentuk keterlambatan pengadaan tanah tersebut mengakibatkan dampak yang merugikan atas hak dan kewenangan pengusahaan proyek dalam perjanjian secara nyata dan tidak terpenuhinya perbaikan atas surat cidera janji oleh Mitra Bangun Guna

[83] Kristian Dwi Sancoko & Djumikasih, *Op.Cit*. Hlm. 19

Digital Repository Universitas Jember

Serah, maka dengan sendirinya pemerintah dianggap dalam keadaan lalai, dan pihak swasta berhak mengakhiri perjanjian.

3.3 Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Bagi Para Pihak Jika Tidak Melaksanakan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*)

Pada prinsipnya upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh Undang-Undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan/kekhilafan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak.[84] Pada hukum acara perdata, upaya hukum dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Upaya hukum biasa meliputi perlawanan (*verzet*), banding, dan kasasi, sedangkan upaya hukum luar biasa meliputi peninjauan kembali dan perlawanan pihak ketiga.

Terkait demikian penyelesaian sengketa dalam hal terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) adalah dengan melakukan upaya hukum ke jalur pengadilan (litigasi) dengan upaya hukum gugatan secara perdata maupun jalur alternatif penyelesaian sengketa (non litigasi). Penyelesaian melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa (non litigasi) biasanya lebih banyak dipilih oleh para pihak apabila terjadi sengketa dalam suatu perjanjian karena banyak keuntungan, diantaranya tidak diketahui banyak publik dan media sehingga dapat menjaga nama baik para pihak, lebih cepat, tidak memakan biaya yang relatif banyak dan penyelesaian yang lebih baik. Perselisihan dan sengketa diantara dua pihak yang melakukan hubungan kerjasama mungkin saja terjadi. Terjadinya perselisihan dan sengketa ini sering kali disebabkan apabila salah satu pihak tidak menjalankan kesepakatan yang telah dibuat dengan baik ataupun karena ada pihak yang wanprestasi, sehingga merugikan pihak lainnya.

---

[84] Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan*, (Bandung: Citra Adiya Bakti, 1990). Hlm. 72

Digital Repository Universitas Jember

Penyelesaian Sengketa Alternatif (*Alternative Dispute Resolution*) dapat dilakukan dengan berbagai cara, sebagaimana berikut ini akan diuraikan secara singkat masing-masing bentuknya baik yang telah disebutkan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa maupun berbagai varian Penyelesaian Sengketa Alternatif lainnya, dengan harapan penyelesaian sengketa tersebut dapat diselesaikan secara cepat, biaya ringan dan adanya kepastian hukum yang baik, antara lain: [85]

1) Konsultasi
   Merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut klien dengan pihak lain yang disebut konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan atau kebutuhannya.

2) Negosiasi (*Negotiation*)
   Negosiasi merupakan proses komunikasi 2 (dua) arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama maupun berbeda, tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah. Negosiasi, adalah istilah lain dari musyawarah untuk mufakat. Semua orang, secara alamiah, cenderung untuk menempuh cara ini ketika menghadapi perselisihan dengan pihak lain sebelum cara lain untuk menemukan solusi terbaik atas sengketa yang terjadi.
3) Mediasi (Penengahan)
   Mediasi merupakan mekanisme cara penyelesaian sengketa melalui perundingan di antara para pihak dengan bantuan pihak ketiga yang netral dan independen, yang disebut Mediator, dengan tujuan tercapainya kesepakatan damai dari pihak bersengketa. Berbeda dengan hakim dan Arbiter, Mediator hanya bertindak sebagai fasilitator pertemuan dan tidak memberikan keputusan atas sengketa, para pihak sendiri yang memegang kendali dan menentukan hasil akhirnya. Apakah akan berhasil mencapai perdamaian atau tidak. Inisiatif penyelesaian sengketa tetap berada di tangan para pihak yang bersengketa, dengan demikian hasil penyelesaian sengketa bersifat kompromi.
4) Konsoliasi (Permufakatan)
   Konsoliasi adalah penyelesaian sengketa dengan intervensi konsiliator dimana konsoliator lebih bersifat aktif dengan mengambil inisiatif menyusun dan merumuskan langkah-langkah penyelesaian yang selanjutnya diajukan dan ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa. Meskipun demikian konsoliator tidak berwenang membuat putusan, tetapi hanya berwenang membuat

[85] Lukman Ali, Ed, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Balai Pustaka, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2005). Hlm. 18

Digital Repository Universitas Jember

rekomendasi, yang pelaksanaannya sangat bergantung dari itikad baik para pihak yang bersengketa sendiri. Konsiliasi, merupakan suatu aliansi dari dua pihak atau lebih yang sepakat untuk bergabung dalam tindakan bersama atau terkoordinasi melawan pihak atau koalisi lain. Dalam hal ini koalisi mengumpulkan, mengkatalisasi, memediasi dan meneruskan kepentingan.

5) Arbitrase
   Merupakan salah satu bentuk adjudikasi privat, dengan melibatkan pihak ketiga (arbiter) yang diberi kewenangan penuh oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa, sehingga berwenang mengambil keputusan yang bersifat final dan mengikat (*binding*).
   Arbitrase, adalah cara penyelesaian sengketa dengan cara menyerahkan kewenangan kepada pihak ketiga yang netral dan independen yang disebut Arbiter. Arbiter untuk memeriksa dan mengadili sengketa pada tingkat pertama dan terakhir. Arbitrase mirip dengan pengadilan, dan Arbiter mirip dengan hakim pada proses pengadilan. Sengketa yang perlu diantisipasi adalah mengenai bagaimana cara melaksanakan klausul-klausul perjanjian, apa isi perjanjian ataupun disebabkan hal lainnya.
6) *Good Office* (Jasa Baik)
   Merupakan penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang memberikan jasa baik berupa penyediaan tempat atau fasilitas-fasilitas untuk digunakan oleh para pihak yang bersengketa untuk melakukan musyawarah atau perundingan guna mencapai penyelesaian, disini pihak ketiga bersifat pasif.
7) *Summary Jury Trial* (Pemeriksaan Juri Secara Sumir)
   Merupakan mekanisme penyelesaian sengketa khas oleh negara-negara peradilannya memakai sistem juri, khususnya Amerika. Suatu sengketa diajukan kepada juri yang sebenarnya untuk diputuskan. Keputusan ini sifatnya nggak mengikat dan para juri tidak mengetahui bahwa keputusannya tidak mengikat.
8) *Mini Trial* (Persidangan Mini)
   Hampir sama dengan *Summary Jury Trial*; bedanya hanya tanpa adanya jury penasehat (*advisory jury*). Dalam proses ini, pengacara membuat suatu presentasi ringkas mengenai perkara masing-masing dihadapan suatu panel yang terdiri atas wakil masing-masing pihak untuk merundingkan dan menyelesaikan perkara tersebut.
9) *Rent a Judge* (Menyewa Hakim Pengadilan)
   Mekanisme penyelesaian sengketa dengan cara para pihak menyewa seorang hakim pengadilan, biasanya yang sudah pensiun untuk menyelesaikan sengketa. Para pihak membuat suatu kontrak yang isinya menyatakan bahwa mereka akan menaati keputusan hakim tersebut. Jadi, pada dasarnya yang mengikat disini bukanlah putusannya tetapi kontraknya itu sendiri.
10) Mediasi Arbitrase (*Med-Arb*)

Digital Repository Universitas Jember

> Merupakan bentuk kombinasi penyelesaian sengketa antara mediasi dan arbitrase atau merupakan proses penyelesaian sengketa campuran yang dilakukan setelah proses mediasi tidak berhasil. Caranya sebelum sengketa diajukan kepada arbitrator, terlebih dahulu harus diajukan kepada mediator. Mediator membantu para pihak untuk melakukan perundingan guna mencapai kesepakatan. Jika para pihak tidak mencapai kesepakatan, maka mediator memberikan pendapatnya agar penyelesaian sengketa tersebut diajukan kepada arbitrator , yang dapat bertindak sebagai arbitrator bisa mediator yang bersangkutan atau orang lainnya.

Berdasarkan beberapa bentuk alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana telah diuraikan di atas, bentuk negosiasi dapat dikatakan bentuk yang sederhana dan dapat dimanfaatkan dalam upaya menyelesaikan sengketa, karena berjalan di atas prinsip musyawarah untuk mufakat diantara para pihak yang bersengketa. Hal ini juga dapat diterapkan dalam hal terjadinya sengketa dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) antara pihak pemerintah daerah dengan pihak Mitra Bangun Guna Serah atau investor, artinya penyelesaian dengan mempertemukan pihak secara langsung untuk dicari titik temunya. Negosiasi merupakan proses komunikasi 2 (dua) arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama maupun berbeda, tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah. Negosiasi adalah istilah lain dari musyawarah untuk mufakat.

Apabila proses negosiasi tersebut gagal, biasanya dipergunakan alternatif upaya penyelesaian sengketa lain seperti arbitrase. Konflik bisa terjadi antara pengadilan dan arbitrase dalam penentuan kewenangan mutlak untuk menyelesaikan perkara. Kewenangan mutlak arbitrase tercipta melalui klausul arbitrase yang terdapat pada suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebelum terjadi sengketa atau berdasarkan kesepakatan para pihak setelah timbul perselisihan. Salah satu kelaziman kehidupan masyarakat Indonesia dari masa ke masa yang menyelesaikan berbagai perselisihan dengan cara memulihkan persaudaraan dan silaturahmi. Pada bahasa hukum dikenal dengan istilah "*win win solution*" dan inilah tujuan hakiki atau esensial dari Arbitrase, Mediasi, atau cara lain menyelesaikan sengketa di luar proses peradilan.[86]

[86] *Ibid*. Hlm. 45

Digital Repository Universitas Jember

Secara umum arbitrase, mediasi atau cara-cara lain penyelesaian sengketa di luar proses pengadilan diequivalensi dengan pemeriksaan sengketa oleh orang-orang yang ahli mengenai objek yang disengketakan dengan waktu penyelesaian yang relatif cepat, biaya ringan dan pihak-pihak dapat menyelesaikan sengketa tanpa publikasi yang dapat merugikan reputasi dan lain sebagainya. Arbitrase, mediasi atau cara-cara lain penyelesaian sengketa di luar proses pengadilan mempunyai maksud untuk menyelesaikan sengketa bukan sekedar memutuskan perkara atau perselisihan. Secara umum Pelatihan Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ini bertujuan untuk memberikan peserta wawasan, prinsip-prinsip dasar serta melakukan upaya penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi dalam menyelesaikan sengketa di luar proses pengadilan tanpa publikasi yang dapat merugikan reputasi para pihak.

Pembahasan mengenai Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) merupakan suatu pembahasan yang memerlukan suatu pemikiran yang komprehensif, tanpa hal ini maka Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) akan sulit untuk memberikan manfaat bagi masyarakat. Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dilaksanakan dalam jangka waktu yang sangat lama sehingga dalam prosesnya dapat menimbulkan berbagai resiko. *Build Operate and Transfer* (*BOT*) biasanya digunakan pada perjanjian mega proyek maka dikaitkan dengan beberapa kemungkinan resiko atau peristiwa diluar dugaan yang tidak diharapkan, seperti:[87]

a. *Political risk*
   Resiko yang berkaitan dengan kebijakan Pemerintah dan kondisi daerah setempat.
b. *Economic risk*
   Resiko yang berkaitan dengan kondisi ekonomi. Seperti penurunan nilai mata uang, terjadinya inflasi dan sebagainya.
c. *Legal risk*
   Yaitu resiko yang berkaitan dengan hukum, karena pada dasarnya proyek ini didasarkan pada sebuah perjanjian.
d. *Transaksi risk*
   Berhubungan dengan persaingan penawaran proyek (*bidding competition*) termasuk didalamnya undangan lelang, penawaran

[87] *Ibid*. Hlm. 80

Digital Repository Universitas Jember

serta negosiasi, berbagai dokumen proyek yang terjadi pada awal proses BOT.

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

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

g. *Environtmental risk*
Yang berkaitan dengan lingkungan sekitar. Setiap proyek pembangunan harus mempunyai kepedulian terhadap lingkungan. Melakukan AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan), supaya tidak terjadi kerusakan lingkungan.

Pelaksanaan fungsi-fungsi pemerintah untuk perlindungan terhadap keuangan negara dan kepentingan publik yang mewarnai pelaksanaan Perjanjian *Build Operate and Transfer* (*BOT*) dalam pandangan peneliti merupakan tanggung jawab pemerintah sebagai badan hukum publik namun demikian, Perjanjian *Build Operate and Transfer* (*BOT*) sebagai perjanjian dalam lapangan hukum privat tetap harus pula menempatkan tanggung jawab perdata pada pemerintah sebagai pihak dalam perjanjian sehingga dalam hal perjanjian tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya, pemerintah tetap memiliki tanggung jawab kepada pihak investor. Perjanjian dalam lapangan privat pada umumnya hanya melahirkan tanggung jawab hukum dan tanggung jawab moral namun untuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) peneliti melihat bahwa perjanjian ini memiliki dimensi pertanggungjawaban selain hukum dan moral. Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) sebagai sebuah bentuk perjanjian kebijakan yang dilaksanakan oleh pemerintah dalam pelaksanaan fungsi dalam pencapaian tujuan negara merupakan perjanjian yang melibatkan rana hukum publik dan rana hukum privat yang menimbulkan sebuah karakterisitik khas bagi perjanjian ini sebagai sebuah perjanjian campuran dengan prosedur, tujuan dan pertanggungjawaban yang berbeda dengan kontrak privat lainnya.

Digital Repository Universitas Jember

BAB IV
PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) sebagai bentuk perjanjian mengacu pada ketentuan KUHPerdata sedangkan secara khusus dalam beberapa peraturan terkait, yaitu Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) adalah perjanjian tertulis yang berwujud dalam perjanjian bernama sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.
2. Akibat hukum bagi para pihak pada saat investor mengalihkan hak pengelolaan kepada investor lain adalah terjadinya wanprestasi atas perjanjian. Apabila terjadi wanprestasi dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) dapat diajukan pembatalan atas perjanjian. Pada ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata menyatakan bahwa: Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; (1) memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan; atau (2) menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya kerugian dan bunga.
3. Upaya hukum yang dapat ditempuh apabila para pihak tidak melaksanakan perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) sehingga dapat dikatakan terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*), yaitu dengan melakukan upaya hukum ke jalur pengadilan (litigasi) dengan upaya hukum gugatan secara perdata maupun jalur alternatif penyelesaian sengketa (non litigasi). Penyelesaian

Digital Repository Universitas Jember

melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa (non litigasi) biasanya lebih banyak dipilih oleh para pihak apabila terjadi sengketa dalam suatu perjanjian karena banyak keuntungan yang didapatkan oleh para pihak, diantaranya tidak diketahui banyak publik dan media sehingga dapat menjaga nama baik para pihak, lebih cepat, tidak memakan biaya yang relatif banyak dan penyelesaian yang lebih baik. Perselisihan dan sengketa diantara dua pihak yang melakukan hubungan kerjasama mungkin saja terjadi. Terjadinya perselisihan dan sengketa ini sering kali disebabkan apabila salah satu pihak tidak menjalankan kesepakatan yang telah dibuat dengan baik ataupun karena ada pihak yang wanprestasi, sehingga merugikan pihak lainnya.

4.2 Saran

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa saran sebagai berikut:

1. Kepada pemerintah agar membuat ketentuan atau regulasi yang lebih lengkap lagi mengenai *Build Operate and Transfer* (*BOT*). Perlu pengaturan yang lebih jelas dan spesifik tentang kerja sama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) ke dalam Peraturan Perundang-undangan yang lebih konkret, oleh karena peraturan yang ada kini belum merinci tentang kerja sama *Build Operate and Transfer* (*BOT*), hal ini dilakukan sehingga tidak menimbulkan kendala dikemudian hari karena terdapat acuan yang pasti.
2. Kepada para pihak yang terikat dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) wajib melaksanakan hak dan kewajiban yang ada sesuai dengan isi dalam perjanjian yang telah disepakati, agar terhindar dari wanprestasi yang tentunya merugikan pihak yang lain di dalam perjanjian. Selanjutnya dalam membuat Perjanjian *Build Operate and Transfer*, para pihak sebaiknya melakukan studi kelayakan yang lebih spesifik terutama dari segi keuangan dan kepentingan masyarakat karena perjanjian ini berkaitan dengan banyak aspek, yakni aspek lingkungan, sosial, politik maupun ekonomi.

Digital Repository Universitas Jember

DAFTAR BACAAN

Buku :

A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985).

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989).

_____, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya, 1990).

Aziz, A.M.A, 2007, *Successful Delivery of Public-Private Partnerships for Infrastructure Development*, Journal of Construction Engineering and Management. Vol. 133, No. 12. Hlm. 918-930

Bambang Pujianto, dkk, *Analisis Potensi Penerapan Kerjasama Pemerintah Swasta Dalam Pengembangan Infrastruktur Transportasi Di Perkotaan*, (Universitas Diponegoro: Semarang, 2005).

Budi Susanto, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT*, (Yogyakarta: Genta Press, 2008).

Felix O. Soebagjo, *Pengkajian Tentang Aspek Hukum Build, Operate, and Transfer*, (Jakarta: Penelitian, BPHN, 1993/1994).

Harold F. Lusk, *Business Law: Priciples and Case*, (Richard D. Irwin, Illinois, 1996).

Ima Oktorina, *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2010).

Iswi Hariyani, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010).

Juoro Umar dkk, ed, *Peran Swasta dan Kepentingan Masyarakat Dalam Pembangunan Infrastruktur*, (Jakarta: Pustaka Media Pratama, 2014).

Karlie Hanafi Kalianda, *Peranan Build Operate and Transfer (BOT) dalam rangka Otonomi Daerah, (*Banjarmasin: Sekolah Tinggi Ilmu Hukun (STIH) Sultan Adam).

Kristian Dwi Sancoko & Djumikasih, *Akibat Hukum Wanprestasi Pada Perjanjian Build Operate Transfer Sebagai Bentuk Kemitraan Pemerintah Dengan Swasta Dalam Pembangunan Jalan Tol (Studi Kasus*

Digital Repository Universitas Jember

Pembangunan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari), (Malang: Fakultas Hukum Universitas Barawijaya, 2009).

Lukman Ali, Ed, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Balai Pustaka, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2005).

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

_____, *Kontrak Pemborongan*, (Bandung: Citra Adiya Bakti, 1990).

Murtir Jeddawi, *Memacu investasi di Era Otonomi Daerah*, (Yogyakarta: ULI Press, 2005).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Persada Media Group, 2010).

Salim H.S., *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).

_____, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUHPerdata Buku I*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006).

Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994).

Siswanto Sunarno, *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).

Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1992).

Soedikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007).

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Badan Pribadi*, (Yogyakarta: Seksi Hukum Perdata FH UGM, 1997).

Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni 1981).

_____, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995).

_____, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005).

Yusuf Adiwibowo, *Hukum Kebendaan, Hukum Waris, Dan Hukum Perikatan, Fakultas Hukum*, (Jember: Universitas Jember, 2007).

Digital Repository Universitas Jember

Zaenal Asikin, *Perjanjian BOT Antara Pihak Pemerintah Daerah dengan Investro dalam Pembangunan Infrastruktur*, (Fakultas Hukum Unram, 2011).

Wirdjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1979).

Peraturan Perundang Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang *Penanaman Modal.*

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang *Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.*

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 Tahun 1995 Tentang *Pemberlakuan Pajak Penghasilan (PPh), terhadap pihak-pihak yang melakukan kerjasama dalam bentuk Build Operate and Transfer (BOT).*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang *Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.*

Sumber Internet :

Ridwan Khairandi, *Mekanisme Penulisan Dokumen Hukum & Akta Perjanjian Kerjasama Perusahaan dengan Pihak Lain*, disampaikan dalam Workshop Legal Drafting Perusahaan, tanggal 21 Februari 2007.

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

http://hariyanto.ugm.ac.id jenis-jenis-perjanjian. Diakses tanggal 1 Maret 2015.

Digital Repository Universitas Jember

SALINAN

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 27 TAHUN 2014

TENTANG

PENGELOLAAN BARANG MILIK NEGARA/DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

a. bahwa pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang semakin berkembang dan kompleks perlu dikelola secara optimal;

b. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sudah tidak sesuai dengan perkembangan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sehingga perlu diganti;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 49 ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

MEMUTUSKAN: . . .

Digital Repository Universitas Jember

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENGELOLAAN BARANG MILIK NEGARA/DAERAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
2. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
3. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah.
4. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan Penggunaan Barang Milik Negara/Daerah.
5. Kuasa Pengguna Barang adalah kepala satuan kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh Pengguna Barang untuk menggunakan barang yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya.
6. Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
7. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa Barang Milik Negara/Daerah pada saat tertentu.
8. Perencanaan Kebutuhan adalah kegiatan merumuskan rincian kebutuhan Barang Milik Negara/Daerah untuk menghubungkan pengadaan barang yang telah lalu dengan keadaan yang sedang berjalan sebagai dasar dalam melakukan tindakan yang akan datang.

Digital Repository Universitas Jember

9. Penggunaan . . .

9. Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pengguna Barang dalam mengelola dan menatausahakan Barang Milik Negara/Daerah yang sesuai dengan tugas dan fungsi instansi yang bersangkutan.
10. Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Negara/Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/ Lembaga/satuan kerja perangkat daerah dan/atau optimalisasi Barang Milik Negara/Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.
11. Sewa adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
12. Pinjam Pakai adalah penyerahan Penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang.
13. Kerja Sama Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya.
14. 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.
15. Bangun Serah Guna adalah 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.

Digital Repository Universitas Jember

16. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur adalah kerja sama antara Pemerintah dan Badan Usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
17. Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah.
18. Penjualan adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah kepada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk uang.
19. Tukar Menukar adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah yang dilakukan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah, antar Pemerintah Daerah, atau antara Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang, paling sedikit dengan nilai seimbang.
20. Hibah adalah pengalihan kepemilikan barang dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah, dari Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Pusat, antar Pemerintah Daerah, atau dari Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah kepada Pihak Lain, tanpa memperoleh penggantian.
21. Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai modal/saham negara atau daerah pada badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara.
22. Pemusnahan adalah tindakan memusnahkan fisik dan/atau kegunaan Barang Milik Negara/Daerah.
23. Penghapusan adalah tindakan menghapus Barang Milik Negara/Daerah dari daftar barang dengan menerbitkan keputusan dari pejabat yang berwenang untuk membebaskan Pengelola Barang, Pengguna Barang, dan/atau Kuasa Pengguna Barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.

24. Penatausahaan . . .

Digital Repository Universitas Jember

24. Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan Barang Milik Negara/Daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
25. Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan Barang Milik Negara/Daerah.
26. Daftar Barang Pengguna adalah daftar yang memuat data barang yang digunakan oleh masing-masing Pengguna Barang.
27. Daftar Barang Kuasa Pengguna adalah daftar yang memuat data barang yang dimiliki oleh masing-masing Kuasa Pengguna Barang.
28. Kementerian Negara, yang selanjutnya disebut Kementerian, adalah perangkat Pemerintah yang membidangi urusan tertentu dalam pemerintahan.
29. Lembaga adalah organisasi non Kementerian Negara dan instansi lain pengguna anggaran yang dibentuk untuk melaksanakan tugas tertentu berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Peraturan Perundang-undangan lainnya.
30. Menteri/Pimpinan Lembaga adalah pejabat yang bertanggung jawab atas Penggunaan Barang Milik Negara pada Kementerian/Lembaga yang bersangkutan.
31. Pihak Lain adalah pihak-pihak selain Kementerian/ Lembaga dan Pemerintah Daerah.

Pasal 2

(1) Barang Milik Negara/Daerah meliputi:
   a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah; dan
   b. barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

(2) Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
   a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;

Digital Repository Universitas Jember

b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;

c. barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau

d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pasal 3

(1) Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

(2) Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah meliputi:
a. Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran;
b. pengadaan;
c. Penggunaan;
d. Pemanfaatan;
e. pengamanan dan pemeliharaan;
f. Penilaian;
g. Pemindahtanganan;
h. Pemusnahan;
i. Penghapusan;
j. Penatausahaan; dan
k. pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

BAB II
PEJABAT PENGELOLAAN BARANG MILIK NEGARA/DAERAH

Bagian Kesatu
Pengelola Barang

Pasal 4

(1) Menteri Keuangan selaku bendahara umum negara adalah Pengelola Barang Milik Negara.

(2) Pengelola Barang Milik Negara berwenang dan bertanggung jawab:

a. merumuskan kebijakan, mengatur, dan menetapkan pedoman pengelolaan Barang Milik Negara;

Digital Repository Universitas Jember

b. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan Barang Milik Negara;

c. menetapkan status penguasaan dan Penggunaan Barang Milik Negara;

d. mengajukan usul Pemindahtanganan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan yang memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat;

e. memberikan keputusan atas usul Pemindahtanganan Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang yang tidak memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat sepanjang dalam batas kewenangan Menteri Keuangan;

f. memberikan pertimbangan dan meneruskan usul Pemindahtanganan Barang Milik Negara yang tidak memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat kepada Presiden;

g. memberikan persetujuan atas usul Pemindahtanganan Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang yang tidak memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat sepanjang dalam batas kewenangan Menteri Keuangan;

h. menetapkan Penggunaan, Pemanfaatan, atau Pemindahtanganan Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang;

i. memberikan persetujuan atas usul Pemanfaatan Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang;

j. memberikan persetujuan atas usul Pemusnahan dan Penghapusan Barang Milik Negara;

k. melakukan koordinasi dalam pelaksanaan Inventarisasi Barang Milik Negara dan menghimpun hasil Inventarisasi;

l. menyusun laporan Barang Milik Negara;

m. melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan Barang Milik Negara; dan

n. menyusun dan mempersiapkan laporan rekapitulasi Barang Milik Negara/Daerah kepada Presiden, jika diperlukan.

(3) Pengelola . . .

Digital Repository Universitas Jember

(3) Pengelola Barang Milik Negara dapat mendelegasikan kewenangan dan tanggung jawab tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang.

(4) Kewenangan dan tanggung jawab tertentu yang dapat didelegasikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan tata cara pendelegasiannya diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 5

(1) Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah.

(2) Pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah berwenang dan bertanggung jawab:

a. menetapkan kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah;

b. menetapkan Penggunaan, Pemanfaatan, atau Pemindahtanganan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan;

c. menetapkan kebijakan pengamanan dan pemeliharaan Barang Milik Daerah;

d. menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan Barang Milik Daerah;

e. mengajukan usul Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah;

f. menyetujui usul Pemindahtanganan, Pemusnahan, dan Penghapusan Barang Milik Daerah sesuai batas kewenangannya;

g. menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan; dan

h. menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

(3) Sekretaris Daerah adalah Pengelola Barang Milik Daerah.

Digital Repository Universitas Jember

(4) Pengelola Barang Milik Daerah berwenang dan bertanggung jawab:

a. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan Barang Milik Daerah;

b. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan pemeliharaan/perawatan Barang Milik Daerah;

c. mengajukan usul Pemanfaatan dan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota;

d. mengatur pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Pemusnahan, dan Penghapusan Barang Milik Daerah;

e. mengatur pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang telah disetujui oleh Gubernur/ Bupati/Walikota atau Dewan Perwakilan Rakyat Daerah;

f. melakukan koordinasi dalam pelaksanaan Inventarisasi Barang Milik Daerah; dan

g. melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan Barang Milik Daerah.

Bagian Kedua
Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang

Pasal 6

(1) Menteri/Pimpinan Lembaga selaku pimpinan Kementerian/Lembaga adalah Pengguna Barang Milik Negara.

(2) Pengguna Barang Milik Negara berwenang dan bertanggung jawab:

a. menetapkan Kuasa Pengguna Barang dan menunjuk pejabat yang mengurus dan menyimpan Barang Milik Negara;

b. mengajukan rencana kebutuhan dan penganggaran Barang Milik Negara untuk Kementerian/Lembaga yang dipimpinnya;

c. melaksanakan pengadaan Barang Milik Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Digital Repository Universitas Jember

d. mengajukan permohonan penetapan status Penggunaan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang;

e. menggunakan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga;

f. mengamankan dan memelihara Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya;

g. mengajukan usul Pemanfaatan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang;

h. mengajukan usul Pemindahtanganan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang;

i. menyerahkan Barang Milik Negara yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga yang dipimpinnya dan tidak dimanfaatkan oleh Pihak Lain kepada Pengelola Barang;

j. mengajukan usul Pemusnahan dan Penghapusan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang;

k. melakukan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian atas Penggunaan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya;

l. melakukan pencatatan dan Inventarisasi Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya; dan

m. menyusun dan menyampaikan laporan barang pengguna semesteran dan laporan barang pengguna tahunan yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang.

(3) Pengguna Barang Milik Negara dapat mendelegasikan kewenangan dan tanggung jawab tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kuasa Pengguna Barang.

(4) Kewenangan dan tanggung jawab tertentu yang dapat didelegasikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan tata cara pendelegasiannya diatur oleh Pengguna Barang dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 7

(1) Kepala kantor dalam lingkungan Kementerian/Lembaga adalah Kuasa Pengguna Barang Milik Negara dalam lingkungan kantor yang dipimpinnya.

(2) Kuasa Pengguna Barang Milik Negara berwenang dan bertanggung jawab:

a. mengajukan rencana kebutuhan Barang Milik Negara untuk lingkungan kantor yang dipimpinnya kepada Pengguna Barang;

b. mengajukan permohonan penetapan status Penggunaan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengguna Barang;

c. melakukan pencatatan dan Inventarisasi Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya;

d. menggunakan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi kantor yang dipimpinnya;

e. mengamankan dan memelihara Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya;

f. mengajukan usul Pemanfaatan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengguna Barang;

g. menyerahkan Barang Milik Negara yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi kantor yang dipimpinnya dan sedang tidak dimanfaatkan Pihak Lain, kepada Pengguna Barang;

h. mengajukan usul Pemusnahan dan Penghapusan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengguna Barang;

i. melakukan pengawasan dan pengendalian atas Penggunaan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya; dan

j. menyusun dan menyampaikan laporan barang kuasa pengguna semesteran dan laporan barang kuasa pengguna tahunan yang berada dalam penguasaannya kepada Pengguna Barang.

Pasal 8 . . .

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 8

(1) Kepala satuan kerja perangkat daerah adalah Pengguna Barang Milik Daerah.

(2) Pengguna Barang Milik Daerah berwenang dan bertanggung jawab:

a. mengajukan rencana kebutuhan dan penganggaran Barang Milik Daerah bagi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya;

b. mengajukan permohonan penetapan status Penggunaan Barang Milik Daerah yang diperoleh dari beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan perolehan lainnya yang sah;

c. melakukan pencatatan dan Inventarisasi Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaannya;

d. menggunakan Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaannya untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya;

e. mengamankan dan memelihara Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaannya;

f. mengajukan usul Pemanfaatan dan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan;

g. menyerahkan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya dan sedang tidak dimanfaatkan Pihak Lain, kepada Gubernur/ Bupati/Walikota melalui Pengelola Barang;

h. mengajukan usul Pemusnahan dan Penghapusan Barang Milik Daerah;

i. melakukan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian atas Penggunaan Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaannya; dan

j. menyusun . . .

Digital Repository Universitas Jember

j. menyusun dan menyampaikan laporan barang pengguna semesteran dan laporan barang pengguna tahunan yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang.

BAB III
PERENCANAAN KEBUTUHAN DAN PENGANGGARAN

Pasal 9

(1) Perencanaan Kebutuhan Barang Milik Negara/Daerah disusun dengan memperhatikan kebutuhan pelaksanaan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga/satuan kerja perangkat daerah serta ketersediaan Barang Milik Negara/Daerah yang ada.

(2) Perencanaan Kebutuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perencanaan pengadaan, pemeliharaan, Pemanfaatan, Pemindahtanganan, dan Penghapusan Barang Milik Negara/Daerah.

(3) Perencanaan Kebutuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu dasar bagi Kementerian/ Lembaga/satuan kerja perangkat daerah dalam pengusulan penyediaan anggaran untuk kebutuhan baru (*new initiative*) dan angka dasar (*baseline*) serta penyusunan rencana kerja dan anggaran.

(4) Perencanaan Kebutuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali untuk Penghapusan, berpedoman pada:

a. standar barang;

b. standar kebutuhan; dan/atau

c. standar harga.

(5) Standar barang dan standar kebutuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b ditetapkan oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara setelah berkoordinasi dengan instansi terkait; atau

b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah setelah berkoordinasi dengan dinas teknis terkait.

(6) Penetapan . . .

Digital Repository Universitas Jember

(6) Penetapan standar kebutuhan oleh Gubernur/Bupati/ Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan berdasarkan pedoman yang ditetapkan Menteri Dalam Negeri.

(7) Standar harga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

(1) Pengguna Barang menghimpun usul rencana kebutuhan barang yang diajukan oleh Kuasa Pengguna Barang yang berada di lingkungan kantor yang dipimpinnya.

(2) Pengguna Barang menyampaikan usul rencana kebutuhan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pengelola Barang.

(3) Pengelola Barang melakukan penelaahan atas usul rencana kebutuhan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersama Pengguna Barang dengan memperhatikan data barang pada Pengguna Barang dan/atau Pengelola Barang dan menetapkannya sebagai rencana kebutuhan Barang Milik Negara/Daerah.

Pasal 11

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

BAB IV
PENGADAAN

Pasal 12

Pengadaan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip efisien, efektif, transparan dan terbuka, bersaing, adil, dan akuntabel.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 13

Pelaksanaan pengadaan Barang Milik Negara/Daerah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Pemerintah ini.

BAB V
PENGGUNAAN

Pasal 14

Status Penggunaan Barang Milik Negara/Daerah ditetapkan oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

Pasal 15

Penetapan status Penggunaan tidak dilakukan terhadap:

a. Barang Milik Negara/Daerah berupa:
   1. barang persediaan;
   2. konstruksi dalam pengerjaan; atau
   3. barang yang dari awal pengadaannya direncanakan untuk dihibahkan.
b. Barang Milik Negara yang berasal dari dana dekonsentrasi dan dana penunjang tugas pembantuan, yang direncanakan untuk diserahkan;
c. Barang Milik Negara lainnya yang ditetapkan lebih lanjut oleh Pengelola Barang; atau
d. Barang Milik Daerah lainnya yang ditetapkan lebih lanjut oleh Gubernur/Bupati/Walikota.

Pasal 16

(1) Pengelola Barang dapat mendelegasikan penetapan status Penggunaan atas Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan dengan kondisi tertentu kepada Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang.

Digital Repository Universitas Jember

(2) Gubernur/Bupati/Walikota dapat mendelegasikan penetapan status Penggunaan atas Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan dengan kondisi tertentu kepada Pengelola Barang Milik Daerah.

Pasal 17

(1) Penetapan status Penggunaan Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:
   a. Pengguna Barang melaporkan Barang Milik Negara yang diterimanya kepada Pengelola Barang disertai dengan usul Penggunaan; dan
   b. Pengelola Barang meneliti laporan dari Pengguna Barang sebagaimana dimaksud pada huruf a dan menetapkan status penggunaannya.

(2) Penetapan status Penggunaan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:
   a. Pengguna Barang melaporkan Barang Milik Daerah yang diterimanya kepada Pengelola Barang disertai dengan usul Penggunaan; dan
   b. Pengelola Barang meneliti laporan dari Pengguna Barang sebagaimana dimaksud pada huruf a dan mengajukan usul Penggunaan kepada Gubernur/Bupati/Walikota untuk ditetapkan status penggunaannya.

(3) Dalam kondisi tertentu, Pengelola Barang dapat menetapkan status Penggunaan Barang Milik Negara pada Pengguna Barang tanpa didahului usulan dari Pengguna Barang.

Pasal 18

Barang Milik Negara/Daerah dapat ditetapkan status penggunaannya untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga/satuan kerja perangkat daerah, guna dioperasikan oleh Pihak Lain dalam rangka menjalankan pelayanan umum sesuai tugas dan fungsi Kementerian/ Lembaga/satuan kerja perangkat daerah yang bersangkutan.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 19

(1) Barang Milik Negara yang telah ditetapkan status penggunaannya pada Pengguna Barang dapat digunakan sementara oleh Pengguna Barang lainnya dalam jangka waktu tertentu tanpa harus mengubah status Penggunaan Barang Milik Negara tersebut setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Pengelola Barang.

(2) Barang Milik Daerah yang telah ditetapkan status penggunaannya pada Pengguna Barang dapat digunakan sementara oleh Pengguna Barang lainnya dalam jangka waktu tertentu tanpa harus mengubah status Penggunaan Barang Milik Daerah tersebut setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Gubernur/ Bupati/Walikota.

Pasal 20

(1) Barang Milik Negara dapat dialihkan status penggunaannya dari Pengguna Barang kepada Pengguna Barang lainnya untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi berdasarkan persetujuan Pengelola Barang.

(2) Pengalihan status Penggunaan Barang Milik Negara dapat pula dilakukan berdasarkan inisiatif dari Pengelola Barang dengan terlebih dahulu memberitahukan maksudnya tersebut kepada Pengguna Barang.

Pasal 21

(1) Barang Milik Daerah dapat dialihkan status penggunaannya dari Pengguna Barang kepada Pengguna Barang lainnya untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi berdasarkan persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota.

(2) Pengalihan status Penggunaan Barang Milik Daerah dapat pula dilakukan berdasarkan inisiatif dari Gubernur/Bupati/Walikota, dengan terlebih dahulu memberitahukan maksudnya tersebut kepada Pengguna Barang.

Pasal 22 . . .

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 22

(1) Penetapan status Penggunaan Barang Milik Negara/ Daerah berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan ketentuan bahwa tanah dan/atau bangunan tersebut diperlukan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang yang bersangkutan.

(2) Pengguna Barang wajib menyerahkan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang, kepada:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Gubernur/Bupati/Walikota melalui Pengelola Barang Milik Daerah, untuk Barang Milik Daerah.

(3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), apabila tanah dan/atau bangunan tersebut telah direncanakan untuk digunakan atau dimanfaatkan dalam jangka waktu tertentu yang ditetapkan oleh:

a. Pengguna Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

Pasal 23

(1) Pengguna Barang yang tidak menyerahkan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan yang telah ditetapkan sebagai Barang Milik Negara yang tidak digunakan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2), dikenakan sanksi berupa:

a. pembekuan dana pemeliharaan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan tersebut; dan/atau

b. penundaan penyelesaian atas usulan Pemanfaatan, Pemindahtanganan, atau Penghapusan Barang Milik Negara.

Digital Repository Universitas Jember

(2) Pengguna Barang yang tidak menyerahkan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) kepada Gubernur/Bupati/ Walikota, dikenakan sanksi berupa pembekuan dana pemeliharaan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan tersebut.

(3) Tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan atau tidak dimanfaatkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dicabut penetapan status penggunaannya oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi kepada Pengguna Barang yang tidak menyerahkan Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 24

(1) Pengelola Barang menetapkan Barang Milik Negara yang harus diserahkan oleh Pengguna Barang karena tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang dan tidak dimanfaatkan oleh Pihak Lain.

(2) Gubernur/Bupati/Walikota menetapkan Barang Milik Daerah yang harus diserahkan oleh Pengguna Barang karena tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang dan tidak dimanfaatkan oleh Pihak Lain.

(3) Dalam menetapkan penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Pengelola Barang Milik Negara atau Gubernur/Bupati/Walikota memperhatikan:

a. standar kebutuhan tanah dan/atau bangunan untuk menyelenggarakan dan menunjang tugas dan fungsi instansi bersangkutan;

Digital Repository Universitas Jember

b. hasil audit atas Penggunaan tanah dan/atau bangunan; dan/atau

c. laporan, data, dan informasi yang diperoleh dari sumber lain.

(4) Tindak lanjut pengelolaan atas penyerahan Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

a. penetapan status Penggunaan;

b. Pemanfaatan; atau

c. Pemindahtanganan.

Pasal 25

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan Penggunaan Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

BAB VI
PEMANFAATAN

Bagian Kesatu
Kriteria Pemanfaatan

Pasal 26

(1) Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya;

b. Pengelola Barang dengan persetujuan Gubernur/ Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaan Pengelola Barang;

c. Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaan Pengguna Barang; atau

Digital Repository Universitas Jember

d. Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang, dan selain tanah dan/atau bangunan.

(2) Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan negara/daerah dan kepentingan umum.

Bagian Kedua
Bentuk Pemanfaatan

Pasal 27

Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa:
a. Sewa;
b. Pinjam Pakai;
c. Kerja Sama Pemanfaatan;
d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau
e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Bagian Ketiga
Sewa

Pasal 28

(1) Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan terhadap:
a. Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang;
b. Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/Walikota;
c. Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang;
d. Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau

Digital Repository Universitas Jember

e. Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.

(2) Sewa Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh Pengelola Barang.

(3) Sewa Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/ Walikota.

(4) Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, huruf d, dan huruf e dilaksanakan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang.

Pasal 29

(1) Barang Milik Negara/Daerah dapat disewakan kepada Pihak Lain.

(2) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.

(3) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
a. kerja sama infrastruktur;
b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
c. ditentukan lain dalam Undang-Undang.

(4) Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh:
a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

(5) Besaran Sewa atas Barang Milik Negara/Daerah untuk kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a atau untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari masing-masing jenis infrastruktur.

Digital Repository Universitas Jember

(6) Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah selain tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh:
   a. Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
   b. Gubernur/Bupati/Walikota dengan berpedoman pada kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah, untuk Barang Milik Daerah.

(7) Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan perjanjian, yang sekurang-kurangnya memuat:
   a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
   b. jenis, luas atau jumlah barang, besaran Sewa, dan jangka waktu;
   c. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu Sewa; dan
   d. hak dan kewajiban para pihak.

(8) Hasil Sewa Barang Milik Negara/Daerah merupakan penerimaan negara dan seluruhnya wajib disetorkan ke rekening Kas Umum Negara/Daerah.

(9) Penyetoran uang Sewa harus dilakukan sekaligus secara tunai paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian Sewa Barang Milik Negara/Daerah.

(10) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9), penyetoran uang Sewa Barang Milik Negara/Daerah untuk kerja sama infrastruktur dapat dilakukan secara bertahap dengan persetujuan Pengelola Barang.

Bagian Keempat
Pinjam Pakai

Pasal 30

(1) Pinjam Pakai Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.

(2) Jangka waktu Pinjam Pakai Barang Milik Negara/Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali.

Digital Repository Universitas Jember

(3) Pinjam Pakai dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
b. jenis, luas atau jumlah barang yang dipinjamkan, dan jangka waktu;
c. tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu peminjaman; dan
d. hak dan kewajiban para pihak.

Bagian Kelima
Kerja Sama Pemanfaatan

Pasal 31

Kerja Sama Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dengan Pihak Lain dilaksanakan dalam rangka:
a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna Barang Milik Negara/Daerah; dan/atau
b. meningkatkan penerimaan negara/pendapatan daerah.

Pasal 32

(1) Kerja Sama Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan terhadap:
a. Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang;
b. Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/Walikota;
c. Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang;
d. Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau
e. Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.

(2) Kerja Sama Pemanfaatan atas Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh Pengelola Barang.

Digital Repository Universitas Jember

(3) Kerja Sama Pemanfaatan atas Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota.

(4) Kerja Sama Pemanfaatan atas Barang Milik Negara/ Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, huruf d, dan huruf e dilaksanakan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang.

Pasal 33

(1) Kerja Sama Pemanfaatan atas Barang Milik Negara/ Daerah dilaksanakan dengan ketentuan:
   a. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap Barang Milik Negara/Daerah tersebut;
   b. mitra Kerja Sama Pemanfaatan ditetapkan melalui tender, kecuali untuk Barang Milik Negara/Daerah yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung;
   c. Penunjukan langsung mitra Kerja Sama Pemanfaatan atas Barang Milik Negara/Daerah yang bersifat khusus sebagaimana dimaksud pada huruf b dilakukan oleh Pengguna Barang terhadap Badan Usaha Milik Negara/Daerah yang memiliki bidang dan/atau wilayah kerja tertentu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
   d. mitra Kerja Sama Pemanfaatan harus membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil Kerja Sama Pemanfaatan ke rekening Kas Umum Negara/Daerah;
   e. besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil Kerja Sama Pemanfaatan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh:
      1. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara pada Pengelola Barang dan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan serta sebagian tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengguna Barang;

Digital Repository Universitas Jember

2. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan;
3. Pengguna Barang dan dapat melibatkan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengguna Barang; atau
4. Pengelola Barang Milik Daerah, untuk Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.

f. besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil Kerja Sama Pemanfaatan harus mendapat persetujuan Pengelola Barang;

g. dalam Kerja Sama Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan, sebagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungannya dapat berupa bangunan beserta fasilitasnya yang dibangun dalam satu kesatuan perencanaan tetapi tidak termasuk sebagai objek Kerja Sama Pemanfaatan;

h. besaran nilai bangunan beserta fasilitasnya sebagai bagian dari kontribusi tetap dan kontribusi pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada huruf g paling banyak 10% (sepuluh persen) dari total penerimaan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan selama masa Kerja Sama Pemanfaatan;

i. bangunan yang dibangun dengan biaya sebagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungan dari awal pengadaannya merupakan Barang Milik Negara/Daerah;

j. selama jangka waktu pengoperasian, mitra Kerja Sama Pemanfaatan dilarang menjaminkan atau menggadaikan Barang Milik Negara/Daerah yang menjadi objek Kerja Sama Pemanfaatan; dan

k. jangka waktu Kerja Sama Pemanfaatan paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.

(2) Semua biaya persiapan Kerja Sama Pemanfaatan yang terjadi setelah ditetapkannya mitra Kerja Sama Pemanfaatan dan biaya pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan menjadi beban mitra Kerja Sama Pemanfaatan.

Digital Repository Universitas Jember

(3) Ketentuan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k tidak berlaku dalam hal Kerja Sama Pemanfaatan atas Barang Milik Negara/ Daerah untuk penyediaan infrastruktur berupa:

a. infrastruktur transportasi meliputi pelabuhan laut, sungai dan/atau danau, bandar udara, terminal, dan/atau jaringan rel dan/atau stasiun kereta api;
b. infrastruktur jalan meliputi jalan jalur khusus, jalan tol, dan/atau jembatan tol;
c. infrastruktur sumber daya air meliputi saluran pembawa air baku dan/atau waduk/bendungan;
d. infrastruktur air minum meliputi bangunan pengambilan air baku, jaringan transmisi, jaringan distribusi, dan/atau instalasi pengolahan air minum;
e. infrastruktur air limbah meliputi instalasi pengolah air limbah, jaringan pengumpul dan/atau jaringan utama, dan/atau sarana persampahan yang meliputi pengangkut dan/atau tempat pembuangan;
f. infrastruktur telekomunikasi meliputi jaringan telekomunikasi;
g. infrastruktur ketenagalistrikan meliputi pembangkit, transmisi, distribusi dan/atau instalasi tenaga listrik; dan/atau
h. infrastruktur minyak dan/atau gas bumi meliputi instalasi pengolahan, penyimpanan, pengangkutan, transmisi, dan/atau distribusi minyak dan/atau gas bumi.

(4) Jangka waktu Kerja Sama Pemanfaatan atas Barang Milik Negara/Daerah untuk penyediaan infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling lama 50 (lima puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.

(5) Dalam hal mitra Kerja Sama Pemanfaatan atas Barang Milik Negara/Daerah untuk penyediaan infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berbentuk Badan Usaha Milik Negara/Daerah, kontribusi tetap dan pembagian keuntungan dapat ditetapkan paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari hasil perhitungan tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e.

(6) Besaran . . .

Digital Repository Universitas Jember

(6) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri Keuangan atau pejabat yang ditunjuk Menteri Keuangan.

Bagian Keenam
Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna

Pasal 34

(1) Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan dengan pertimbangan:
   a. Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; dan
   b. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.

(2) Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pengelola Barang.

(3) Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pengelola Barang Milik Daerah setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota.

(4) Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang dan telah direncanakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang yang bersangkutan, dapat dilakukan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna setelah terlebih dahulu diserahkan kepada:
   a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
   b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

(5) Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh Pengelola Barang dengan mengikutsertakan Pengguna Barang sesuai tugas dan fungsinya.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 35

Penetapan status Penggunaan Barang Milik Negara/Daerah sebagai hasil dari pelaksanaan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna dilaksanakan oleh:

a. Pengelola Barang untuk Barang Milik Negara, dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/ Lembaga terkait; atau

b. Gubernur/Bupati/Walikota untuk Barang Milik Daerah, dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi satuan kerja perangkat daerah terkait.

Pasal 36

(1) Jangka waktu Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani.

(2) Penetapan mitra Bangun Guna Serah atau mitra Bangun Serah Guna dilaksanakan melalui tender.

(3) Mitra Bangun Guna Serah atau mitra Bangun Serah Guna yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian:

   a. wajib membayar kontribusi ke rekening Kas Umum Negara/Daerah setiap tahun, yang besarannya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang;

   b. wajib memelihara objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; dan

   c. dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan:

      1. tanah yang menjadi objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;

      2. hasil Bangun Guna Serah yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Daerah; dan/atau

      3. hasil Bangun Serah Guna.

(4) Dalam . . .

Digital Repository Universitas Jember

(4) Dalam jangka waktu pengoperasian, hasil Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna harus digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Daerah paling sedikit 10% (sepuluh persen).

(5) Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:

a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;

b. objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;

c. jangka waktu Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; dan

d. hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian.

(6) Izin mendirikan bangunan dalam rangka Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna harus diatasnamakan:

a. Pemerintah Republik Indonesia, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Pemerintah Daerah, untuk Barang Milik Daerah.

(7) Semua biaya persiapan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna yang terjadi setelah ditetapkannya mitra Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna dan biaya pelaksanaan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna menjadi beban mitra yang bersangkutan.

(8) Mitra Bangun Guna Serah Barang Milik Negara harus menyerahkan objek Bangun Guna Serah kepada Pengelola Barang pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern Pemerintah.

(9) Mitra Bangun Guna Serah Barang Milik Daerah harus menyerahkan objek Bangun Guna Serah kepada Gubernur/Bupati/Walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern Pemerintah.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 37

(1) Bangun Serah Guna Barang Milik Negara dilaksanakan dengan tata cara:

a. mitra Bangun Serah Guna harus menyerahkan objek Bangun Serah Guna kepada Pengelola Barang setelah selesainya pembangunan;

b. hasil Bangun Serah Guna yang diserahkan kepada Pengelola Barang ditetapkan sebagai Barang Milik Negara;

c. mitra Bangun Serah Guna dapat mendayagunakan Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada huruf b sesuai jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian; dan

d. setelah jangka waktu pendayagunaan berakhir, objek Bangun Serah Guna terlebih dahulu diaudit oleh aparat pengawasan intern Pemerintah sebelum penggunaannya ditetapkan oleh Pengelola Barang.

(2) Bangun Serah Guna Barang Milik Daerah dilaksanakan dengan tata cara:

a. mitra Bangun Serah Guna harus menyerahkan objek Bangun Serah Guna kepada Gubernur/Bupati/ Walikota setelah selesainya pembangunan;

b. hasil Bangun Serah Guna yang diserahkan kepada Gubernur/Bupati/Walikota ditetapkan sebagai Barang Milik Daerah;

c. mitra Bangun Serah Guna dapat mendayagunakan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada huruf b sesuai jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian; dan

d. setelah jangka waktu pendayagunaan berakhir, objek Bangun Serah Guna terlebih dahulu diaudit oleh aparat pengawasan intern Pemerintah sebelum penggunaannya ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/ Walikota.

Digital Repository Universitas Jember

Bagian Ketujuh
Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur

Pasal 38

(1) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur atas Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan terhadap:
   a. Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan pada Pengelola Barang/Pengguna Barang;
   b. Barang Milik Negara/Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau
   c. Barang Milik Negara/Daerah selain tanah dan/atau bangunan.

(2) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur atas Barang Milik Negara/Daerah pada Pengelola Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh:
   a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
   b. Pengelola Barang dengan persetujuan Gubernur/ Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

(3) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur atas Barang Milik Negara/Daerah pada Pengguna Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c dilaksanakan oleh:
   a. Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
   b. Pengguna Barang dengan persetujuan Gubernur/ Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

Pasal 39

(1) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur atas Barang Milik Negara/Daerah dilakukan antara Pemerintah dan Badan Usaha.

(2) Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah badan usaha yang berbentuk:
   a. perseroan terbatas;
   b. Badan Usaha Milik Negara;
   c. Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
   d. koperasi.

Digital Repository Universitas Jember

(3) Jangka waktu Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur paling lama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperpanjang.

(4) Penetapan mitra Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(5) Mitra Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur yang telah ditetapkan, selama jangka waktu Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur:

a. dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan Barang Milik Negara/Daerah yang menjadi objek Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur;

b. wajib memelihara objek Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur dan barang hasil Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur; dan

c. dapat dibebankan pembagian kelebihan keuntungan sepanjang terdapat kelebihan keuntungan yang diperoleh dari yang ditentukan pada saat perjanjian dimulai (*clawback*).

(6) Pembagian kelebihan keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c disetorkan ke Kas Umum Negara/Daerah.

(7) Formula dan/atau besaran pembagian kelebihan keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c ditetapkan oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

(8) Mitra Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur harus menyerahkan objek Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur dan barang hasil Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur kepada Pemerintah pada saat berakhirnya jangka waktu Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur sesuai perjanjian.

(9) Barang hasil Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur menjadi Barang Milik Negara/Daerah sejak diserahkan kepada Pemerintah sesuai perjanjian.

Digital Repository Universitas Jember

Bagian Kedelapan
Tender

Pasal 40

Tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (2) dilakukan dengan tata cara:

a. rencana tender diumumkan di media massa nasional;
b. tender dapat dilanjutkan pelaksanaannya sepanjang terdapat paling sedikit 3 (tiga) peserta calon mitra yang memasukkan penawaran;
c. dalam hal calon mitra yang memasukkan penawaran kurang dari 3 (tiga) peserta, dilakukan pengumuman ulang di media massa nasional; dan
d. dalam hal setelah pengumuman ulang:
   1. terdapat paling sedikit 3 (tiga) peserta calon mitra, proses dilanjutkan dengan mekanisme tender;
   2. terdapat 2 (dua) peserta calon mitra, tender dinyatakan gagal dan proses selanjutnya dilakukan dengan mekanisme seleksi langsung; atau
   3. terdapat 1 (satu) peserta calon mitra, tender dinyatakan gagal dan proses selanjutnya dilakukan dengan mekanisme penunjukan langsung.

Pasal 41

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

BAB VII
PENGAMANAN DAN PEMELIHARAAN

Bagian Kesatu
Pengamanan

Pasal 42

(1) Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan Barang Milik Negara/Daerah yang berada dalam penguasaannya.

Digital Repository Universitas Jember

(2) Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum.

Pasal 43

(1) Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

(2) Barang Milik Negara/Daerah berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

(3) Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pengguna Barang.

(4) Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

Pasal 44

(1) Bukti kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah wajib disimpan dengan tertib dan aman.

(2) Penyimpanan bukti kepemilikan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh Pengelola Barang.

(3) Penyimpanan bukti kepemilikan Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang.

(4) Penyimpanan bukti kepemilikan Barang Milik Daerah dilakukan oleh Pengelola Barang.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyimpanan dokumen kepemilikan Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyimpanan dokumen kepemilikan Barang Milik Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 45

(1) Pengelola Barang dapat menetapkan kebijakan asuransi atau pertanggungan dalam rangka pengamanan Barang Milik Negara tertentu dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan negara.

(2) Gubernur/Bupati/Walikota dapat menetapkan kebijakan asuransi atau pertanggungan dalam rangka pengamanan Barang Milik Daerah tertentu dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan daerah.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara asuransi Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Bagian Kedua
Pemeliharaan

Pasal 46

(1) Pengelola Barang, Pengguna Barang, atau Kuasa Pengguna Barang bertanggung jawab atas pemeliharaan Barang Milik Negara/Daerah yang berada di bawah penguasaannya.

(2) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada Daftar Kebutuhan Pemeliharaan Barang.

(3) Biaya pemeliharaan Barang Milik Negara/Daerah dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah.

(4) Dalam hal Barang Milik Negara/Daerah dilakukan Pemanfaatan dengan Pihak Lain, biaya pemeliharaan menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penyewa, peminjam, mitra Kerja Sama Pemanfaatan, mitra Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna, atau mitra Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 47

(1) Kuasa Pengguna Barang wajib membuat Daftar Hasil Pemeliharaan Barang yang berada dalam kewenangannya dan melaporkan secara tertulis Daftar Hasil Pemeliharaan Barang tersebut kepada Pengguna Barang secara berkala.

(2) Pengguna Barang atau pejabat yang ditunjuk meneliti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan menyusun daftar hasil pemeliharaan barang yang dilakukan dalam 1 (satu) Tahun Anggaran sebagai bahan untuk melakukan evaluasi mengenai efisiensi pemeliharaan Barang Milik Negara/Daerah.

BAB VIII
PENILAIAN

Pasal 48

Penilaian Barang Milik Negara/Daerah dilakukan dalam rangka penyusunan neraca Pemerintah Pusat/Daerah, Pemanfaatan, atau Pemindahtanganan, kecuali dalam hal untuk:

a. Pemanfaatan dalam bentuk Pinjam Pakai; atau
b. Pemindahtanganan dalam bentuk Hibah.

Pasal 49

Penetapan nilai Barang Milik Negara/Daerah dalam rangka penyusunan neraca Pemerintah Pusat/Daerah dilakukan dengan berpedoman pada Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP).

Pasal 50

(1) Penilaian Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka Pemanfaatan atau Pemindahtanganan dilakukan oleh:
   a. Penilai Pemerintah; atau
   b. Penilai Publik yang ditetapkan oleh Pengelola Barang.

Digital Repository Universitas Jember

(2) Penilaian Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka Pemanfaatan atau Pemindahtanganan dilakukan oleh:
a. Penilai Pemerintah; atau
b. Penilai Publik yang ditetapkan oleh Gubernur/ Bupati/Walikota.

(3) Penilaian Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Penilaian Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan untuk mendapatkan nilai wajar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bagi Penjualan Barang Milik Negara berupa tanah yang diperlukan untuk pembangunan rumah susun sederhana.

(5) Nilai jual Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri Keuangan berdasarkan perhitungan yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Pasal 51

(1) Penilaian Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan dalam rangka Pemanfaatan atau Pemindahtanganan dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh Pengguna Barang, dan dapat melibatkan Penilai yang ditetapkan oleh Pengguna Barang.

(2) Penilaian Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan dalam rangka Pemanfaatan atau Pemindahtanganan dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota, dan dapat melibatkan Penilai yang ditetapkan Gubernur/Bupati/Walikota.

(3) Penilaian Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Penilaian Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan untuk mendapatkan nilai wajar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Dalam . . .

Digital Repository Universitas Jember

(4) Dalam hal Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Pengguna Barang tanpa melibatkan Penilai, maka hasil Penilaian Barang Milik Negara/Daerah hanya merupakan nilai taksiran.

(5) Hasil Penilaian Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh:

a. Pengguna Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

Pasal 52

(1) Dalam kondisi tertentu, Pengelola Barang dapat melakukan Penilaian kembali atas nilai Barang Milik Negara/Daerah yang telah ditetapkan dalam neraca Pemerintah Pusat/Daerah.

(2) Keputusan mengenai Penilaian kembali atas nilai Barang Milik Negara dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pemerintah yang berlaku secara nasional.

(3) Keputusan mengenai Penilaian kembali atas nilai Barang Milik Daerah dilaksanakan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota dengan berpedoman pada ketentuan Pemerintah yang berlaku secara nasional.

Pasal 53

(1) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penilaian Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penilaian Barang Milik Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Digital Repository Universitas Jember

BAB IX
PEMINDAHTANGANAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 54

(1) Barang Milik Negara/Daerah yang tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah dapat dipindahtangankan.

(2) Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
a. Penjualan;
b. Tukar Menukar;
c. Hibah; atau
d. Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah.

Bagian Kedua
Persetujuan Pemindahtanganan

Pasal 55

(1) Pemindahtanganan Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 untuk:
a. tanah dan/atau bangunan; atau
b. selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
dilakukan setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat.

(2) Pemindahtanganan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 untuk:
a. tanah dan/atau bangunan; atau
b. selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
dilakukan setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Digital Repository Universitas Jember

(3) Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan ayat (2) huruf a tidak memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat/Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, apabila:

a. sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota;

b. harus dihapuskan karena anggaran untuk bangunan pengganti sudah disediakan dalam dokumen penganggaran;

c. diperuntukkan bagi pegawai negeri;

d. diperuntukkan bagi kepentingan umum; atau

e. dikuasai negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan/atau berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang jika status kepemilikannya dipertahankan tidak layak secara ekonomis.

Pasal 56

(1) Usul untuk memperoleh persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) diajukan oleh Pengelola Barang.

(2) Usul untuk memperoleh persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) diajukan oleh Gubernur/Bupati/Walikota.

Pasal 57

(1) Pemindahtanganan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3) dilaksanakan dengan ketentuan:

a. untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengelola Barang dengan nilai lebih dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dilakukan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Presiden;

Digital Repository Universitas Jember

b. untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengguna Barang dengan nilai lebih dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dilakukan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Presiden;

c. untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengelola Barang dengan nilai sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dilakukan oleh Pengelola Barang; atau

d. untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengguna Barang dengan nilai sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dilakukan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang.

(2) Pemindahtanganan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3) dilakukan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota.

(3) Usul untuk memperoleh persetujuan Presiden sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diajukan oleh Pengelola Barang.

Pasal 58

(1) Pemindahtanganan Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan dilaksanakan dengan ketentuan:

a. untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang dengan nilai lebih dari Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) dilakukan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat;

b. untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang dengan nilai lebih dari Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) dilakukan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat;

Digital Repository Universitas Jember

c. untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang dengan nilai lebih dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sampai dengan Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) dilakukan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Presiden;

d. untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang dengan nilai lebih dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sampai dengan Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) dilakukan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Presiden;

e. untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang dengan nilai sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dilakukan oleh Pengelola Barang; atau

f. untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang dengan nilai sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dilakukan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang.

(2) Usul untuk memperoleh persetujuan Presiden sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d diajukan oleh Pengelola Barang.

Pasal 59

(1) Pemindahtanganan Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dilakukan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota.

(2) Pemindahtanganan Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) huruf b dilakukan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Digital Repository Universitas Jember

(3) Usul untuk memperoleh persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh Gubernur/Bupati/Walikota sesuai dengan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Ketiga
Penjualan

Pasal 60

Penjualan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan dengan pertimbangan:

a. untuk optimalisasi Barang Milik Negara/Daerah yang berlebih atau tidak digunakan/dimanfaatkan;

b. secara ekonomis lebih menguntungkan bagi negara/ daerah apabila dijual; dan/atau

c. sebagai pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 61

(1) Penjualan Barang Milik Negara/Daerah dilakukan secara lelang, kecuali dalam hal tertentu.

(2) Pengecualian dalam hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. Barang Milik Negara/Daerah yang bersifat khusus;

b. Barang Milik Negara lainnya yang ditetapkan lebih lanjut oleh Pengelola Barang; atau

c. Barang Milik Daerah lainnya yang ditetapkan lebih lanjut oleh Gubernur/Bupati/Walikota.

(3) Penentuan nilai dalam rangka Penjualan Barang Milik Negara/Daerah secara lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhitungkan faktor penyesuaian.

Digital Repository Universitas Jember

(4) Nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan batasan terendah yang disampaikan kepada:
   a. Pengelola Barang/Pengguna Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
   b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah,

   sebagai dasar penetapan nilai limit.

(5) Ketentuan mengenai tata cara Penjualan Barang Milik Negara yang bersifat khusus diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

(6) Penjualan Barang Milik Daerah lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan melalui tata cara sesuai dengan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 62

Penjualan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan oleh:
a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang;
b. Pengguna Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang; atau
c. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

Pasal 63

(1) Penjualan Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf b dilakukan dengan tata cara:
   a. Kuasa Pengguna Barang mengajukan usul Penjualan Barang Milik Negara kepada Pengguna Barang untuk diteliti dan dikaji;
   b. Pengguna Barang mengajukan usul Penjualan Barang Milik Negara kepada Pengelola Barang disertai pertimbangan aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;
   c. Pengelola Barang meneliti dan mengkaji usul Penjualan Barang Milik Negara yang diajukan oleh Pengguna Barang dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;

Digital Repository Universitas Jember

d. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengelola Barang dapat menyetujui usul Penjualan Barang Milik Negara yang diajukan oleh Pengguna Barang sesuai batas kewenangannya;

e. untuk Penjualan yang memerlukan persetujuan Presiden atau Dewan Perwakilan Rakyat, Pengelola Barang mengajukan usul Penjualan Barang Milik Negara disertai dengan pertimbangan atas usulan tersebut; dan

f. penerbitan persetujuan pelaksanaan oleh Pengelola Barang untuk Penjualan sebagaimana dimaksud pada huruf e dilakukan setelah mendapat persetujuan Presiden atau Dewan Perwakilan Rakyat.

(2) Penjualan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf c dilakukan dengan tata cara:

a. Pengguna Barang melalui Pengelola Barang mengajukan usul Penjualan Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan kepada Gubernur/ Bupati/Walikota disertai pertimbangan aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;

b. Gubernur/Bupati/Walikota meneliti dan mengkaji pertimbangan perlunya Penjualan Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;

c. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Gubernur/Bupati/ Walikota dapat menyetujui dan menetapkan Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan yang akan dijual sesuai batas kewenangannya; dan

d. untuk Penjualan yang memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, Gubernur/Bupati/ Walikota mengajukan usul Penjualan disertai dengan pertimbangan atas usulan tersebut.

(3) Hasil Penjualan Barang Milik Negara wajib disetor seluruhnya ke rekening Kas Umum Negara sebagai penerimaan negara.

(4) Hasil penjualan Barang Milik Daerah wajib disetor seluruhnya ke rekening Kas Umum Daerah sebagai penerimaan daerah.

Digital Repository Universitas Jember

Bagian Keempat
Tukar Menukar

Pasal 64

(1) Tukar Menukar Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan dengan pertimbangan:
   a. untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan;
   b. untuk optimalisasi Barang Milik Negara/Daerah; dan
   c. tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah.

(2) Tukar Menukar Barang Milik Negara dapat dilakukan dengan pihak:
   a. Pemerintah Daerah;
   b. Badan Usaha Milik Negara/Daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki Negara;
   c. swasta; atau
   d. Pemerintah Negara lain.

(3) Tukar Menukar Barang Milik Daerah dapat dilakukan dengan pihak:
   a. Pemerintah Pusat;
   b. Pemerintah Daerah lainnya;
   c. Badan Usaha Milik Negara/Daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara; atau
   d. swasta.

Pasal 65

(1) Tukar Menukar dapat berupa:
   a. tanah dan/atau bangunan:
      1. yang berada pada Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
      2. yang telah diserahkan kepada Gubernur/Bupati/ Walikota, untuk Barang Milik Daerah;

Digital Repository Universitas Jember

b. tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengguna Barang; atau

c. selain tanah dan/atau bangunan.

(2) Penetapan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dipertukarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah,

sesuai batas kewenangannya.

(3) Tukar Menukar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

(4) Tukar Menukar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh:

a. Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

(5) Tukar Menukar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang.

b. Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang; atau

c. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 66

(1) Tukar Menukar Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) huruf a dan ayat (5) huruf a dilaksanakan dengan tata cara:
   a. Pengelola Barang mengkaji perlunya Tukar Menukar Barang Milik Negara dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;
   b. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengelola Barang dapat menetapkan Barang Milik Negara yang akan dipertukarkan sesuai batas kewenangannya;
   c. Tukar Menukar Barang Milik Negara dilaksanakan melalui proses persetujuan dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1), Pasal 55 ayat (3), Pasal 57 ayat (1), dan Pasal 58 ayat (1); dan
   d. pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

(2) Tukar Menukar Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) huruf b dan ayat (5) huruf b dilaksanakan dengan tata cara:
   a. Pengguna Barang mengajukan usul Tukar Menukar Barang Milik Negara kepada Pengelola Barang disertai pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi Pengguna Barang;
   b. Pengelola Barang meneliti dan mengkaji pertimbangan perlunya Tukar Menukar Barang Milik Negara tersebut dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;
   c. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengelola Barang dapat menyetujui usul Tukar Menukar Barang Milik Negara yang diajukan oleh Pengguna Barang sesuai batas kewenangannya;
   d. Pengguna Barang melaksanakan Tukar Menukar dengan berpedoman pada persetujuan Pengelola Barang; dan

e. pelaksanaan . . .

Digital Repository Universitas Jember

e. pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

Pasal 67

(1) Tukar Menukar Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) huruf a dan huruf b dilaksanakan dengan tata cara:

a. Pengguna Barang melalui Pengelola Barang mengajukan usul Tukar Menukar Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan kepada Gubernur/Bupati/Walikota disertai pertimbangan dan kelengkapan data;

b. Gubernur/Bupati/Walikota meneliti dan mengkaji pertimbangan perlunya Tukar Menukar Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;

c. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Gubernur/Bupati/ Walikota dapat menyetujui dan menetapkan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dipertukarkan;

d. proses persetujuan Tukar Menukar Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2), Pasal 55 ayat (3), dan Pasal 57 ayat (2);

e. Pengelola Barang melaksanakan Tukar Menukar dengan berpedoman pada persetujuan Gubernur/ Bupati/Walikota; dan

f. pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

(2) Tukar Menukar Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) huruf c dilaksanakan dengan tata cara:

Digital Repository Universitas Jember

a. Pengguna Barang mengajukan usul Tukar Menukar Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan kepada Pengelola Barang disertai pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi Pengguna Barang;

b. Pengelola Barang meneliti dan mengkaji pertimbangan tersebut dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;

c. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengelola Barang dapat menyetujui usul Tukar Menukar Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan sesuai batas kewenangannya;

d. proses persetujuan Tukar Menukar Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59;

e. Pengguna Barang melaksanakan Tukar Menukar dengan berpedoman pada persetujuan Pengelola Barang; dan

f. pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

Bagian Kelima
Hibah

Pasal 68

(1) Hibah Barang Milik Negara/Daerah dilakukan dengan pertimbangan untuk kepentingan sosial, budaya, keagamaan, kemanusiaan, pendidikan yang bersifat non komersial, dan penyelenggaraan pemerintahan negara/ daerah.

(2) Hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat:

a. bukan merupakan barang rahasia negara;

b. bukan merupakan barang yang menguasai hajat hidup orang banyak; dan

Digital Repository Universitas Jember

c. tidak diperlukan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi dan penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah.

(3) Ketentuan mengenai kriteria kepentingan sosial, budaya, keagamaan, kemanusiaan, pendidikan yang bersifat non komersial, dan penyelenggaraan pemerintahan negara/ daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 69

(1) Hibah dapat berupa:
   a. tanah dan/atau bangunan:
      1. yang berada pada Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara;
      2. yang telah diserahkan kepada Gubernur/Bupati/ Walikota, untuk Barang Milik Daerah;
   b. tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengguna Barang; atau
   c. selain tanah dan/atau bangunan.

(2) Penetapan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dihibahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh:
   a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
   b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah,

   sesuai batas kewenangannya.

(3) Hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh:
   a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
   b. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

(4) Hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh:
   a. Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Pengelola . . .

Digital Repository Universitas Jember

b. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

(5) Hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang;

b. Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang; atau

c. Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

Pasal 70

(1) Hibah Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) huruf a dan ayat (5) huruf a dilaksanakan dengan tata cara:

a. Pengelola Barang mengkaji perlunya Hibah Barang Milik Negara berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68;

b. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengelola Barang menetapkan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dihibahkan sesuai batas kewenangannya;

c. proses persetujuan Hibah dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 ayat (1), Pasal 55 ayat (3), Pasal 57 ayat (1), dan Pasal 58 ayat (1); dan

d. pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

(2) Hibah Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) huruf b dan ayat (5) huruf b dilaksanakan dengan tata cara:

a. Pengguna Barang mengajukan usul Hibah kepada Pengelola Barang disertai dengan pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi Pengguna Barang;

Digital Repository Universitas Jember

b. Pengelola Barang meneliti dan mengkaji usul Hibah Barang Milik Negara berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68;

c. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengelola Barang dapat mempertimbangkan untuk menyetujui usul Hibah yang diajukan oleh Pengguna Barang sesuai batas kewenangannya;

d. Pengguna Barang melaksanakan Hibah dengan berpedoman pada persetujuan Pengelola Barang; dan

e. pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

Pasal 71

(1) Hibah Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) huruf a dan huruf b dilaksanakan dengan tata cara:

a. Pengguna Barang melalui Pengelola Barang mengajukan usul Hibah Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan kepada Gubernur/Bupati/ Walikota disertai dengan pertimbangan dan kelengkapan data;

b. Gubernur/Bupati/Walikota meneliti dan mengkaji usul Hibah Barang Milik Daerah berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68;

c. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Gubernur/Bupati/ Walikota dapat menyetujui dan/atau menetapkan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dihibahkan;

d. proses persetujuan Hibah dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 ayat (2), Pasal 55 ayat (3), dan Pasal 57 ayat (2);

e. Pengelola Barang melaksanakan Hibah dengan berpedoman pada persetujuan Gubernur/Bupati/ Walikota; dan

Digital Repository Universitas Jember

f. pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

(2) Hibah Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) huruf c dilaksanakan dengan tata cara:

a. Pengguna Barang mengajukan usul Hibah Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan kepada Pengelola Barang disertai pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi Pengguna Barang;

b. Pengelola Barang meneliti dan mengkaji usul Hibah Barang Milik Daerah berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68;

c. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengelola Barang dapat menyetujui usul Hibah Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan sesuai batas kewenangannya;

d. Pengguna Barang melaksanakan Hibah dengan berpedoman pada persetujuan Pengelola Barang; dan

e. pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

Bagian Keenam
Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah

Pasal 72

(1) Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah atas Barang Milik Negara/Daerah dilakukan dalam rangka pendirian, memperbaiki struktur permodalan dan/atau meningkatkan kapasitas usaha Badan Usaha Milik Negara/Daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan pertimbangan:

Digital Repository Universitas Jember

a. Barang Milik Negara/Daerah yang dari awal pengadaannya sesuai dokumen penganggaran diperuntukkan bagi Badan Usaha Milik Negara/ Daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara dalam rangka penugasan pemerintah; atau

b. Barang Milik Negara/Daerah lebih optimal apabila dikelola oleh Badan Usaha Milik Negara/Daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara, baik yang sudah ada maupun yang akan dibentuk.

Pasal 73

(1) Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah atas Barang Milik Negara/Daerah dapat berupa:

a. tanah dan/atau bangunan yang telah diserahkan kepada Pengelola Barang untuk Barang Milik Negara dan Gubernur/Bupati/Walikota untuk Barang Milik Daerah;

b. tanah dan/atau bangunan pada Pengguna Barang; atau

c. Barang Milik Negara/Daerah selain tanah dan/atau bangunan.

(2) Penetapan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan disertakan sebagai modal Pemerintah Pusat/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah,

sesuai batas kewenangannya.

(3) Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah atas Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

Digital Repository Universitas Jember

(4) Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah atas Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh:

a. Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau

b. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

(5) Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah atas Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh:

a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang;

b. Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang; atau

c. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

Pasal 74

(1) Penyertaan Modal Pemerintah Pusat atas Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf a dan ayat (5) huruf a dilaksanakan dengan tata cara:

a. Pengelola Barang mengkaji perlunya Penyertaan Modal Pemerintah Pusat berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72;

b. Pengelola Barang menetapkan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan yang akan disertakan sebagai modal Pemerintah Pusat sesuai batas kewenangannya;

c. proses persetujuan Penyertaan Modal Pemerintah Pusat dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 ayat (1), Pasal 55 ayat (3), Pasal 57 ayat (1), dan Pasal 58 ayat (1);

Digital Repository Universitas Jember

d. Pengelola Barang menyiapkan Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Penyertaan Modal Pemerintah Pusat dengan melibatkan instansi terkait;

e. Pengelola Barang menyampaikan Rancangan Peraturan Pemerintah kepada Presiden untuk ditetapkan; dan

f. Pengelola Barang melakukan serah terima barang kepada Badan Usaha Milik Negara/Daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah Peraturan Pemerintah ditetapkan.

(2) Penyertaan Modal Pemerintah Pusat atas Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf b dan ayat (5) huruf b dilaksanakan dengan tata cara:

a. Pengguna Barang mengajukan usul Penyertaan Modal Pemerintah Pusat kepada Pengelola Barang disertai dengan pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi Pengguna Barang;

b. Pengelola Barang meneliti dan mengkaji usul Penyertaan Modal Pemerintah Pusat yang diajukan oleh Pengguna Barang berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72;

c. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengelola Barang dapat menyetujui usul Penyertaan Modal Pemerintah Pusat yang diajukan oleh Pengguna Barang sesuai batas kewenangannya;

d. Pengelola Barang menyiapkan Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Penyertaan Modal Pemerintah Pusat dengan melibatkan instansi terkait;

e. Pengelola Barang menyampaikan Rancangan Peraturan Pemerintah kepada Presiden untuk ditetapkan; dan

f. Pengguna Barang melakukan serah terima barang kepada Badan Usaha Milik Negara/Daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah Peraturan Pemerintah ditetapkan.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 75

(1) Penyertaan Modal Pemerintah Daerah atas Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf a dan huruf b dilaksanakan dengan tata cara:

a. Pengguna Barang melalui Pengelola Barang mengajukan usul Penyertaan Modal Pemerintah Daerah atas Barang Milik Daerah berupa tanah dan/ atau bangunan kepada Gubernur/Bupati/Walikota disertai dengan pertimbangan dan kelengkapan data;

b. Gubernur/Bupati/Walikota meneliti dan mengkaji usul Penyertaan Modal Pemerintah Daerah yang diajukan oleh Pengguna Barang berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72;

c. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Gubernur/Bupati/ Walikota dapat menyetujui dan/atau menetapkan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan disertakan sebagai modal Pemerintah Daerah;

d. proses persetujuan Penyertaan Modal Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 ayat (2), Pasal 55 ayat (3), Pasal 57 ayat (2) dan Pasal 59;

e. Pengelola Barang melaksanakan Penyertaan Modal Pemerintah Daerah dengan berpedoman pada persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota;

f. Pengelola Barang menyiapkan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyertaan Modal Pemerintah Daerah dengan melibatkan instansi terkait;

g. Pengelola Barang menyampaikan Rancangan Peraturan Daerah kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah untuk ditetapkan; dan

h. Pengelola Barang melakukan serah terima barang kepada Badan Usaha Milik Negara/Daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah Peraturan Daerah ditetapkan.

(2) Penyertaan . . .

Digital Repository Universitas Jember

(2) Penyertaan Modal Pemerintah Daerah atas Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf c dilaksanakan dengan tata cara:

a. Pengguna Barang mengajukan usul Penyertaan Modal Pemerintah Daerah selain tanah dan/atau bangunan kepada Pengelola Barang disertai pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi Pengguna Barang;

b. Pengelola Barang meneliti dan mengkaji usul Penyertaan Modal Pemerintah Daerah yang diajukan oleh Pengguna Barang berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72;

c. apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengelola Barang dapat menyetujui usul Penyertaan Modal Pemerintah Daerah selain tanah dan/atau bangunan yang diajukan oleh Pengguna Barang sesuai batas kewenangannya;

d. Pengelola Barang menyiapkan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyertaan Modal Pemerintah Daerah dengan melibatkan instansi terkait;

e. Pengelola Barang menyampaikan Rancangan Peraturan Daerah kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah untuk ditetapkan; dan

f. Pengguna Barang melakukan serah terima barang kepada Badan Usaha Milik Negara/Daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah Peraturan Daerah ditetapkan.

Pasal 76

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Digital Repository Universitas Jember

BAB X
PEMUSNAHAN

Pasal 77

Pemusnahan Barang Milik Negara/Daerah dilakukan dalam hal:

a. Barang Milik Negara/Daerah tidak dapat digunakan, tidak dapat dimanfaatkan, dan/atau tidak dapat dipindahtangankan; atau
b. terdapat alasan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 78

(1) Pemusnahan dilaksanakan oleh:
    a. Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
    b. Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.
(2) Pelaksanaan Pemusnahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara dan dilaporkan kepada:
    a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
    b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

Pasal 79

Pemusnahan dilakukan dengan cara dibakar, dihancurkan, ditimbun, ditenggelamkan atau cara lain sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 80

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan Pemusnahan Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Digital Repository Universitas Jember

BAB XI
PENGHAPUSAN

Pasal 81

Penghapusan meliputi:

a. Penghapusan dari Daftar Barang Pengguna dan/atau Daftar Barang Kuasa Pengguna; dan
b. Penghapusan dari Daftar Barang Milik Negara/Daerah.

Pasal 82

(1) Penghapusan dari Daftar Barang Pengguna dan/atau Daftar Barang Kuasa Pengguna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf a, dilakukan dalam hal Barang Milik Negara/Daerah sudah tidak berada dalam penguasaan Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang.

(2) Penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan keputusan Penghapusan dari:
   a. Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
   b. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

(3) Dikecualikan dari ketentuan mendapat persetujuan Penghapusan dari Pengelola Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan Gubernur/ Bupati/Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, untuk Barang Milik Negara/Daerah yang dihapuskan karena:
   a. Pengalihan Status Penggunaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
   b. Pemindahtanganan; atau
   c. Pemusnahan.

(4) Gubernur/Bupati/Walikota dapat mendelegasikan persetujuan Penghapusan Barang Milik Daerah berupa barang persediaan kepada Pengelola Barang.

(5) Pelaksanaan . . .

Digital Repository Universitas Jember

(5) Pelaksanaan Penghapusan Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan ayat (3) dilaporkan kepada Pengelola Barang.

(6) Pelaksanaan Penghapusan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan ayat (4) dilaporkan kepada Gubernur/Bupati/Walikota.

Pasal 83

(1) Penghapusan dari Daftar Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf b dilakukan dalam hal Barang Milik Negara/Daerah tersebut sudah beralih kepemilikannya, terjadi Pemusnahan, atau karena sebab lain.

(2) Penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:

a. berdasarkan keputusan dan/atau laporan Penghapusan dari Pengguna Barang, untuk Barang Milik Negara/Daerah yang berada pada Pengguna Barang;

b. berdasarkan keputusan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang; atau

c. berdasarkan keputusan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah yang berada pada Pengelola Barang.

BAB XII
PENATAUSAHAAN

Bagian Kesatu
Pembukuan

Pasal 84

(1) Pengelola Barang harus melakukan pendaftaran dan pencatatan Barang Milik Negara/Daerah yang berada di bawah penguasaannya ke dalam Daftar Barang Pengelola menurut penggolongan dan kodefikasi barang.

Digital Repository Universitas Jember

(2) Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang harus melakukan pendaftaran dan pencatatan Barang Milik Negara/Daerah yang status penggunaannya berada pada Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang ke dalam Daftar Barang Pengguna/Daftar Barang Kuasa Pengguna menurut penggolongan dan kodefikasi barang.

(3) Pengelola Barang menghimpun Daftar Barang Pengguna/ Daftar Barang Kuasa Pengguna sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

(4) Pengelola Barang menyusun Daftar Barang Milik Negara/Daerah berdasarkan himpunan Daftar Barang Pengguna/Daftar Barang Kuasa Pengguna sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan Daftar Barang Pengelola menurut penggolongan dan kodefikasi barang.

(5) Penggolongan dan kodefikasi Barang Milik Negara ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

(6) Penggolongan dan kodefikasi Barang Milik Daerah ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendapat pertimbangan Menteri Keuangan.

Bagian Kedua
Inventarisasi

Pasal 85

(1) Pengguna Barang melakukan Inventarisasi Barang Milik Negara/Daerah paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

(2) Dalam hal Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa persediaan dan konstruksi dalam pengerjaan, Inventarisasi dilakukan oleh Pengguna Barang setiap tahun.

(3) Pengguna Barang menyampaikan laporan hasil Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Pengelola Barang paling lama 3 (tiga) bulan setelah selesainya Inventarisasi.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 86

Pengelola Barang melakukan Inventarisasi Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang berada dalam penguasaannya paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Bagian Ketiga
Pelaporan

Pasal 87

(1) Kuasa Pengguna Barang harus menyusun Laporan Barang Kuasa Pengguna Semesteran dan Tahunan sebagai bahan untuk menyusun neraca satuan kerja untuk disampaikan kepada Pengguna Barang.

(2) Pengguna Barang menghimpun Laporan Barang Kuasa Pengguna Semesteran dan Tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai bahan penyusunan Laporan Barang Pengguna Semesteran dan Tahunan.

(3) Laporan Barang Pengguna sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai bahan untuk menyusun neraca Kementerian/Lembaga/satuan kerja perangkat daerah untuk disampaikan kepada Pengelola Barang.

Pasal 88

(1) Pengelola Barang harus menyusun Laporan Barang Pengelola Semesteran dan Tahunan.

(2) Pengelola Barang harus menghimpun Laporan Barang Pengguna Semesteran dan Tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) serta Laporan Barang Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai bahan penyusunan Laporan Barang Milik Negara/Daerah.

(3) Laporan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai bahan untuk menyusun neraca Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 89

(1) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan pembukuan, Inventarisasi, dan pelaporan Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan pembukuan, Inventarisasi, dan pelaporan Barang Milik Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

BAB XIII
PEMBINAAN, PENGAWASAN, DAN PENGENDALIAN

Bagian Kesatu
Pembinaan

Pasal 90

(1) Menteri Keuangan melakukan pembinaan pengelolaan Barang Milik Negara dan menetapkan kebijakan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

(2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas kebijakan umum Barang Milik Negara/Daerah dan/atau kebijakan teknis Barang Milik Negara.

(3) Menteri Dalam Negeri melakukan pembinaan pengelolaan Barang Milik Daerah dan menetapkan kebijakan sesuai dengan kebijakan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua
Pengawasan dan Pengendalian

Pasal 91

Pengawasan dan Pengendalian Barang Milik Negara/Daerah dilakukan oleh:

a. Pengguna Barang melalui pemantauan dan penertiban; dan/atau

b. Pengelola Barang melalui pemantauan dan investigasi.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 92

(1) Pengguna Barang melakukan pemantauan dan penertiban terhadap Penggunaan, Pemanfaatan, Pemindahtanganan, Penatausahaan, pemeliharaan, dan pengamanan Barang Milik Negara/Daerah yang berada di dalam penguasaannya.

(2) Pelaksanaan pemantauan dan penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk kantor/satuan kerja dilaksanakan oleh Kuasa Pengguna Barang.

(3) Pengguna Barang dan Kuasa Pengguna Barang dapat meminta aparat pengawasan intern Pemerintah untuk melakukan audit tindak lanjut hasil pemantauan dan penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

(4) Pengguna Barang dan Kuasa Pengguna Barang menindaklanjuti hasil audit sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 93

Pengguna Barang menetapkan indikator kinerja di bidang pengelolaan Barang Milik Negara pada unit yang membidangi pengelolaan Barang Milik Negara.

Pasal 94

(1) Pengelola Barang melakukan pemantauan dan investigasi atas pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah, dalam rangka penertiban Penggunaan, Pemanfaatan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Pemantauan dan investigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditindaklanjuti oleh Pengelola Barang dengan meminta aparat pengawasan intern Pemerintah untuk melakukan audit atas pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah.

Digital Repository Universitas Jember

(3) Hasil audit sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Pengelola Barang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 95

(1) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan pengawasan dan pengendalian atas Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan pengawasan dan pengendalian atas Barang Milik Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

BAB XIV
PENGELOLAAN BARANG MILIK NEGARA
OLEH BADAN LAYANAN UMUM

Pasal 96

(1) Barang Milik Negara/Daerah yang digunakan oleh Badan Layanan Umum/Badan Layanan Umum Daerah merupakan kekayaan negara/daerah yang tidak dipisahkan untuk menyelenggarakan kegiatan Badan Layanan Umum/Badan Layanan Umum Daerah yang bersangkutan.

(2) Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dan peraturan pelaksanaannya, kecuali terhadap barang yang dikelola dan/atau dimanfaatkan sepenuhnya untuk menyelenggarakan kegiatan pelayanan umum sesuai dengan tugas dan fungsi Badan Layanan Umum/Badan Layanan Umum Daerah, diatur tersendiri dalam Peraturan Pemerintah tentang Badan Layanan Umum dan peraturan pelaksanaannya.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 97

Pengelola Barang dapat membentuk Badan Layanan Umum dan/atau menggunakan jasa Pihak Lain dalam pelaksanaan Pemanfaatan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

BAB XV
BARANG MILIK NEGARA/DAERAH
BERUPA RUMAH NEGARA

Pasal 98

(1) Rumah Negara merupakan Barang Milik Negara/Daerah yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat negara dan/atau pegawai negeri.

(2) Pengelolaan Barang Milik Negara berupa Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pengelola Barang, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang, atau Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang rumah negara golongan III dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Rumah Negara.

(3) Pengelolaan Barang Milik Daerah berupa Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Gubernur/Bupati/Walikota dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Rumah Negara.

(4) Ketentuan mengenai tata cara Penggunaan, Pemindahtanganan, Penghapusan, Penatausahaan, pengawasan dan pengendalian Barang Milik Negara berupa Rumah Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

(5) Ketentuan mengenai tata cara Penggunaan, Pemindahtanganan, Penghapusan, Penatausahaan, pengawasan dan pengendalian Barang Milik Daerah berupa Rumah Negara diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

Digital Repository Universitas Jember

BAB XVI
GANTI RUGI DAN SANKSI

Pasal 99

(1) Setiap kerugian Negara/daerah akibat kelalaian, penyalahgunaan atau pelanggaran hukum atas pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah diselesaikan melalui tuntutan ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Setiap pihak yang mengakibatkan kerugian Negara/ daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVII
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 100

(1) Pejabat atau pegawai yang melaksanakan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang menghasilkan penerimaan Negara/Daerah dapat diberikan insentif.

(2) Pejabat atau pegawai selaku pengurus barang dalam melaksanakan tugas rutinnya dapat diberikan tunjangan yang besarannya disesuaikan dengan kemampuan keuangan Negara/Daerah.

(3) Pemberian insentif dan/atau tunjangan kepada pejabat atau pegawai yang melaksanakan pengelolaan Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

(4) Pemberian . . .

Digital Repository Universitas Jember

(4) Pemberian insentif dan/atau tunjangan kepada pejabat atau pegawai yang melaksanakan pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Kepala Daerah sesuai dengan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 101

(1) Pengelola Barang dapat mengenakan beban pengelolaan (*capital charge*) terhadap Barang Milik Negara pada Pengguna Barang.

(2) Gubernur/Bupati/Walikota dapat mengenakan beban pengelolaan (*capital charge*) terhadap Barang Milik Daerah pada Pengguna Barang.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai beban pengelolaan (*capital charge*) terhadap Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 102

Menteri Keuangan dapat memberikan alternatif bentuk lain pengelolaan Barang Milik Negara atas permohonan persetujuan Penggunaan, Pemanfaatan, dan Pemindahtanganan dari Pengguna Barang.

Pasal 103

Pengelolaan Barang Milik Negara yang berasal dari badan khusus yang dibentuk dalam rangka penyehatan perbankan, diatur tersendiri dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 104

Pengelolaan kekayaan Negara tertentu yang berasal dari perolehan lainnya yang sah diatur tersendiri dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 105

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan Barang Milik Daerah diatur dengan Peraturan Daerah berpedoman pada kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (3).

BAB XVIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 106

(1) Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku:

a. Pemanfaatan Barang Milik Negara yang telah terjadi dan belum mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang, Pengelola Barang dapat menerbitkan persetujuan terhadap kelanjutan Pemanfaatan Barang Milik Negara dengan ketentuan Pengguna Barang menyampaikan permohonan persetujuan untuk sisa waktu Pemanfaatan sesuai dengan perjanjian kepada Pengelola Barang, dengan melampirkan:

1. usulan kontribusi dari Pemanfaatan Barang Milik Negara; dan
2. laporan hasil audit aparat pengawasan intern Pemerintah.

Digital Repository Universitas Jember

b. Pemanfaatan Barang Milik Daerah yang telah terjadi dan belum mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang, Gubernur/Bupati/Walikota dapat menerbitkan persetujuan terhadap kelanjutan Pemanfaatan Barang Milik Daerah dengan ketentuan Pengelola Barang menyampaikan permohonan persetujuan untuk sisa waktu Pemanfaatan sesuai dengan perjanjian kepada Gubernur/Bupati/Walikota, dengan melampirkan:
   1. usulan kontribusi dari Pemanfaatan Barang Milik Daerah; dan
   2. laporan hasil audit aparat pengawasan intern Pemerintah.

c. Tukar Menukar Barang Milik Negara yang telah dilaksanakan tanpa persetujuan pejabat berwenang dan barang pengganti telah tersedia seluruhnya, dilanjutkan dengan serah terima Barang Milik Negara dengan aset pengganti antara Pengguna Barang dengan mitra Tukar Menukar dengan ketentuan:
   1. Pengguna Barang memastikan nilai barang pengganti sekurang-kurangnya sama dengan nilai Barang Milik Negara yang dipertukarkan; dan
   2. Pengguna Barang membuat pernyataan bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan Tukar Menukar tersebut.

d. Tukar Menukar Barang Milik Daerah yang telah dilaksanakan tanpa persetujuan pejabat berwenang dan barang pengganti telah tersedia seluruhnya, dilanjutkan dengan serah terima Barang Milik Daerah dengan aset pengganti antara Pengelola Barang dengan mitra Tukar Menukar dengan ketentuan:
   1. Pengelola Barang memastikan nilai barang pengganti sekurang-kurangnya sama dengan nilai Barang Milik Daerah yang dipertukarkan; dan
   2. Pengelola Barang membuat pernyataan bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan Tukar Menukar tersebut.

Digital Repository Universitas Jember

(2) Menteri Keuangan dapat menerbitkan persetujuan Penghapusan atas Barang Milik Negara yang telah diserahterimakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berdasarkan permohonan dari Pengguna Barang.

(3) Gubernur/Bupati/Walikota dapat menerbitkan persetujuan Penghapusan atas Barang Milik Daerah yang telah diserahterimakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berdasarkan permohonan dari Pengelola Barang.

(4) Segala akibat hukum yang menyertai pelaksanaan Pemanfaatan sebelum diberikannya persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b serta pelaksanaan Tukar Menukar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pihak dalam Pemanfaatan atau Tukar Menukar tersebut.

Pasal 107

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku:

a. seluruh kegiatan Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, Penggunaan, Pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, Penilaian, Penghapusan, Pemindahtanganan, Penatausahaan, dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian Barang Milik Negara/Daerah yang telah mendapatkan persetujuan dan/atau penetapan dari pejabat berwenang, dinyatakan tetap berlaku dan proses penyelesaiannya dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum Peraturan Pemerintah ini berlaku;

b. seluruh kegiatan Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, Penggunaan, Pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, Penilaian, Penghapusan, Pemindahtanganan, Penatausahaan, dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian Barang Milik Negara/Daerah yang belum mendapat persetujuan dan/atau penetapan dari pejabat berwenang, proses penyelesaiannya dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah ini;

Digital Repository Universitas Jember

c. ketentuan mengenai Pemanfaatan Barang Milik Negara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian/Lembaga, harus menyesuaikan dengan pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dalam waktu paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Peraturan Pemerintah ini diundangkan;

d. penetapan nilai atas Barang Milik Negara yang berasal dari Daftar Isian Kegiatan, Daftar Isian Proyek, atau Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran Kementerian/Lembaga yang telah dipergunakan dan/atau dioperasikan oleh Badan Usaha Milik Negara dan telah tercatat pada Neraca Badan Usaha Milik Negara sebagai bantuan Pemerintah yang belum ditetapkan statusnya atau akun yang sejenis sebelum Peraturan Pemerintah ini berlaku, yang ditetapkan untuk dijadikan Penyertaan Modal Pemerintah pada Badan Usaha Milik Negara tersebut, menggunakan:

1. nilai wajar yang didasarkan pada hasil Penilaian oleh Penilai, untuk Barang Milik Negara berupa tanah; atau
2. nilai hasil review oleh aparat pengawasan intern Pemerintah, untuk Barang Milik Negara selain tanah.

Pasal 108

(1) Dalam hal Peraturan Pemerintah tentang Badan Layanan Umum dan/atau peraturan pelaksanaannya belum mengatur pengelolaan dan/atau Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (2), pengelolaan dan pemanfaatannya berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini.

(2) Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah yang telah dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum/Daerah sebelum Peraturan Pemerintah ini berlaku, dinyatakan berlaku dengan ketentuan wajib disesuaikan dengan Peraturan Pemerintah ini paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Peraturan Pemerintah ini diundangkan.

Digital Repository Universitas Jember

BAB XIX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 109

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 110

(1) Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

(2) Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah harus disesuaikan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Peraturan Pemerintah ini diundangkan.

Pasal 111

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .

Digital Repository Universitas Jember

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 24 April 2014
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 24 April 2014
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AMIR SYAMSUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2014 NOMOR 92

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA
Asisten Deputi Perundang-undangan
Bidang Perekonomian,

Lydia Silvanna Djaman