

PELAKSANAAN PERJANJIAN BUILD OPERATE TRANSFER
(BOT) ANTARA PEMERINTAH DAERAH JAWA BARAT
DENGAN PT. INTERNA PERMAI SEBAGAI PIHAK
KETIGA DALAM RANGKA PENDAYAGUNAAN
DAN PENGELOLAAN BARANG DAERAH

SKRIPSI



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat untuk
menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (S) dan memenuhi syarat Sarjana Hukum

Asal	Hadiah	Klass
	Perpustakaan	346.02
Isi	26 02 05	ANW
No. Induk		P
Pengantar	<i>[Signature]</i>	

Oleh:

Rully Chairul Anwar

NIM. 960710101214

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2003

**PELAKSANAAN PERJANJIAN BUILD OPERATE TRANSFER
(BOT) ANTARA PEMERINTAH DAERAH JAWA BARAT
DENGAN PT. INTERNA PERMAI SEBAGAI PIHAK
KETIGA DALAM RANGKA PENDAYAGUNAAN
DAN PENGELOLAAN BARANG DAERAH**



**PELAKSANAAN PERJANJIAN BUILD OPERATE TRANSFER (BOT)
ANTARA PEMERINTAH DAERAH JAWA BARAT DENGAN
PT. INTERNA PERMAI SEBAGAI PIHAK KETIGA
DALAM RANGKA PENDAYAGUNAAN DAN
PENGELOLAAN BARANG DAERAH**

Oleh :

Rully Chairul Anwar

NIM. 960710101214

Pembimbing

H KUSMONO. S.H.,M.M.

NIP. 130 161 942

Pembantu Pembimbing

NANANG SUPARTO. S.H.

NIP. 131415 666

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2003

MOTTO

"Dengan Kegagalan kita dapat merasakan pahitnya kehidupan. Dengan kegagalan pula kita belajar mengenal hidup. Hidup yang penuh warna atas segala kenyataan yang akan kita jalani dan hadapi kemudian. Karena melalui kegagalan kita belajar meraih cita-cita dan kesuksesan yang tertunda."

(Renungan Pribadi: Rully Chairul Anwar)

PERSEMBAHAN

Ketika bersama penanggalan waktu yang telah aku lewati, satu kewajiban telah terlewat. Maka beban hari-hari hitam itu terasa semakin ringan, di mimpiku yang gelisah. Pencarian eksistensi ini belum lagi berakhir. Saat ini hanya merupakan momentum kecil untuk terus dan terus berkarya. Dengan segala kerendahan hati, aku beranikan diri untuk mempersembahkan karya kecil ini. Skripsi ini ku persembahkan

sebagai rasa rasa hormat, rasa cinta yang tulus dan terima kasih kepada :

1. Ayahanda H. Nur Ali , yang akan selalu menjadi idola, suri tauladan dan selalu mengajarkan bagaimana seharusnya menjadi seorang laki-laki yang baik serta Ibunda terkasih Hj. Yayah Kurniasih, untuk semua hal yang tidak pernah mungkin terbalaskan, kesabaran, kasih sayang, doa restu yang senantiasa terus mengalir dan menyertai penulis sampai kapanpun;
2. Alma mater yang ku banggakan;
3. Bapak/Ibu guru dan dosen-dosenku yang kuhormati;
4. Adikku tersayang "Meirna dan Syafira", you can make it to sis, I know you can;
5. Nenekku tercinta Alm. Hj. Ropiah, dirimu akan selalu memotivasi diriku untuk menjadi lebih berguna lagi,, "E.mak" selamat jalan, aku yakin Tuhan akan selalu melindungimu (Rabu 13.15, 18 Juni 2003)
6. Yunita "Judes" Widarti senyummu mampu membakar kebekuan dinding ini "I Always Miss You" ku persembahkan Skripsi ini di hari ulang tahunmu

PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 30

Bulan : Juni

Tahun : 2004

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

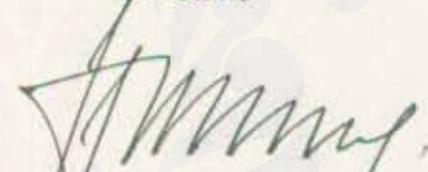
Ketua

Sekretaris



H. ARIE SUDJATNO, S.H.

NIP. 130 368 777



ANTONIUS SULARSO, S.H., M.H.

NIP. 130 889 546

Anggota :

1. H. KUSMONO, S.H., M.M.

NIP. 130 161 942

2. NANANG SUPARTO, S.H.

NIP. 131 415 666



PENGESAHAN

Disahkan :

Skripsi dengan judul : PELAKSANAAN PERJANJIAN BUILD
OPERATE TRANSFER (BOT) ANTARA
PEMERINTAH DAERAH JAWA BARAT
DENGAN PT. INTERNA PERMAI SEBAGAI
PIHAK KETIGA DALAM RANGKA
PENDAYAGUNAAN DAN PENGELOLAAN
BARANG DAERAH

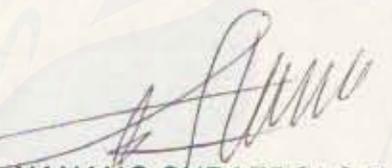
Oleh :

Rully Chairul Anwar
NIM. 960710101214

Pembimbing

Pembantu Pembimbing


H. KUSMONO, S.H., M.M.
NIP. 130 161 942


NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 131415 666

Mengesahkan,
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

DEKAN




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 879 632

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi ini diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum. Skripsi ini berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Build Operate Transfer (BOT) Antara Pemerintah Daerah Jawa Barat Dengan PT. Interna Permai Sebagai Pihak Ketiga Dalam Rangka Pendayagunaan Dan Pengelolaan Barang Daerah."

Skripsi ini berhasil diselesaikan berkat bimbingan, petunjuk dan pengarahan dari pembimbing dan pembantu pembimbing, serta berbagai pihak yang dengan tulus ikhlas memberikan bantuan kepada penulis. Oleh karena itu pada kesempatan ini pula penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak H. Kusmono, S.H., M.M. selaku Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, petunjuk dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H. selaku Pembantu Pembimbing, yang telah banyak memberikan bimbingan, petunjuk dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak H. Arie Sudjatno, S.H. selaku Ketua Panitia Penguji;
4. Bapak Antonius Sularso, S.H, M.H selaku Sekretaris Panitia Penguji;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak I. Wayan Yasa, S.H., selaku Ketua Jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ibu Tuty Patmiati, S.H. selaku Dosen Wali;
8. Bapak/ibu dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;

9. Ibu Eni Rohaeny, S.H, M.H dan Seluruh staf di Biro Hukum Pemerintah Daerah Jawa Barat yang telah membantu memberikan data-data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini;
10. Keluarga Besar H. M. Aslan, Keluarga Besar H. Marta Suganda, dan Keluarga Basar H. Drs. Wasran Dalisaputra, tanpamu semua aku tidak akan menjadi seperti sekarang ini;
11. Kelurga Bpk. Ir. Rahmat dan Keluarga Bpk. Drs. Soewito, yang telah memberiku rumah kedua di Jember;
12. To all "*under my protection klan*" Sahabat-sahabatku: yang selalu ada setiap saat Mas Tim, Nix Djok, Tuekuel, Bacan, Dito, Jenggot, Game, Isona, Anal, Har, Fuck D, Iwan + Nul, Mononk, Bahana Justitia Crew, Bengong, Coxon, DD, Yuni...ehm ², yang selalu memberi dukungan moral kepada penulis;
13. Pak Haji yang banyak memberiku cash bon; Mak Tika, atas susu jahenya; Matori atas kebersihan kost-kost'an, ...miss u all;

Serta semua keikhlasan yang belum penulis cantumkan, semoga ALLAH SWT. senantiasa melimpahkan hidayah, rahmat serta karunia-Nya kepada Bapak, Ibu dan Saudara serta Teman-temanku semuanya. Akhirnya harapan penulis adalah semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua demi menegakkan keadilan dan kebenaran berdasarkan hukum.

Jember, Juni 2004

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup Judul	4
1.3 Rumusan Masalah	5
1.4 Tujuan Penulisan	5
1.4.1 Tujuan Umum	5
1.4.2 Tujuan Khusus	6
1.5 Metode Penulisan	6
1.5.1 Pendekatan Masalah	6
1.5.2 Sumber Data	7
1.5.3 Teknik Pengumpulan Data	7
1.5.4 Analisis Data	8
II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	9
2.1 Fakta	9
2.2 Dasar Hukum	13
2.3 Landasan Teori	16
2.3.1 Perjanjian	16
2.3.1.1 Pengertian dan Asas-Asas Perjanjian	16
2.3.1.2 Keabsahan Perjanjian	19

2.3.2 Build Operate Transfer (BOT)	21
2.3.2.1 Pengertian Build Operate Transfer	21
2.3.2.2 Syarat-syarat Pengajuan Build Operate Transfer	25
2.3.2.3 Prosedur Pelaksanaan Build Operate Transfer ..	26
2.3.3 Pengertian Barang Daerah	28
III. PEMBAHASAN	29
3.1 Status Hukum dalam Perjanjian Kerja sama dengan Pihak Ketiga	29
3.2 Pelaksanaan Perjanjian Kerja sama	35
3.2.1 Bentuk dan Isi Perjanjian Kerja Sama	35
3.2.2 Hak dan Kewajiban Masing-masing Pihak	37
3.2.3 Kendala-kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Perjanjian Build Operate Transfer	39
IV. KESIMPULAN DAN SARAN	42
4.1 Kesimpulan	42
4.2 Saran	43

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN :

1. Surat Perjanjian Pengelolaan Gedung Banceuy No. 8 Bandung
2. Berita Acara Serah Terima Ruang Perlokoon di Gedung Banceuy Permai
3. Surat Peringatan Keterlambatan Pembayaran Kompensasi Uang Sewa
4. Slip Setoran Kompensasi Uang Sewa
5. Somasi
6. Surat Pemberitahuan Pengembalian Lahan Pengganti dari PT. Interna Permai Kepada Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Barat
7. Surat Rekomendasi Perihal Lahan Pengganti dari Pemerintah Daerah Tingkat I Bandung kepada PT. Interna Permai
8. Berita Acara Serah Terima Penyerahan Lahan Pengganti

RINGKASAN

Pemerintah Daerah dapat dipandang sebagai subyek hukum karena Pemerintah Daerah merupakan badan hukum publik. Kedudukannya sebagai badan hukum tersebut dibentuk atau diadakan oleh Pemerintah Pusat atau negara, oleh karena itu Pemerintah Daerah dapat melakukan perbuatan hukum, misalnya di bidang hukum perdata Pemerintah Daerah dapat melakukan perjanjian kerja sama dengan pihak lain yang lazim disebut dengan pihak ketiga.

Mengingat sumber pendapatan daerah yang konvensional, yaitu pajak daerah dan retribusi daerah kurang menunjang dalam penyelenggaraan otonomi daerah sedangkan hasil pendapatan dari perusahaan milik daerah pada realitasnya masih merupakan beban bagi pemerintah daerah maka daerah dituntut untuk dapat mengembangkan sumber pendapatan yang lainnya yang prospektif, antara lain dari hasil pengelolaan daerah yang dipisahkan serta menjalin hubungan kerja sama dengan pihak ketiga dalam pengelolaan asset daerah. Dalam hubungan kerjasama tersebut pemerintah daerah "mengguna-usahakan" asset atau barangnya sedangkan pihak ketiga berperan sebagai investor serta operasionalnya. Disinilah akan banyak berkembang tantangan-tantangan baru yang akan dihadapi karena tentunya konflik-konflik baru akan muncul dan tidak dapat dihindari, muara dari hal itu adalah diperlukannya penyelesaian secara hukum guna mendapatkan keadilan bagi para pihak yang terikat hubungan kerja sama menyangkut pengelolaan barang daerah tersebut. Berdasarkan latar belakang dan dengan melihat fenomena yang terjadi, maka penulis mencoba mengangkat tema skripsi ini dengan judul: **PELAKSANAAN PERJANJIAN BUILD OPERATE TRANSFER (BOT) ANTARA PEMERINTAH DAERAH JAWA BARAT DENGAN PT. INTERNA PERMAI SEBAGAI PIHAK KETIGA DALAM RANGKA PENDAYAGUNAAN DAN PENGELOLAAN BARANG DAERAH.**

Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan masalah secara yuridis normatif, sedangkan sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumentasi dan studi kepustakaan, sedangkan analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode deduksi.

Hasil dari pembahasan dapat diketahui bahwa Status hukum Pemerintah Daerah dengan PT. Interna Permai dalam perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan gedung Banceuy Permai adalah, Pemerintah Daerah Jawa Barat yang notebenanya sebagai badan hukum publik bertindak selaku otoritas pemberi kontrak sedangkan PT. Interna Permai yang notebene nya sebagai badan hukum privat berbentuk perseroan, mempunyai kedudukan sebagai perusahaan otoritas penerima kontrak atau tender. Bentuk pelaksanaan perjanjian yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah tunduk pada Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Tetapi secara khusus terdapat pedoman terhadap pengelolaan barang daerah yang diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No. 11 Tahun 2001, terdiri atas 4 (empat) bentuk yaitu:

- a. Bangun Guna Serah atau Build Operate Transfer;
- b. Bangun Serah Guna atau Build Transfer Operate;
- c. Bangun Serah atau Build Transfer;
- d. Kerja sama operasi.

Saran yang dapat penulis berikan berkaitan dengan penulisan skripsi ini yaitu bahwa Perjanjian kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga harus dapat dijadikan profit center, karena obyek perjanjian tersebut menyangkut asset daerah yang seharusnya menjadi sumber kontribusi yang cukup besar bagi pendapatan asli daerah. Aparatur Pemerintah Daerah harus mampu meningkatkan profesionalisme di bidang hukum perjanjian dan hukum ekonomi, termasuk dalam proses penghitungan aset yang menjadi obyek perjanjian kerja sama dengan Pihak Ketiga.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan Daerah sebagai bagian integral dari pembangunan nasional dilaksanakan berdasarkan prinsip otonomi daerah dan pengaturan sumber daya nasional yang memberikan kesempatan bagi peningkatan demokrasi dan kinerja daerah untuk kesejahteraan masyarakat menuju masyarakat madani yang bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme. Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah sebagai sub sistem penyelenggaraan negara dimaksudkan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan masyarakat. Sebagai daerah otonom, daerah mempunyai kewenangan dan tanggung jawab menyelenggarakan kepentingan masyarakat berdasarkan prinsip-prinsip keterbukaan, partisipasi masyarakat dan pertanggungjawaban kepada masyarakat.

Dalam rangka menyelenggarakan pemerintahan, pelayanan masyarakat dan pembangunan, maka pemerintahan suatu negara pada hakekatnya mengemban tiga fungsi utama, yaitu fungsi alokasi yang meliputi sumber-sumber ekonomi dalam bentuk barang dan jasa pelayanan masyarakat; fungsi distribusi, yaitu mengupayakan pemerataan pembangunan dan fungsi stabilisasi yang meliputi, antara lain pertahanan keamanan, ekonomi dan moneter. Fungsi distribusi dan fungsi stabilisasi, pada umumnya lebih efektif dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, karena Daerah lebih mengetahui kebutuhan serta standar pelayanan kepada masyarakat. Tetapi pada pelaksanaannya perlu diperhatikan kondisi dan situasi yang berbeda-beda dari masing-masing wilayah. Dengan demikian, pembagian ketiga fungsi tersebut dimaksudkan sebagai dasar pijakan dalam

penentuan dasar-dasar perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah.

Untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan daerah, maka daerah memerlukan suatu kewenangan otonom yang luas, nyata dan bertanggung jawab secara proposional, dimana dapat diwujudkan dengan pengaturan, pembagian dan pemanfaatan sumber daya nasional yang berkeadilan serta perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Sedangkan mengenai sumber pembiayaan Pemerintah Daerah dalam kerangka perimbangan keuangan dengan pemerintah pusat, maka dapat dilaksanakan atas dasar asas desentralisasi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan.

Sumber-sumber pembiayaan pelaksanaan desentralisasi terdiri dari, pendapatan asli daerah, dana perimbangan keuangan, pinjaman daerah dan penerimaan lain-lain daerah yang sah. Sumber pendapatan asli daerah merupakan sumber keuangan daerah yang digali dari dalam wilayah daerah yang bersangkutan, dimana dapat merupakan dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah.

Pasal 79 Undang-undang No. 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah menyebutkan, bahwa:

"Sumber pendapatan daerah terdiri atas:

- a. pendatan asli daerah, yaitu:
 - 1) hasil pajak daerah;
 - 2) hasil retribusi daerah;
 - 3) hasil perusahaan milik daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan; dan
 - 4) lain-lain pendapatan asli daerah yang sah;
- b. dana perimbangan;
- c. pinjaman daerah;
- d. lain-lain pendapatan daerah yang sah."

Mengingat sumber pendapatan daerah yang konvensional, yaitu pajak daerah dan retribusi daerah adalah kurang menunjang dalam penyelenggaraan otonomi daerah, sedangkan hasil pendapatan dari perusahaan milik daerah pada tataran realitasnya masih merupakan beban bagi Pemerintah Daerah. Maka daerah dituntut untuk dapat mengembangkan sumber pendapatan lainnya yang prospektif, antara lain dari hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan serta menjalin hubungan kerja sama dengan pihak ketiga di dalam pengelolaan aset daerah.

Pemerintah Daerah dapat dipandang sebagai subyek hukum, karena Pemerintah Daerah merupakan badan hukum publik dimana kedudukannya sebagai badan hukum tersebut dibentuk atau diadakan oleh Pemerintah Pusat atau negara. Oleh karena itu Pemerintah Daerah dapat melakukan perbuatan hukum, misalnya di bidang hukum perdata Pemerintah Daerah dapat melakukan perjanjian kerja sama dengan pihak lain yang lazim disebut dengan Pihak Ketiga.

Pemerintah Daerah dalam kerangka penggalan pendapatan asli daerah di luar sektor pajak, retribusi dan hasil perusahaan milik daerah, dapat mengoptimalkan pengelolaan kekayaan daerah yang berupa barang atau aset daerah. Dimana barang daerah sebagai salah unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan masyarakat, maka harus dikelola dengan baik yang pada gilirannya dapat mewujudkan pengelolaan barang daerah yang memenuhi akuntabilitas. Dasar dasar pijakan pengelolaan barang daerah oleh Pemerintah Daerah tersebut tertuang dalam Undang-undang No. 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintah Daerah serta Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No. 11 Tahun 2001 Tentang Pengelolaan Barang Daerah. Dengan demikian, dalam hubungan kerja sama tersebut Pemerintah Daerah "mengguna-usahakan" aset atau barangnya, sedangkan Pihak Ketiga berperan sebagai investor serta operasionalnya. Disinilah akan banyak berkembang tantangan-

tantangan baru yang akan dihadapi, karena tentunya konflik-konflik baru akan muncul dan tidak dapat dihindari, dimana muara dari hal itu adalah diperlukannya penyelesaian secara hukum guna mendapatkan keadilan bagi para pihak yang terikat hubungan kerja sama menyangkut pengelolaan barang daerah tersebut.

Berdasarkan latar belakang dan dengan melihat fenomenanya yang terjadi, maka penulis mencoba mengangkat tema skripsi ini dengan judul :
PELAKSANAAN PERJANJIAN BUILD OPERATE TRANSFER (BOT) ANTARA PEMERINTAH DAERAH JAWA BARAT DENGAN PT. INTERNA PERMAI SEBAGAI PIHAK KETIGA DALAM RANGKA PENDAYAGUNAAN DAN PENGELOLAAN BARANG DAERAH

1.2 Ruang Lingkup Judul

Di dalam penyusunan skripsi ini perlu terdapat suatu pembatasan untuk menghindari salah pengertian atau kekaburan dari pokok permasalahan, serta menghindari pembahasan yang terlalu meluas, sehingga dapat mengurangi nilai ilmiah dari skripsi ini. Penulis merasa perlu untuk memberikan batasan pengertian judul sesuai dengan judul di atas yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pengertian Build Operate Transfer (BOT) menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No. 11 Tahun 2001 Tentang Pengelolaan Barang Daerah, dalam Manual Administrasi Barang Daerah Bab VIII pasal 3a., yaitu:

"...pemanfaatan tanah dan atau bangunan milik/dikuasai Pemerintah Daerah oleh Pihak Ketiga dengan cara Pihak Ketiga membangun bangunan siap pakai dan atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas diatas tanah dan atau bangunan tersebut dan mendayagunakannya selama dalam waktu tertentu untuk kemudian setelah jangka waktu berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan dan atau sarana lain

berikut fasilitasnya tersebut beserta pendayagunaanya kepada Pemerintah Daerah, serta membayar kontribusi sejumlah uang atas pemanfaatannya yang besarnya ditetapkan sesuai dengan kesepakatan."

- b. Pengertian Barang Daerah menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No. 11 Tahun 2001 Tentang Pengelolaan Barang Daerah, dalam Manual Administrasi Barang Daerah pasal 2a, yaitu:

"semua kekayaan Daerah yang dimiliki maupun yang dikuasai yang berwujud, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitug, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat berharga lainnya."

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada judul dan paparan latar belakang di atas, maka penulis dapat menyusun kerangka permasalahan dalam skripsi ini yang dimaksudkan guna menentukan topik permasalahan, dimana merupakan sesuatu hal yang memerlukan pemecahan dalam bab pembahasan. Dengan demikian penggunaan kerangka permasalahan tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. bagaimanakah status hukum pihak Pemerintah Daerah Jawa Barat dalam perjanjian kerja sama dengan Pihak Ketiga tersebut?
2. bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kerja sama tersebut?

1.4 Tujuan Penulisan

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini, adalah:

1. memenuhi salah satu prasyarat dalam mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, praktisi hukum, akademisi dan masyarakat pada umumnya dalam bidang ilmu hukum;

3. menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh pada waktu belajar di bangku kuliah untuk membantu mewujudkan masyarakat yang aman dan tentram serta berkeadilan.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini, adalah:

1. sebagai usaha untuk mengetahui status hukum pihak Pemerintah Daerah Jawa Barat di dalam hubungan perjanjian kerja sama dengan Pihak Ketiga;
2. sebagai usaha untuk mengetahui pada tataran realitas akan pelaksanaan perjanjian kerja sama antara pihak Pemerintah Daerah Jawa Barat dengan PT. Interna Permai sebagai Pihak Ketiga;

1.5 Metodologi Penulisan

Di dalam penyusunan skripsi ini tentunya perlu menggunakan metode tertentu untuk mendapatkan hasil yang diharapkan. Metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seseorang ilmuwan dalam mempelajari dan menganalisa data serta memahami lingkungan yang dihadapi (Soemitro, 1990:6). Metode sangat diperlukan dalam suatu penulisan skripsi yang sifatnya ilmiah, agar penganalisan dapat dilakukan dengan benar sehingga kesimpulan yang akan diambil juga tepat. Metode yang digunakan penulis, meliputi: pendekatan masalah, sumber data, pengumpulan data, dan analisa data yang telah diperoleh. kemudian diakhiri dengan pengambilan kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah.

1.5.1 Pendekatan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini, penulis melakukan pendekatan masalah dengan cara pendekatan Yuridis Sosiologi yaitu: suatu cara pendekatan masalah dengan melakukan pengamatan dan pengambilan data yang diperoleh dari wawancara langsung dengan sumber data (Soemitro, 1990 :

10). Dari hasil yang didapatkan dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan . Pendekatan ini dilakukan guna mendapatkan kajian secara teoritis dengan mengetahui kenyataan yang berlaku di masyarakat untuk membahas dan memecahkan masalah yang ada.

1.5.2 Sumber Data

Data yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a. sumber data primer yaitu sumber data yang berasal dari hasil penelitian dilapangan dengan cara observasi dan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait, yaitu: pihak Pemerintah Daerah Jawa Barat dan Pihak PT. Interna Permai.
- b. sumber data sekunder yaitu sumber data yang berasal dari :
 1. peraturan perundang-undangan dan peraturan lain yang ada hubungannya dengan materi penulisan skripsi
 2. pendapat para sarjana atau ahli hukum dan / atau ilmu pengetahuan tertentu, serta doktrin-doktrin yang secara langsung ataupun tidak langsung berhubungan dengan materi penulisan skripsi
 3. buku-buku literatur, makalah seminar dan media tulisan lainnya yang menunjang penulisan skripsi. (Soemitro;1990:12)

1.5.3 Tehnik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam memecahkan masalah penelitian perlu digunakan suatu metode penulisan yang tepat. Metode pengumpulan dan pengolahan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

a. Studi Kepustakaan

Dalam hal ini penulis melakukan pengumpulan data dengan cara mempelajari karya ilmiah para sarjana, literatur-literatur, dan peraturan

perundang-undangan serta artikel yang berhubungan dengan skripsi ini, dengan metode ini penulis memperoleh data tentang landasan teori-teori hukum dan dasar hukum penulisan yang dapat dipergunakan untuk memecahkan masalah atau menganalisis rumusan masalah yang ada. (Soemitro;1990:51)

b. Pengamatan atau observasi

Pengamatan atau observasi secara langsung mengenai kegiatan manusia serta permasalahan yang ditimbulkan sehingga hasil dari pengamatan diperoleh sesuai suatu kenyataan yang ada menjadi sasaran perhatian dari penelitian ini.

c. wawancara atau interview

yaitu pengumpulan data dengan melakukan wawancara langsung kepada pihak Pemerintah Daerah Jawa Barat dan pihak PT. Interna Permai dan atau dengan pihak-pihak yang berhubungan erat dengan permasalahan dalam skripsi ini.

1.5.4 Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik tetapi didasarkan atas analisa yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas (Soemitro, 1990:138).

Akhirnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduksi, yaitu suatu metode yang berangkat dari pengetahuan umum kemudian menilai suatu kejadian yang khusus atau suatu metode pembahasan yang dimulai dari suatu permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Propinsi Jawa Barat dengan PT. Interna Permai tentang Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai di Jl. Banceuy No. 8 Bandung tertuang Surat Perjanjian No. 811/3700/HUK Tanggal 17 April 1984. Hal tersebut dilatarbelakangi adanya pelimpahan atas lahan dan bangunan bekas Lembaga Pemasarakatan Banceuy dari Departemen Kehakiman kepada Pemerintah Propinsi Jawa Barat.

Pelimpahan lahan dan bangunan tersebut dilaksanakan berdasarkan:

1. Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat Tanggal 28 Juli 1983 No. 641.5/6016/Assda I perihal Pelimpahan Ex Lembaga Pemesyarakatan Banceuy;
2. Surat Menteri Kehakiman Tanggal 25 Agustus 1983 No. M.PI.10.01-08 perihal Pelimpahan areal tanah Lembaga Pemasyrakatan Banceuy;
3. Surat Menteri Kehakiman Tanggal 31 Desember 1983 No. A.PI.01.01-119 perihal Gambar Perencanaan dan Rencana Biaya Rehabilitasi Lembaga Pemasyrakatan Kebon Waru dan Perumahan Pegawai;
4. Surat Menteri Kehakiman Tanggal 19 Januari 1984 No. EL.UM.04.71.238 perihal Pembangunan Lembaga Pemayrakatan;
5. Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 59382/SK.213-Pem.Um/1984.

Pelimpahan lahan dan bangunan ex Lembaga Pemasyrakatan Banceuy dari departemen Kehakiman kepada Pemerintah Propinsi Jawa Barat disertai persyaratan bahwa Pemerintah Daerah Jawa Barat harus melaksanakan:

1. Rehabilitasi lembaga Pemasyrakatan Kebon Waru yang terletak di Jl. Jakarta, Bandung;

2. Pembangunan Perumahan Dinas Departemen Kehakiman:
 - a. dekat lembaga pemasyarakatan Kebon Waru sebanyak 2 (dua) unit type C;
 - b. di kompleks lembaga pemasyarakatan Jl. Soekarno-Hatta, Bandung sebanyak 25 unit type 36;
3. Rehabilitasi rumah tahanan POMDAM dan POMGAR di Jl. Jawa, Bandung;
4. Menyediakan 3 (tiga) buah mobil Kijang;
5. Menyerahkan tanah HPL seluas 5 Ha yang terletak di desa Cibubur, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor.

Mengingat Pemerintah Propinsi Jawa Barat tidak memiliki dana untuk memenuhi persyaratan yang dimaksud. Maka dilaksanakan perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga dalam hal ini adalah PT. Interna Permai, sekaligus pula untuk pembangunan dan pengelolaan ex lahan dan bangunan Lembaga Pemasyarakatan. Banceuy.

Obyek perjanjian kerja sama yang tertuang dalam "Surat Perjanjian No. 011/3700/HUK Tanggal 17 April 1984, pasal 1 adalah lahan aset Pemerintah Propinsi Jawa Barat seluas 14.000 m² yang terdiri dari ex lembaga pemasyarakatan Banceuy seluas 10.300 m² dan areal sekutarnya seluas 3.700 m² yang terletak di Jl. Banceuy No. 8 Bandung, dengan batas-batas:

1. Utara : Jalan ABC;
2. Selatan : Jalan Belakang Factory;
3. Timur : Jalan Cikapundung Barat;
4. Barat : Jalan Banceuy.

Bentuk perjanjian antara Pemerintah Propinsi Jawa Barat dengan PT. Interna Permai tentang pembangunan dan pengelolaan Gedung Banceuy Permai NO. 8 Bandung adalah Bangun Serah Guna (*Build Operate Transfer*). Perjanjian tersebut jangka waktunya adalah 30 tahun, dan setelah masa

perjanjian berakhir maka aset yang dibangun akan sepenuhnya dimiliki atau dikuasai oleh Pemerintah Daerah Jawa Barat.

Hak dan Kewajiban masing-masing pihak di dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama tersebut, yang tertuang pada Surat Perjanjian No. 811/3700/HUK Tanggal 17 April 1984, meliputi:

1. Hak Pemerintah Propinsi Jawa Barat :
 - a. memperoleh hak pengelolaan seluas 14.000 m² atas beban biaya PT. Interna Permai;
 - b. memperoleh gedung Banceuy Permai yang sudah dibangun setelah jangka waktu kerja sama berakhir;
 - c. memperoleh ruangan bangunan pertokoan seluas 500 m² setelah bangunan selesai;
 - d. membatalkan perjanjian kerja sama secara sepihak, apabila PT. Interna Permai tidak menyerahkan uang jaminan sebesar Rp. 300.000.000,00.
2. Kewajiban Pemerintah Propinsi Jawa Barat :
 - a. membebaskan tanah beserta bangunan yang terletak di sekitar ex Lembaga Pemasyarakatan Banceuy atas beban biaya PT> Interna Permai;
 - b. memberikan hak kepada PT. Innterna Permai untuk mengelola Gedung Banceuy Permai selama 30 (tiga puluh) tahun.
3. Hak PT. Interna Permai :
 - a. memproses hak Guna Bangunan selama 30 tahun;
 - b. memperoleh hak untuk mengelola Gedung Banceuy Permai seiam 30 tahun;
 - c. mengelola tempat parkir;
 - d. memeperoleh penghasilan dari dana penggantian biaya atau konstruksi ditambah keuntungan yang layak dari calon pemakai tempat atau ruangan;

- e. memperoleh prioritas utama pengelolaan selanjutnya setelah jangka waktu kerja sama berakhir.
4. Kewajiban PT. Interna Permai :
- a. membangun pusat pertokoan 4 lantai seluas 4.365 m², perkantoran 3 lantai seluas 2000 m² dan fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan;
 - b. membiayai pembebasan tanah dan bangunan di sekitar ex Lembaga Pemasarakatan Banceuy;
 - c. melaksanakan rehabilitasi Lembaga Pemasarakatan Kebon Waru yang terletak di Jl. Jakarta, Bandung;
 - d. membangun perumahan dinas pegawai Departemen Kehakiman:
 - (a) terletak dekat Lembaga Pemasarakatan Kebon Waru, sebanyak 2 unit type C;
 - (b) terletak di komplek Lembaga Pemasarakatan Jl. Soekarno-Hatta Bandung, sebanyak 25 unit type 36;
 - e. melaksanakan rehabilitasi rumah tahanan POMDAN dan POMGAR di JL. Jawa, Bandung;
 - f. menyediakan 3 buah mobil Kijang;
 - g. membiayai seluruh pelaksanaan proyek;
 - h. menyediakan jaminan kesanggupan sebesar Rp. 300.000.000,00;
 - i. menyelesaikan administrasi dan pembiayaan penyerahan HPL tanah seluas 5 Ha yang terletak di Desa Cibubur, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor dari Pemerintah Propinsi Jawa Barat kepada Departemen Kehakiman;
 - j. menyerahkan ruangan bangunan pertyokoan seluas 500 m²;
 - k. mengasuransikan proyek pembangunan Gedung Banceuy.
- Pelaksanaan perjanjian kerja sama tersebut dalam tataran realitas diwarnai dengan perselisihan sebagai akibat dari para pihak yang telah melakukan wanprestasi. Perselihan tersebut pada akhirnya diselesaikan melalui cara melalui cara musyawarah di luar pengadilan (non litigasi).

2.2 Dasar Hukum

1. Undang Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia

a. Pasal 18 ayat (1):

"Negara Kesatuan Republik Indonesia di bagi atas daerah-daerah provinsi, daerah kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang".

b. Pasal 18 ayat (2):

"Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten dan kota, mengatur dan mengurus sendiri pemerintahan urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan".

c. Pasal 18 ayat (5):

"Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintahan pusat."

d. Pasal 18 ayat (6)

"pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan."

2. TAP MPR RI No. X/MPR/1998, Tentang Pokok-pokok Reformasi Pembangunan dalam Rangka Penyelamatan dan Normalisasi Kehidupan Nasional sebagai Haluan Negara.

3. TAP MPR RI No. XV/MPR/1998, Tentang Otonomi Daerah; Pengaturan, Pembagian, dan Pemanfaatan Sumber Daya Alam Nasional yang berkeadilan; serta Pembagian Keuangan Pusat dan Daerah dalam Kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

4. Undang-undang No. 22 Tahun 1999, Tentang Pemerintahan Daerah, antara lain:

a. Pasal 1 huruf (h)

Otonomi daerah kewenangan Daerah Otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri dan berdasarkan aspirasi masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undang.

b. Pasal 1 huruf (i)

Daerah Otonom, selanjutnya disebut Daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas daerah tertentu berwenang mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

5. Kitab Undang Undang Hukum Perdata

a. Pasal 266, menyatakan:

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakalah salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim akan leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan sin tergugat, memeberikan suatu jangka waktu masih juga memenuhi jkewajibannya jangka waktu mana namun itu tidak boleh dari satu bulan.

b. Pasal 1267, menyatakan:

pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

c. Pasal 1313, menyatakan:

"suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih."

d. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan:

"untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal."

e. Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi :

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

6. Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No. 11 Tahun 2001, Tentang Pengelolaan Barang Daerah :

a. Pasal 3a Dalam Manual Administrasi Barang Daerah Bab VIII, menyatakan:

Bulid Operate Transfer (Bangun Serah Guna) adalah pemanfaatan tanah dan atau bangunan milik/dikuasai Pemerintah Daerah oleh Pihak Ketiga dengan cara Pihak Ketiga membangun bangunan siap pakai dan atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas diatas tanah dan atau bangunan tersebut dan mendayagunakannya selama dalam waktu tertentu untuk kemudian setelah jangka waktu berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendayagunaanya kepada Pemerintah Daerah, serta membayar kontribusi sejumlah uang atas pemanfaatannya yang besarnya ditetapkan sesuai dengan kesepakatan.

b. Pasal 2a Dalam Manual Administrasi Barang Daerah, menyatakan:

Barang Daerah adalah semua kekayaan Daerah yang dimiliki maupun yang dikuasai yang berwujud, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat berharga lainnya.

Menurut Abdul Kadir Muhammad (1993:78) bahwa "perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan."

Apabila antara dua orang atau lebih tercapai suatu persesuaian kehendak untuk mengadakan suatu ikatan, maka terjadilah antara mereka suatu persetujuan. Terjadinya persesuaian kehendak dapat dilakukan secara lisan dan tertulis.

Dari pengertian perjanjian diatas dapat disimpulkan unsur-unsur perjanjian, yaitu :

1. terdapat sedikitnya dua pihak
Parapihak yang ada bertindak sebagai subyek perjanjian. Subyek ini bisa terdiri dari manusia atau badan hukum. Apabila para pihak tersebut adalah manusia maka harus dewasa dan cakap hukum.
2. terdapat persetujuan para pihak
Persetujuan ini harus dibuat oleh para pihak tanpa paksaan atau tekanan, dimana dalam membuat perjanjian diberikan kebebasan untuk mengadakan tawar-menawar diantara keduanya.
3. terdapat tujuan yang akan dicapai
Tujuan dalam perjanjian haruslah bersifat tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.
4. terdapat prestasi yang harus dilaksanakan
Prestasi adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan perjanjian.
5. terdapat bentuk tertentu
Bentuk perjanjian harus ditentukan dahulu agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan baku.

6. terdapat syarat-syarat tertentu

Suatu perjanjian secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagimereka yang membuatnya (pasal 1338 KUH Perdata) jika dalam perjanjian tersebut terdapat syarat-syarat tertentu (Hasanuddin,1998:138).

Dalam melakukan perjanjian, harus diingat bahwa disamping harus mengindahkan ketentuan-ketentuan yang ada, maka juga harus memperhatikan asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian pada umumnya. Menurut Sumardi (1995:41) asas yang terdapat dalam hukum perjanjian adalah :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak adalah, bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian menurut kehendaknya sendiri, baik terhadap perjanjian yang sudah diatur dalam undang-undang, maupun yang belum ada pengaturannya. Dengan asas ini, sering disebut bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka sebagai mana diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata.

b. Asas Kesepakatan (konsensual)

Maksud dari asas ini adalah, bahwa untuk lahirnya suatu perjanjian cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, maka pada saat itu juga perjanjian sudah sah atau lahir dan mempunyai kekuatan yang mengikat tanpa harus diikuti oleh perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal. Asas Konsensus ini merupakan asas yang universal yang terdapat dalam KUH Perdata, khususnya dalam hukum Perikatan. Konsensus merupakan syarat mutlak bagi lahirnya perjanjian dalam perjanjian modern.

c. Asas Itikad Baik

Asas ini sangat penting dalam membuat suatu perjanjian. Yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Asas

ini berkaitan langsung dengan perlindungan hukum bagi para pihak bila suatu ketika terjadi suatu sengketa di pengadilan.

d. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sun Servada*)

Asas kekuatan mengikat ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menegaskan bahwa "Suatu persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Konsekwensi dari asas ini adalah, bahwa sejak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian, maka sejak saat itu pula perjanjian itu mengikat bagi para pihak. Mengikat sebagai undang-undang dalam hal ini berarti bahwa pelanggaran terhadap perjanjian tersebut akan berakibat hukum sama dengan melanggar undang-undang.

e. Asas Berlakunya Perjanjian

Pada dasarnya perjanjian itu hanya mengikat para pihak yang membuatnya, oleh karena itu perjanjian yang dibuat tidak boleh merugikan atau menguntungkan pihak ketiga kecuali perjanjian tersebut dibuat untuk kepentingan pihak ketiga.

f. Asas Kepatutan dan Kebiasaan

Asas kepatutan dan kebiasaan harus diperhatikan dalam membuat suatu perjanjian. Sebagai ukuran dari kepatutan dan kebiasaan adalah pergaulan hidup masyarakat dimana perjanjian itu dilaksanakan.

2.3.1.2 Keabsahan Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak tentang hal-hal yang pokok yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan menimbulkan perjanjian atau mengikat sebagai perjanjian bagi para pihak yang membuatnya.

- b. cakap untuk membuat suatu perjanjian;
orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.
- c. mengenai suatu hal tertentu;
sebagai syarat ketiga disebutkan suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan adalah mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Barang itu sudah ada atau berada ditangannya si berhutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.
- d. suatu sebab yang halal.
sebab yang halal ini dimaksudkan tidak lain adalah isi perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Subekti, 1989: 18-19).

Keempat syarat tersebut dapat diklasifikasikan dalam 2 (dua) bagian yaitu:

1. syarat subyektif, syarat ini ditujukan pada dua syarat pertama di atas karena keduanya menitik beratkan pada orang-orangnya (subyek hukum yang telah melakukan perjanjian). Subyek hukum ini harus dalam keadaan sehat akal dan tidak tertekan jiwanya. Tidak terpenuhinya syarat subyektif maka perjanjian dapat diminta pembatalan.
2. syarat obyektif, karena berkenaan dengan obyek perjanjian itu sendiri. Jika syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum (Subekti, 1989: 19).

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedang dua syarat yang terakhir merupakan syarat obyektif, karena mengenai

perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan (Subekti, 1992:17-19).

Suatu perjanjian bila telah memenuhi unsur dalam pasal 1320 KUHPerdata berarti perjanjian itu sah dan mempunyai kekuatan mengikat seperti yang dimaksud dalam pasal 1338 KUH Perdata, yaitu:

- (1) Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya
- (2) Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu
- (3) Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik

Atas dasar ketentuan yang terdapat dalam pasal 1338 KUH Perdata tersebut diatas maka dapat diketahui adanya asas kebebasan berkontrak, yaitu setiap orang bebas untuk membuat perjanjian atau bebas untuk menentukan isi suatu perjanjian asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

2.3.2 Build Operate Transfer (BOT)

2.3.2.1 Pengertian Build Operate Transfer

Pengertian Build Operate Transfer (BOT) menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No. 11 Tahun 2001 Tentang Pengelolaan Barang Daerah, dalam Manual Administrasi Barang Daerah Bab VIII pasal 3a., yaitu:

pemanfaatan tanah dan atau bangunan milik/dikuasai Pemerintah Daerah oleh Pihak Ketiga dengan cara Pihak Ketiga membangun bangunan siap pakai dan atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas di atas tanah dan atau bangunan tersebut dan mendayagunakannya selama dalam waktu tertentu untuk kemudian setelah jangka waktu berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendaaygunaannya kepada Pemerintah Daerah, serta membayar

kontribusi sejumlah uang atas pemanfaatannya yang besarnya ditetapkan sesuai dengan kesepakatan."

Transaksi-transaksi yang seringkali disebut dengan Build, Operate and Transfer (BOT), sebenarnya merupakan salah satu bentuk saja dari suatu pola berbisnis yang dikenal dengan sebutan *Privately Financed Infrastructure Projects* (PFIP) atau *Concession Based Project Financing* (CBPF). Dimana secara definitif, Bayu Seto (1999:25) menyatakan, yaitu:

transaksi yang mendasari kerja sama yang melibatkan pemerintah atau badan usaha milik pemerintah suatu negara dengan sebuah entitas swasta untuk membangun, mengembangkan, memelihara dan mengoperasikan suatu fasilitas infrastruktur., sebagai imbalan atas hak yang diperoleh pihak swasta untuk memungut pembayaran tertentu kepada dari masyarakat atau pemerintah itu untuk penggunaan, atau pemanfaatan jasa/produk yang dihasilkan oleh fasilitas infrastruktur tersebut untuk jangka waktu tertentu.

Pemerintahan suatu negara (atau BUMN) mengadakan suatu perjanjian dengan sebuah perusahaan dari sektor swasta, dimana perusahaan swasta tersebut pada dasarnya:

- (1) Berjanji untuk menanggung pembiayaan, merencanakan dan mendesain dan membangun suatu fasilitas infrastruktur atas biaya sendiri (*aspek Build*);
- (2) Memperoleh konsensi dari pemerintah untuk mengoperasikan dan untuk memperoleh keuntungan dari pengoperasian proyek infrastruktur yang dibangun itu (*aspek Operate*);
- (3) Menyerahkan kembali fasilitas itu kepada instansi pemerintah setelah jangka waktu pengoperasian/jangka waktu konsensi berakhir (*aspek Transfer*).

Tujuan Pemerintah dalam penyelenggaraan bisnis tersebut, adalah:

- 1) mengalihkan resiko dan keuntungan dari pembangunan proyek-proyek infrastruktur ke sektor swasta;

- 2) mengurangi beban finansial dan administratif untuk proyek-proyek semacam itu melalui privatisasi;
- 3) melalui privatisasi dapat mempercepat tingkat pertumbuhan ekonomi;
- 4) meningkatkan efisiensi dan produktifitas serta mutu pelayanan kepada masyarakat, apabila proyek-proyek infrastruktur itu ditangani secara profesional;
- 5) memiliki dan menguasai sepenuhnya fasilitas-fasilitas infrastruktur yang dapat melayani publik dengan baik setelah masa konsensi berakhir.

Pihak-pihak utama yang terlibat dalam proyek-proyek yang dilandasi dengan perjanjian tersebut meliputi:

1) Pemerintah atau BUMN sebagai Otoritas Pemberi Kontrak

Pemerintah disini dapat diartikan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang pada dasarnya memikul tanggung jawab atas terwujudnya proyek. Organ pemerintah di sini dapat dispesifikasikan lebih lanjut ke dalam:

- (1) Organ perumus aturan (*regulatori body*) yang berdasarkan hukum memiliki kewenangan untuk menerbitkan aturan-aturan untuk mengatur pembangunan dan pengoperasian yang dihasilkan oleh proyek;
- (2) Organ pemberi proyek (*procuring entity*) yang bertanggung jawab dalam pemilihan sponsor proyek (pihak swasta) serta menentukan pemegang tender proyek.

Pihak pemerintah ini pada dasarnya merupakan pihak yang memberikan konsensi, baik melalui peraturan perundang-undangan atau melalui penerbitan perjanjian konsensi (*concesssion agreement*) dengan pihak swasta. Dalam konsensi itu juga tercakup kewenangan (kewajiban) organ pemerintah tersebut untuk:

- (1) melakukan pengawasan dan monitoring terhadap kemajuan pembangunan dan berjalannya pengoperasian proyek;

- (2) memastikan bahwa proyek diselesaikan pada waktunya sesuai dengan rencana;
- (3) memastikan bahwa standar mutu dan standar lainnya terpenuhi oleh pihak swasta, baik dalam tahap pembangunan, pengoperasian maupun penyerahan.

2) Perusahaan Pengelola Proyek

partisipasi pihak swasta dalam PFIP/BOT biasanya diwujudkan melalui pembentukan sebuah *Joint Venture Company* yang melibatkan perusahaan-perusahaan kontruksi, rekayasa, pemasok dan operator. Perusahaan yang dibentuk berdasarkan usaha bersama ini disebut *Project Company*. Apabila perusahaan-perusahaan tersebut di atas merupakan pihak-pihak yang aktif terlibat dalam pembangunan dan pengoperasian proyek, maka dimungkinkan pula bahwa perusahaan-perusahaan lain dapat bergabung di dalam *Project Company* sebagai pemegang saham non aktif (misalnya bank, investor).

3) Kreditur (Pemberi Pinjaman Dana/lenders)

pihak ini biasanya merupakan institusi-institusi pemberi dana pinjaman atau gabungan dari institusi-institusi semacam itu (*syndicated*). Pihak kreditur ini memiliki resiko yang lebih tinggi dibandingkan dengan pembiayaan proyek-proyek kontruksi biasa.

4) Pihak Kontraktor

yaitu pihak yang bertanggung jawab atas pembangunan proyek. Dalam praktek kontraktor utamalah yang biasanya berkedudukan sebagai sponsor utama yang memimpin *Project Company* (*Project Leader*). Resiko yang harus dihadapi dalam pembangunan proyek oleh pihak ini adalah menyangkut ketepatan waktu, besarnya biaya yang dialokasikan serta kualitas proyek yang diharapkan.

5) Pihak Operator

fungsi dan peran pihak operator terutama dimaksudkan untuk mengelola dan mengoperasikan proyek setelah pembangunan selesai. Pada umumnya perusahaan operator adalah salah satu perusahaan sponsor proyek yang tergabung dalam *Project Company*.

6) Konsultan

Proyek-proyek PFIT/BOT akan selalu membutuhkan dukungan konsultan-konsultan dipelbagai bidang, baik dalam bidang keuangan, tehnik dan rekayasa, asuransi dan hukum. Dalam proyek-proyek PFIT/BOT biasanya *Project Company* mengadakan perjanjian kerja dengan perusahaan atau kantor-kantor konsultan (artinya pembayaran fee dan royalties ditanggung oleh *Project Company*), tetapi dengan kewajiban utama untuk bekerja sebagai *independent consultant* untuk kepentingan pemerintah.

2.3.2.2 Syarat-syarat Pengajuan Build Operate Transfer

Menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No. 11 Tahun 2001 Tentang Pengelolaan Barang Daerah, dalam Manual Administrasi Barang Daerah Bab VIII pasal 3d. menyatakan bahwa:

Persyaratan pelaksanaan pengguna-usahaan harus memenuhi antara lain:

- 1) gedung yang dibangun berikut fasilitasnya harus sesuai dengan kebutuhan Pemerintah Daerah sesuai dengan tugas dan fungsi pokoknya;
- 2) Pemerintah Daerah tersebut sudah memiliki tanah yang belum dimanfaatkan;
- 3) dana untuk pembangunan berikut penyediaan fasilitas tidak membebani APBD;
- 4) bangunan tersebut harus dapat dimanfaatkan langsung oleh Pemerintah Daerah sesuai bidang tugasnya baik dalam masa pengoperasian maupun saat penyerahan kembali;
- 5) pihak yang menyediakan bangunan tersebut (mitra kerja) harus mempunyai kemampuan keuangan dan keahlian;

- 6) mitra kerja harus membayar kontribusi ke daerah setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian;
- 7) penggunaan tanah yang dibangun harus sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah/Kota (RUTRW/K);
- 9) jangka waktu pengguna usahaan paling lama 25 tahun sejak dimulai masa pengoperasian.

2.3.2.3 Prosedur Pelaksanaan Build Operate Transfer

Berbeda dengan perjanjian kerjasama yang dilaksanakan oleh perseorangan atau badan hukum privat, pelaksanaan perjanjian kerja sama yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah harus memenuhi prosedur tertentu. Hal ini disebabkan karena pada hakekatnya yang menjadi obyek kerja sama adalah menyangkut barang daerah, dimana notabene merupakan milik masyarakat daerah itu sendiri, sehingga harus memenuhi tertib administrasi pengelolaan barang daerah yang diatur dalam Manual Administrasi Barang Daerah.

Dasar pertimbangan pengguna-usahaan barang daerah, yaitu:

- 1) barang daerah belum dimanfaatkan;
- 2) mengoptimalkan barang daerah;
- 3) dalam rangka efisiensi dan efektifitas ;
- 4) meningkatkan pendapatan daerah;
- 5) menunjang pendapatan pembangunan dan kemasyarakatan Pemerintah Daerah.

Prosedur atau tata cara pengajuan pengguna usahaan menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No. 11 Tahun 2001 Tentang Pengelolaan Barang Daerah, dalam Manual Administrasi Barang Daerah Bab VIII pasal 3e. menyatakan bahwa:

permohonan pengguna usahaan ditujukan kepada Kepala Daerah melalui Kepala Biro Perlengkapan/Kepala Bagian Perlengkapan dengan dilengkapi data-data sebagai berikut:

1. Akte Pendirian.
2. Memiliki SIUP sesuai bidangnya.

3. Telah melakukan bidang usaha sesuai bidangnya.
4. Memiliki modal kerja yang cukup.
5. Data teknis:
 - a. Tanah : lokasi/alamat, luas, status, pembangunan saat ini.
 - b. Bangunan : lokasi/alamat, luas, status/ IMB, kondisi.
 - c. Rencana pembangunan gedung dengan memperhatikan:
 - (a) KDB (Koefisien Dasar Bangunan).
 - (b) KLB (Koefisien Luas Bangunan).
 - (c) Rencana Pembangunan.
 - (d) Jangka Waktu Pembangunan.

Setelah menerima proposal atau surat permohonan pengajuan pengguna usahaan dari Pihak Ketiga tersebut, maka Pemerintah Daerah berdasarkan usulan dari Kepala Daerah membentuk suatu panitia yang mempunyai tugas, antara lain yaitu:

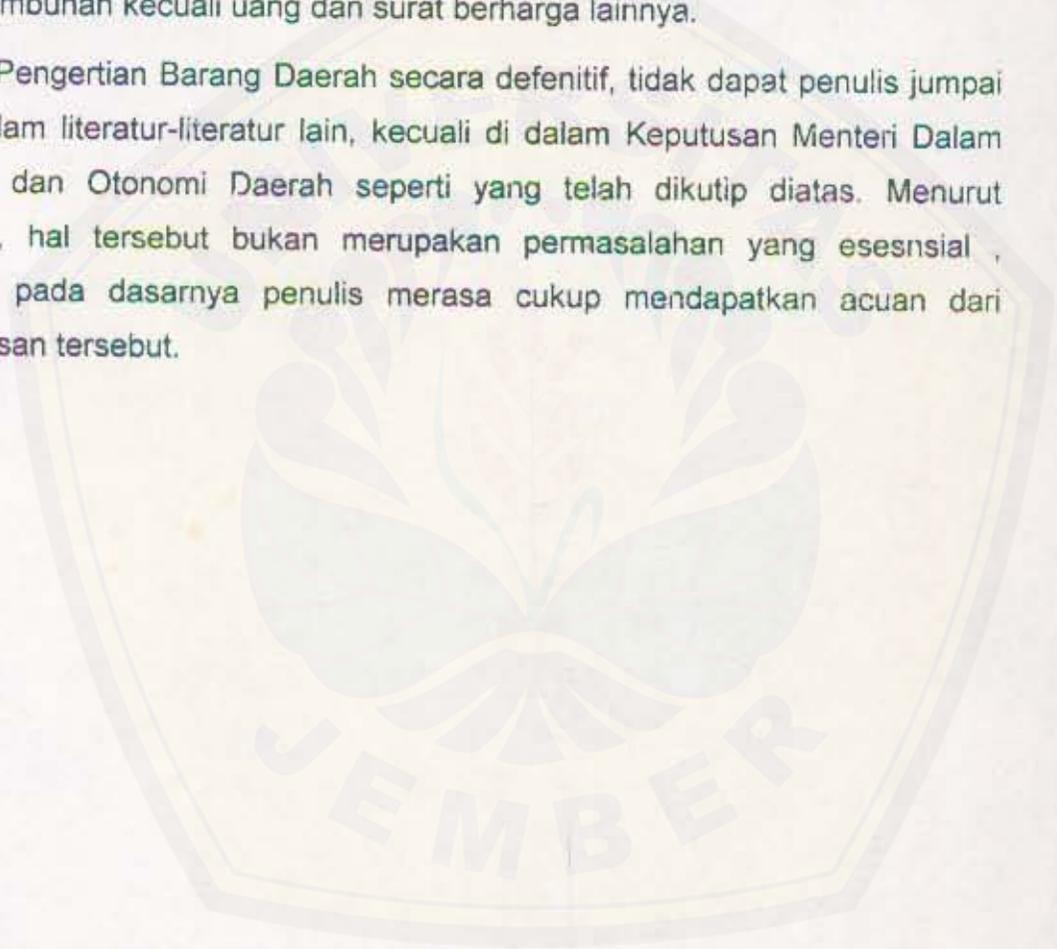
1. menerima dan meneliti secara administratif permohonan yang diajukan oleh pemohon;
2. meneliti dan membahas proposal atau surat permohonan yang diajukan pemohon yang berkaitan dengan jenis usaha, masa pengelolaan, besarnya kontribusi atau uang sewa setoran dan hal-hal lain yang dianggap perlu sesuai dengan bentuk pemanfaatannya, bersama-sama dengan pihak pemohon;
3. melakukan penelitian lapangan;
4. membuat Berita Acara hasil penelitian;
5. memberikan dan menyampaikan saran pertimbangan kepada Kepala Daerah;
6. menyampaikan surat jawaban penolakan atau persetujuan pemanfaatan dari Kepala Daerah kepada pemohon;
7. menyiapkan keputusan Kepala Daerah tentang persetujuan pemanfaatan;
8. menyiapkan surat perjanjian, Berita Acara Serah Terima.

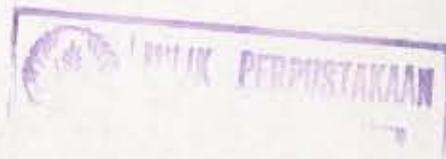
2.3.3 Pengertian Barang Daerah

Pengertian Barang Daerah menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No. 11 Tahun 2001 Tentang Pengelolaan Barang Daerah, dalam Manual Administrasi Barang Daerah pasal 2a, yaitu:

semua kekayaan Daerah yang dimiliki maupun yang dikuasai yang berwujud, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat berharga lainnya.

Pengertian Barang Daerah secara defenitif, tidak dapat penulis jumpai lagi dalam literatur-literatur lain, kecuali di dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah seperti yang telah dikutip diatas. Menurut penulis, hal tersebut bukan merupakan permasalahan yang esensial, karena pada dasarnya penulis merasa cukup mendapatkan acuan dari Keputusan tersebut.





BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, penulis dapat menarik kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Status hukum Pemerintah Daerah dengan PT. Interna Permai dalam perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan gedung Banceuy Permai adalah, Pemerintah Daerah Jawa Barat yang nobenanya sebagai badan hokum publik bertindak selaku otoritas pemberi kontrak sedangkan PT. Interna Permai yang nobenanya sebagai badan hukum privat berbentuk perseroan, mempunyai kedudukan sebagai perusahaan otoritas penerima kontrak atau tender;
2. Bentuk pelaksanaan perjanjian yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah tunduk pada Bulu III KUH Perdata tentang perikatan. Tetapi secara khusus terdapat pedoman terhadap pengelolaan barang daerah yang diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah No. 11 Tahun 2001, terdiri atas 4 (empat) bentuk yaitu:
 - a. Bangun Guna Serah atau Build Operate Transfer;
 - b. Bangun Serah Guna atau Build Transfer Operate;
 - c. Bangun Serah atau Build Trnsfer;
 - d. Kerja sama operasi.

4.2 Saran

Saran yang dapat penulis berikan dlam penulisan skripsi ini adalah:

1. Perjanjian kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga harus dapat dijadikan profit center, karena obyek perjanjian tersebut menyangkut asset daerah yang seharusnya menjadi sumber kontribusi yang cukup besar bagi pendapatan asli daerah;

2. Aparatur Pemerintah Daerah harus mampu meningkatkan profesionalisme di bidang hukum perjanjian dan hukum ekonomi, termasuk dalam proses penghitungan aset yang menjadi obyek perjanjian kerja sama dengan Pihak Ketiga.



SURAT PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN PENGELOMPOKAN
GEDUNG BANCEUY PERMAI DI JALAN BANCEUY NO. 8
BANDUNG

No. 011 / 3700 / Huk.

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Ir. Soshod WP : Wakil Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, alamat Jalan Diponegoro No. 22 Bandung, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, selanjutnya disebut PIHAK KESATU ;
2. R.O. Suryatin : Direktur PT. INTERNA PERMAI, alamat Jalan Sadewa No. 22 Bandung, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. INTERNA PERMAI, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Pada hari ini Selasa tanggal tujuh belas April tahun seribu sembilan ratus delapan puluh empat, dengan memperhatikan :

1. Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 28 Juli 1983 No. 641,5/6016/Assda I perihal Pelimpahan ex Lembaga Pemasyarakatan Banceuy ;
2. Surat Menteri Kehakiman tanggal 25 Agustus 1983 No.m.PL.10.01-08 perihal Pelimpahan areal tanah Lembaga Pemasyarakatan Banceuy ;
3. Surat Departemen Kehakiman tanggal 21 Desember 1983 No. A-PL.01.01-119 perihal Gambar Perencanaan dan Rencana Biaya Rehabilitasi Lembaga Pemasyarakatan Kebon Waru dan Perumahan Pegawai ;
4. Surat Depamen Kehakiman tanggal 19 Januari 1984 No. EL.UM.04.71.238 perihal Pembangunan Lembaga Pemasyarakatan,

telah bersefakat untuk mengadakan perjanjian dalam rangka pembangunan dan pengelolaan Gedung Banceuy Permai Bandung, yang terletak di Jalan Banceuy No. 8 Bandung dan sekitarnya, sebagai pelaksanaan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 59382/SK.213-Pem.Um / 1984, dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

- (1) Pihak Kesatu dalam kedudukannya seperti tersebut diatas, memberikan tugas kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerima penugasan tersebut untuk melaksanakan Pembangunan Gedung Banceuy Permai yang terletak di Jalan Banceuy No. 8 Bandung dan sekitarnya, dengan batas-batasnya :

Utara	: Jalan A B C
Selatan	: Jalan Belakang Factory
Timur	: Jalan Cikapundung Barat
Barat	: Jalan Banceuy

- (2) Didalam areal tersebut pada ayat (1) pasal ini dikecualikan tanah yang dipergunakan pasar loak yang luasnya \pm 2.900 M².

(3) Luas

- (3) Luas areal tersebut pada ayat (1) pasal ini seluruhnya + 14.000 M² yang terdiri dari ex Lembaga Pemasyarakatan Banceuy seluas + 10.300 M² dan areal sekitarnya + 3.700 M² sesuai gambar terlampir.

Pasal 2

Pada areal tanah tersebut, pada pasal 1 Pihak Kedua atas persetujuan Pihak Kesatu akan membangun :

- Pusat Pertokoan 4 lantai seluas 4.365 M² ;
- Perkantoran 3 lantai seluas 5.930 M² ;
- Tempat parkir seluas 2.000 M² ;
- Fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan.

Pasal 3

- Untuk pelaksanaan pembangunan tersebut pada pasal 2 Pihak Kesatu men bebaskan tanah beserta bangunan-bangunan yang ada di atasnya, yang terletak disekitar tanah ex Lembaga Pemasyarakatan Banceuy dengan batas-batas sebagaimana tersebut pada pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Surat Perjanjian ini, atas beban Pihak Kedua dalam waktu 12 bulan - terhitung sejak tanggal ditanda tangannya Surat Perjanjian ini.
- Tanah-tanah tersebut diatas untuk selanjutnya menjadi hak pengelolaan sepenuhnya Pihak Kesatu dan Pihak Kedua tidak akan mengadakan tuntutan apapun dikemudian.
- Diatas hak pengelolaan Pihak Kesatu atas areal tanah ex Lembaga Pemasyarakatan Banceuy beserta areal sekitarnya tersebut pada ayat(2) pasal ini, kepada Pihak Kedua dapat diberikan Hak Guna Bangunan selama 30 (tiga puluh) tahun, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 4

- Disamping pelaksanaan pembangunan dimaksud pada pasal 2 atas perintah Pihak Kesatu, Pihak Kedua bersedia untuk :
 - Melaksanakan rehabilitasi Lembaga Pemasyarakatan Kebon Waru yang terletak di Jalan Jakarta Bandung dengan perkiraan dan bestek terlampir.
 - Membangun perumahan dinas untuk pegawai Departemen Kehakiman :
 - dekat Lembaga Pemasyarakatan Kebor. Waru sebanyak 2 (dua) buah type C,
 - di kompleks Lembaga Pemasyarakatan Jalan Sukarno Hatta Bandung sebanyak 25 (dua puluh lima) buah type 36.
 - Melaksanakan rehabilitasi rumah tahanan POMIWM dan POMGAR di Jalan Jawa Bandung dengan biaya dan bestek sebagaimana terlampir.
 - Menyediakan 3 (tiga) buah mobil Toyota Kijang.

(2) Palaksanaan

- (2) Pelaksanaan pembangunan tersebut pada ayat (1) pasal ini harus selesai paling lambat dalam waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal ditanda tangannya Surat Perjanjian ini.

Pasal 5

Pelaksanaan semua pekerjaan tersebut pada pasal 2 dan pasal 4 Surat Perjanjian ini harus menurut/sesuai dengan :

- a. Gambar, rencana dan syarat-syarat (bestek en Voorwaarden) berikut tambahan, perubahan, yang disetujui oleh Pihak Kesatu secara tertulis ;
- b. Algemeene Voorwaarden Voor de Uitvoering bij aanwijzing Van openbare werken in Indonesia (A.V) yang disahkan dengan Gouvernements Besluit tanggal dua puluh delapan Mei seribu sembilan ratus empat puluh satu (Bijblad 145571) ;
- c. Algemeene Voorwaarden Voor Electriciteit (A.V.E) ;
- d. Peraturan umum untuk pemeriksaan bahan-bahan bangunan pada penyelesaian bangunan di Indonesia tahun 1965/seribu sembilan ratus lima puluh lima (P.U.B) ;
- e. Peraturan umum beton bertulang di Indonesia tahun 1971/seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (P.B.I 1971) ;
- f. Peraturan keselamatan kerja setempat ;
- g. Peraturan perencanaan dari Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung ;
- h. Peraturan-peraturan lainnya yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut diatas serta peraturan-peraturan atau ketentuan-ketentuan setempat yang berlaku.

Pasal 6

Jangka waktu pelaksanaan proyek tersebut sejak dari persiapan sampai dengan penyelesaian/penyerahan bangunan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu diperkirakan 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak perjanjian ditanda tangani dengan perincian sebagai berikut :

- penyelesaian gambar bestek berikut segala perijinan yang diperlukan dari Pemerintah, Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat dan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung serta penyelesaian/ pengosongan penyewa/penghuni dan persiapan lapangan termasuk pembongkaran, perataan tanah dan pembangunan bouwkit selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak perjanjian ditanda tangani ;
- Pelaksanaan pekerjaan fisik bangunan selama 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak surat perintah pelaksanaan pekerjaan dikeluarkan oleh Pihak Kesatu.

(1) Biaya

- (1) Biaya/dana yang diperlukan dalam pelaksanaan seluruh proyek tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Kedua dan akan disesuaikan dengan gambar/bestek rencana dan syarat-syarat lain yang ditetapkan berdasarkan peraturan-peraturan dan perundang-undangan yang berlaku ;
- (2) Pihak Kedua menyatakan dan karenanya mengikat diri kepada Pihak Kesatu akan menyediakan dana sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagai jaminan atas kesanggupan Pihak Kedua terhadap perjanjian ini dan akan disetorkan kepada Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat atas nama Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, dan hal tersebut harus sudah dilaksanakan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah Surat Perintah Kerja (SPK) dikeluarkan oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua ;
- (3) Pihak Kesatu dan Pihak Kedua bersefakat dan karenanya mengikat diri satu sama lain dalam perjanjian ini, bahwa dana tersebut pada ayat (2) diatas dapat dicairkan untuk pembiayaan pelaksanaan proyek setelah volume pekerjaan mencapai 50 % (lima puluh persen).

Pasal 8

- (1) Pihak Kesatu dan Pihak Kedua telah bersefakat bahwa Pihak Kedua atas tanggung jawabnya sendiri sepenuhnya dengan segala akibatnya, dibenarkan untuk mengangkat atau menunjuk badan/orang lain sebagai rekan/kawan yang membantu Pihak Kedua dalam melaksanakan perjanjian kerja sama pembangunan tersebut pasal 2 dan pasal 4 baik yang menyangkut investasi maupun pemagaran, dan apabila Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan peminjukan sebagaimana dimaksud diatas, Pihak Kesatu akan membantunya ;
- (2) Pihak Kedua tidak dibenarkan untuk mengalihkan kerja sama ini kepada Pihak lain.

Pasal 9

Pihak Kesatu dan Pihak Kedua bersefakat untuk melaksanakan dan untuk suk-sesnya pembangunan tersebut perlu diselesaikan terlebih dahulu pekerjaan tersebut pada pasal 4.

Pasal 10

- (1) Gedung Banceuy Permai Bandung yang sudah selesai dibangun oleh Pihak Kedua dan memenuhi segala persyaratan dengan sendirinya menjadi milik Pihak Kesatu dan kepada Pihak Kedua diberi hak untuk mengelola selama 30 (tiga puluh) tahun ;
- (2) Pihak Kesatu menunjuk Pihak Kedua melakukan pengelolaan dan pemasaran dari bagian-bagian/ruangan-ruangan Gedung Banceuy Permai Bandung yang sudah selesai/sebagian selesai kepada Pihak Ketiga atas nama Pihak Kesatu.

Peraturan dan prosedur pemasaran ini akan diatur dalam ketentuan tersendiri yang merupakan bagian penting dari perjanjian ini yang tidak dapat dipisahkan.

(3) Pihak

- (3) Pihak Kesatu dan Pihak Kedua bersefakat bahwa untuk merangsang Pihak Ketiga dalam pemasaran sebagaimana tersebut dalam pasal 10 ayat (2) kepada Pihak Ketiga akan diberikan hak pakai untuk paling lama 30 (tiga puluh) tahun bagi bagian/ruangan yang bersifat perkantoran dan pertokoan.

Setelah masa waktu habis pemakaian diberi prioritas untuk memperpanjang hak pakainya dan dapat mengajukan perpanjangan haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan persyaratan yang akan ditentukan kemudian hari oleh Pihak Kesatu selaras dengan pasal 12 ayat (2).

Pasal 11

- (1) Setelah Hak Guna Bangunan berakhir maka hubungan dengan Pihak Ketiga yang masih berminat diatur selaras dengan bunyi pasal 12 ayat (2) ;
- (2) Tempat parkir akan dikelola sepenuhnya oleh Pihak Kedua ;
- (3) Pihak Kedua akan memperoleh penghasilan dari dana penggantian biaya/konstruksi ditambah keuntungan yang layak dari calon pemakai tempat/ruangan dari Pihak Ketiga.

Pasal 12

- (1) Perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan Gedung Banceuy Permai Randung ini berakhir dengan sendirinya bilamana waktu 30 (tiga puluh) tahun selesai ;
- (2) Setelah 30 (tiga puluh) tahun pertama berakhir maka untuk pengelolaan selanjutnya ditentukan kemudian dalam surat perjanjian tersendiri dan kepada Pihak Kedua diberi prioritas utama.

Pasal 13

- (1) Dalam rangka penyerahan hak pengelolaan atas sebidang tanah seluas 5 Ha dari Pihak Kesatu yang terletak di Desa Cibubur, Kecamatan Cimaggis, Kabupaten Daerah Tingkat II Bojor kepada Departemen Kehakiman, maka penyelesaian administrasi dan pembiayaannya dibebankan kepada Pihak Kedua ;
- (2) Pemanfaatan tanah tersebut harus sesuai dengan rencana yang telah di setujui Pihak Kesatu ;
- (3) Setelah bangunan selesai, maka Pihak Kedua akan menyerahkan ruangan bangunan pertokoan seluas + 500 (lima ratus) M² kepada Pihak Kesatu yang pengaturan penggunaan sepenuhnya menjadi kewenangan Pihak Kesatu.

Pasal 14

Pihak Kesatu dan Pihak Kedua bersetakat bahwa perjanjian kerja sama pembangunan Gedung Banceuy Permai Bandung ini tidak akan berubah bila terjadi perubahan pimpinan baik Pihak Kesatu maupun Pihak Kedua.

Pasal 15

Pihak Kedua diwajibkan untuk mengasuransikan Proyek Pembangunan Gedung Banceuy Permai Bandung dengan beban Pihak Kedua dan atau Pihak lainnya yang bertak.

Pasal 16

- (1) Perjanjian kerja sama pembangunan Gedung Banceuy Permai Bandung - ini dapat dibatalkan secara sepihak oleh Pihak Kesatu apabila Pihak Kedua tidak menyetorkan uang jaminan tersebut dalam pasal 7 ;
- (2) Bilamana Pihak Kedua oleh sebab yang kurang dapat diterima secara wajar melakukan/menyelesaikan keseluruhan bangunan Gedung Banceuy Permai Bandung ini tidak tepat pada waktunya, sehingga sampai ke-lambatan tiga bulan dari waktu yang telah ditentukan, maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 1 o/oo (satu promil) per hari dari sisa pekerjaan yang belum diselesaikan, sedangkan terhadap lainnya tetap berlaku pasal-pasal lain dari surat perjanjian kerja sama - ini ;
- (3) Bilamana Pihak Kedua tidak melakukan teknis pelaksanaan pembangun-an menurut ketentuan yang berlaku sesuai pasal 5, maka Pihak Kedua harus mengganti biaya sendiri atas pelaksanaan teknis tersebut - dengan tidak menjadi beban investasi dalam proyek ini ;
- (4) Dalam keadaan hal-hal tersebut diatas disebabkan adanya force ma-yeur maka akan dipertimbangkan sepenuhnya sesuai ketentuan yang berlaku,

Pasal 17

Hal-hal yang tidak atau belum diatur dalam perjanjian pokok ini akan diatur dan ditentukan secara terperinci oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua dalam perjanjian tambahan (addendum) yang merupakan bagian - yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok ini.

Bilamana kelak terdapat perselisihan/persengketaan dalam pelaksanaan perjanjian ini, maka Pihak Kesatu dan Pihak Kedua bersetakat untuk mencari penyelesaian melalui Arbitrage yang terdiri dari seorang - Wakil Pihak Kesatu, seorang Wakil Pihak Kedua dan seorang Pihak Ke - tiga yang disepakati kedua belah pihak.

BERITA ACARA SERAH TERIMA
RUANGAN PERTOKOAN DI GEDUNG BANCEUY PERMAI

NOMOR : 084/INT/Dir-BAST/X/98
511.22/331/PLK

Comparan. V

Pada hari ini, Kamis tanggal lima belas bulan Oktober tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan (15-10-1998), yang bertandatangan dibawah ini :

- I. IRWAN WINATA : Direktur PT. Interna Permai, berkedudukan di Bandung, Gedung Banceuy Permai Lantai V Jalan Banceuy Nomor 8, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Interna Permai, selanjutnya disebut PIHAK KESATU.
- II. Drs. H. KUMAEDHI SYAFRUDIN : Asisten Administrasi Setwilda Tingkat I Jawa Barat, berkedudukan di Bandung, Jalan Diponegoro Nomor 22, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

dengan ini sepakat untuk melaksanakan serah terima ruangan pertokoan seluas 624 m² terletak di Gedung Banceuy Permai Lantai IV, Jalan Banceuy Nomor 8 Bandung, sesuai gambar terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Berita Acara ini, sebagai realisasi dari Pasal 13 Ayat (3) Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai di Jalan Banceuy Nomor 8 Bandung Nomor 011/3700/Huk tanggal 17 April 1984 dan hasil kesepakatan lisan PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA tanggal 18 Mei 1993 sebagai kompensasi atas keterlambatan penyerahan ruangan, dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

PIHAK KESATU menyerahkan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima dari PIHAK KESATU, ruangan pertokoan seluas 624 m² terletak di Gedung Banceuy Permai Lantai IV Jalan Banceuy Nomor 8 Bandung, sesuai gambar terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Berita Acara ini.

Pasal 2

h

Pasal 2

Sejak serah terima ini segala hak dan kewajiban yang melekat atas ruangan pertokoan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Berita Acara ini, beralih menjadi tanggungjawab PIHAK KEDUA.

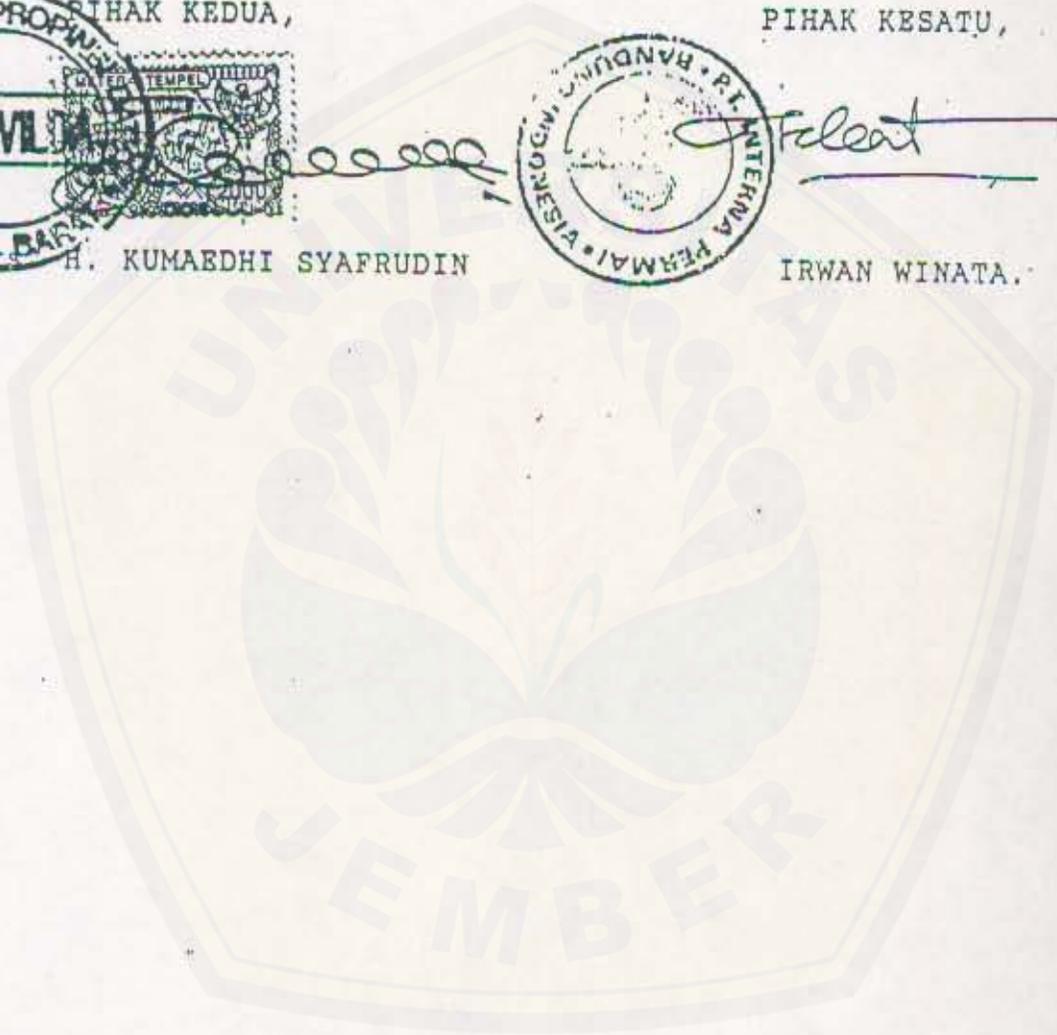
Demikian Berita Acara Serah Terima ini dibuat dengan sebenarnya, dalam rangkap 3 bermeterai cukup untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

PIHAK KEDUA,

H. KUMAEDHI SYAFRUDIN

PIHAK KESATU,

IRWAN WINATA.





PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I JAWA BARAT
SEKRETARIAT WILAYAH / DAERAH
Jalan Diponegoro No. 22 Telepon : 432448 - 433347 - 430963
BANDUNG - 40115

Bandung, 31 Desember 1998.

Fat : Penting.
erajat : Segera.
omor : 511.22/3474/Huk
mpiran :
rihal : Angkeran Surat Tanggal
13 Nopember 1996.

KEPADA

Y.H. SDR. DIREKTUR PT. INTERNA
PERMAI

L:

BANDUNG.

Menyusul surat kami tanggal 13 November 1996 Nomor 511.22/3972/Huk perihal Angkeran surat tanggal 16 September 1996 Nomor 511.22/3220/Huk, yang sampai saat ini Saudara belum menyetorkan uang sewa sebagai kompensasi atas keterlambatan penyerahan ruang pertokoan tersebut sebesar US \$ 121.680 ke Kas Daerah.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas diminta agar Saudara dapat segera menyetorkan uang sewa tersebut ke Kas Daerah di Bank Jabar Jalan Braga Bandung dengan pasal anggaran penerimaan lain-lain Nomor 1.2.5.190, dan tanda bukti setorannya disampaikan kepada kami melalui Tim Kerja Pengawasan dan Pengendalian Masalah Perijinan Pertanahan di Jawa Barat.

Demikian kiranya maklum dan dengan ini mengucapkan terima kasih.

ANALISIS KEPALA DAERAH TINGKAT I
JAWA BARAT.

Wilayah/Daerah,



DENNY SETIAWAN
Kepala
Pimpinan Utama
Telp. 010 054 068

SYARAT - SYARAT PENERIMAAN SETORAN

1. Penguangan wesel atau pembayaran atas suatu kiriman yang tunduk pada undang-undang dan peraturan Pemerintah, Mengingat kemungkinan adanya pembatasan devisa di berbagai negara di dunia, kewajiban LIPPOBANK (untuk seterusnya disebut sebagai Bank) sehubungan dengan penguangan wesel atau pembayaran suatu kiriman yang dikirimkan tidak akan melebihi, dan hal apapun batas pembayaran yang diperbolehkan terhadap valuta yang tercantum pada wesel atau kiriman yang tersebut oleh pembatasan Pemerintah atau larangan lainnya yang berlaku di tempat pembayaran pada saat perintah bayar diterima Bank, maupun koresponden atau agennya, tidak bertanggung jawab atas keterlambatan maupun kerugian yang disebabkan oleh undang-undang atau instruksi dari Pemerintah maupun instansinya atau sebagai akibat oleh sebab apapun.
2. Jika penggantian dari atau pembelian kembali oleh Bank dikehendaki, maka penggantian atau pembelian kembali akan dilakukan atas pilihan Bank hanya kepada atau dari pihak penerima tercantumnya di atas wesel dan dalam hal wesel, setelah Bank menerima wesel yang telah diendosmen oleh nasabah dengan nilai lawan valuta tersebut yang berlaku pada saat itu di pasaran, potongan ongkos dan bunga dengan syarat bahwa Bank memiliki dana untuk menaruh perintah pembayaran tersebut dikeluarkan, bebas dari pembatasan devisa atau pembatasan lainnya.
3. Kesuci lalu secara tertulis dengan jelas dan jelas disetujui hal hal lain, Bank boleh mengambil kebijaksanaan untuk menaruh dana dari nasabah ke valuta asing lainnya atau dasar nilai lain yang ditetapkan Bank pada hari dana tersebut diterima. Pernyataan tertulis dari Bank bahwa penukaran tersebut telah dilaksanakan tidak dapat diubah.
4. Valuta kesuci valuta yang berlaku pada negara dimana pengiriman dana ditujukan, dibayarkan pada pihak penerima dalam valuta negara tersebut atau dasar nilai lain yang ditetapkan oleh koresponden atau agen dari Bank, kecuali kalau pihak penerima telah mengadakan perjanjian dengan koresponden atau agen yang membayar, bahwa dana akan dibayarkan dalam valuta lain setelah pihak penerima menanggung biaya yang timbul karena transaksi tersebut.
5. Bank boleh mengambil langkah-langkah yang lazim dilakukan untuk mengeluarkan wesel atau mengizinkan yang sesuai dengan perjanjian ini dengan memaki koresponden, agen atau sub-agen tetapi Bank maupun koresponden atau agennya, bebas dari tanggung jawab atas kerusakan, gangguan, ketidap lengkap, kesetiaan atau keterlambatan dari badan-badan yang tersebut diatas atau karena sebab apapun. Bank dapat menggunakan kabar yang berhubungan dengan pengiriman uang ini dengan menggunakan bahasa lengkap, samal ataupun tulisan rahasia.
6. Bank bebas dari tanggung jawab atas kesalahan, kelainan atau kecacatan, lunturn atau ketidapan baik oleh Bank maupun pegawai atau koresponden, sub-agen atau agennya atau pegawai mereka.
7. Apabila wesel yang dikeluarkan atas permintaan yang tercantum dibalik halaman ini hilang, dicuri atau rusak, Nasabah akan menyerahkan suatu jaminan tertulis yang melindungi Bank terhadap tanggung jawab atas hilang, dicuri atau rusak, wesel sehubungan dengan permintaan Nasabah untuk mengulurkan wesel pengganti atau pembayaran kembali atas jumlah dan wesel tersebut.
8. Bank tidak memeriksa apa-apa yang diceter pada saat setoran dilakukan, dan setoran-setoran yang diterima bergantung pada pemeriksaan dan penilaian yang dilakukan kemudian.
9. Surat setoran ini hanyalah catatan setoran saja bagi kepentingan saudara.
10. Pemungutan setoran-setoran saudara yang berupa penarikan dana dari bank-bank lain dan yang diceter setelah jam kering akan dilakukan pada hari kerja berikutnya.
11. Setoran-setoran saudara yang berupa tagihan diluar hari kerja berikutnya, dan kalau diluar kota, baru akan dikreditkan ke rekening saudara apabila tagihan-tagihan itu diperoleh.
12. Dalam menerima apa-apa yang diceter, Bank hanyalah merupakan agen saudara atas setoran-setoran yang masih harus dipungut dan tidak bertanggung jawab atas diterimanya pungenan tersebut, apabila pembayaran atas jumlah setoran tersebut tidak diterima oleh Bank karena alasan apapun juga, jumlah tersebut akan dibonciskan kembali kedalam rekening saudara termasuk jumlah cek yang dikirir pada Bank yang tidak dapat dibayar disebabkan tidak sukunya dana, pemalsuan, perintah penghentian pembayaran atau alasan lain apa saja dan tanpa menghiraukan apakah setoran itu dikembalikan pada saudara atau tidak. Apa-apa yang diceter diterima Bank dengan pengertian bahwa saudara bertanggung jawab penuh atas kesetiaan sahnya dan benarnya semua tanda tangan dan endosmen yang tertara pada apa-apa yang diceter tadi.
13. Bank menerima setoran untuk diuruskan ke tempat lain hanya atas resiko saudara. Bank tidak bertanggung jawab atas kehilangan ataupun keterlambatan yang mungkin disebabkan oleh agen-agen, atau subagen-agen Bank serta pegawai mereka dan pegawai Bank.

SYARAT - SYARAT PENERIMAAN SETORAN

1. Penguangan wesel atau pembayaran atas suatu kiriman yang tunduk pada undang-undang dan peraturan Pemerintah, Mengingat kemungkinan adanya pembatasan devisa di berbagai negara di dunia, kewajiban LIPPOBANK (untuk seterusnya disebut sebagai Bank) sehubungan dengan penguangan wesel atau pembayaran suatu kiriman yang dikirimkan tidak akan melebihi, dan hal apapun batas pembayaran yang diperbolehkan terhadap valuta yang tercantum pada wesel atau kiriman yang tersebut oleh pembatasan Pemerintah atau larangan lainnya yang berlaku di tempat pembayaran pada saat perintah bayar diterima Bank, maupun koresponden atau agennya, tidak bertanggung jawab atas keterlambatan maupun kerugian yang disebabkan oleh undang-undang atau instruksi dari Pemerintah maupun instansinya atau sebagai akibat oleh sebab apapun.
2. Jika penggantian dari atau pembelian kembali oleh Bank dikehendaki, maka penggantian atau pembelian kembali akan dilakukan atas pilihan Bank hanya kepada atau dari pihak penerima tercantumnya di atas wesel dan dalam hal wesel, setelah Bank menerima wesel yang telah diendosmen oleh nasabah dengan nilai lawan valuta tersebut yang berlaku pada saat itu di pasaran, potongan ongkos dan bunga dengan syarat bahwa Bank memiliki dana untuk menaruh perintah pembayaran tersebut dikeluarkan, bebas dari pembatasan devisa atau pembatasan lainnya.
3. Kesuci lalu secara tertulis dengan jelas dan jelas disetujui hal hal lain, Bank boleh mengambil kebijaksanaan untuk menaruh dana dari nasabah ke valuta asing lainnya atau dasar nilai lain yang ditetapkan Bank pada hari dana tersebut diterima. Pernyataan tertulis dari Bank bahwa penukaran tersebut telah dilaksanakan tidak dapat diubah.
4. Valuta kesuci valuta yang berlaku pada negara dimana pengiriman dana ditujukan, dibayarkan pada pihak penerima dalam valuta negara tersebut atau dasar nilai lain yang ditetapkan oleh koresponden atau agen dari Bank, kecuali kalau pihak penerima telah mengadakan perjanjian dengan koresponden atau agen yang membayar, bahwa dana akan dibayarkan dalam valuta lain setelah pihak penerima menanggung biaya yang timbul karena transaksi tersebut.
5. Bank boleh mengambil langkah-langkah yang lazim dilakukan untuk mengeluarkan wesel atau mengizinkan yang sesuai dengan perjanjian ini dengan memaki koresponden, agen atau sub-agen tetapi Bank maupun koresponden atau agennya, bebas dari tanggung jawab atas kerusakan, gangguan, ketidap lengkap, kesetiaan atau keterlambatan dari badan-badan yang tersebut diatas atau karena sebab apapun. Bank dapat menggunakan kabar yang berhubungan dengan pengiriman uang ini dengan menggunakan bahasa lengkap, samal ataupun tulisan rahasia.
6. Bank bebas dari tanggung jawab atas kesalahan, kelainan atau kecacatan, lunturn atau ketidapan baik oleh Bank maupun pegawai atau koresponden, sub-agen atau agennya atau pegawai mereka.
7. Apabila wesel yang dikeluarkan atas permintaan yang tercantum dibalik halaman ini hilang, dicuri atau rusak, Nasabah akan menyerahkan suatu jaminan tertulis yang melindungi Bank terhadap tanggung jawab atas hilang, dicuri atau rusak, wesel sehubungan dengan permintaan Nasabah untuk mengulurkan wesel pengganti atau pembayaran kembali atas jumlah dan wesel tersebut.
8. Bank tidak memeriksa apa-apa yang diceter pada saat setoran dilakukan, dan setoran-setoran yang diterima bergantung pada pemeriksaan dan penilaian yang dilakukan kemudian.
9. Surat setoran ini hanyalah catatan setoran saja bagi kepentingan saudara.
10. Pemungutan setoran-setoran saudara yang berupa penarikan dana dari bank-bank lain dan yang diceter setelah jam kering akan dilakukan pada hari kerja berikutnya.
11. Setoran-setoran saudara yang berupa tagihan diluar hari kerja berikutnya, dan kalau diluar kota, baru akan dikreditkan ke rekening saudara apabila tagihan-tagihan itu diperoleh.
12. Dalam menerima apa-apa yang diceter, Bank hanyalah merupakan agen saudara atas setoran-setoran yang masih harus dipungut dan tidak bertanggung jawab atas diterimanya pungenan tersebut, apabila pembayaran atas jumlah setoran tersebut tidak diterima oleh Bank karena alasan apapun juga, jumlah tersebut akan dibonciskan kembali kedalam rekening saudara termasuk jumlah cek yang dikirir pada Bank yang tidak dapat dibayar disebabkan tidak sukunya dana, pemalsuan, perintah penghentian pembayaran atau alasan lain apa saja dan tanpa menghiraukan apakah setoran itu dikembalikan pada saudara atau tidak. Apa-apa yang diceter diterima Bank dengan pengertian bahwa saudara bertanggung jawab penuh atas kesetiaan sahnya dan benarnya semua tanda tangan dan endosmen yang tertara pada apa-apa yang diceter tadi.
13. Bank menerima setoran untuk diuruskan ke tempat lain hanya atas resiko saudara. Bank tidak bertanggung jawab atas kehilangan ataupun keterlambatan yang mungkin disebabkan oleh agen-agen, atau subagen-agen Bank serta pegawai mereka dan pegawai Bank.



Handwritten signature/initials

Gubernur Kepala Daerah Tingkat I
Jawa Barat

Bandung, 24 Juni 1999.

SIFAT : Penting.
DERAJAT : Segera.
NOMOR : 511.22/1396/Huk.
LAMPIRAN :
PERIHAL : Sommasi Terakhir

KEPADA

YTH. SDR. DIREKTUR PT. INTERNA PERMAI

DI

BANDUNG.

Menunjuk Surat kami Nomor 511.22/3972/Huk tanggal 13 Nopember 1996, Nomor 511.22/3220/Huk tanggal 16 September 1996 dan Nomor 511.23/3474/Huk tanggal 31 Desember 1998, untuk terakhir kalinya kami mengingatkan kembali agar Saudara segera menyetorkan uang sewa sebagai kompensasi atas keterlambatan penyerahan ruang pertokoan sebesar USD 121.680 ke Kas Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat di Bank Jabar Jalan Braga Bandung dengan pasal anggaran penerimaan lain-lain Nomor 1.2.5.190, selanjutnya tanda bukti setoran dimaksud disampaikan kepada kami.

Disamping itu, sesuai kesanggupan Saudara sebelumnya, diminta agar pembebasan lahan seluas 3.700 M2 yang terletak di Jalan Belakang Factory Bandung sebagai pengganti lahan Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat 15.000 M2 yang terletak di Desa Cibubur, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, dapat dilaksanakan secepatnya.

Kami berharap Saudara dapat segera memenuhi kewajiban tersebut di atas, dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak diterimanya Surat ini. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan Saudara masih belum melaksanakan kewajiban, kami menyarankan cara penyelesaian permasalahan melalui Arbitrage sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 Perjanjian Kerjasama Nomor 001/3700/Huk tanggal 17 April 1984, dimana kepentingan Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat akan diwakili oleh Asisten Perdata dan Tata Usaha Negara Kejaksaan Tinggi Jawa Barat.

Demikian untuk menjadi maklum.



GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I
JAWA BARAT
Wakil,

Handwritten signature of Husein Jachjasaputra

HUSEIN HUSEIN JACHJASAPUTRA.



Gubernur Kepala Daerah Tingkat I
Jawa Barat

Bandung, 10 Agustus 1999.

SIFAT : Penting.
DERAJAT : Segera.
NOMOR : 593/2088/Huk.
LAMPIRAN :
PERIHAL : Lahan Pengganti

KEPADA

YTH. SDR. DIREKTUR PT. INTERNA PERMAI

DI

BANDUNG.

Menanggapi Surat Saudara Nomor 092/INT/Dir/VII/99 tanggal 24 Juli 1999 perihal Sommasi Terakhir, dapat kami kemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengenai perhitungan sewaan, setelah kami cek kembali baik administratif maupun fisik dilapangan, kami dapat menerima perhitungan Saudara sesuai sommasi kami tanggal 16 September 1996 dan 13 Nopember 1996 yaitu sebesar USD 74.880. Kami menyadari bahwa sommasi terakhir memasukkan perhitungan sewa dari bulan Mei 1993 sampai dengan bulan Oktober 1998, padahal sejak bulan April 1996, ruangan bagian Pemerintah Daerah tidak Saudara manfaatkan atau disewakan kepada pihak lain.
2. Mengenai kesulitan Saudara untuk membebaskan lahan seluas 3.700 m² (berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 593.32-104 tanggal 9 Pebruari 1989 seluas 3.475 m²) yang terletak di Jalan Belakang Factory Bandung sebagai pengganti lahan Pemerintah Propinsi Jawa Barat seluas 15.000 m² yang terletak di Desa Cibubur, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, kami dapat memahaminya. Mengenai lahan pengganti yang Saudara usulkan yang terletak di Kecamatan Ujungberung Kota Bandung, setelah diadakan peninjauan ke lapangan, kami berpendapat bahwa lahan dimaksud tidak dapat dipertimbangkan sebagai lahan pengganti, mengingat lokasinya kurang strategis dan dikhawatirkan sulit untuk pengawasan dan pemberdayaan asset tersebut.

Atas dasar pertimbangan tersebut, kami menyarankan lahan pengganti tersebut dicari di lokasi lain yang memungkinkan untuk lokasi kantor. Kepastian mengenai lahan pengganti diharapkan sudah dapat kami terima paling lambat 2 (dua) minggu setelah tanggal Surat ini.

Demikian untuk menjadi maklum.

GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I
JAWA BARAT

Wakil,



DR. H. MOCH. HUSEIN JACHJASAPUTRA.



Jl. Banceuy No.8 Bandung 40111
Gedung Parkir Lt. V
Telp., (022) 4200454
Fax. (022) 433225

Bandung, 15 Mei 2001

Campuran II

No. : 028 / PT.INT / 1 / 2001
Lamp. : -----
Hal. : Lahan Pengganti

KEPADA
YTH. BAPAK SEKRETARIS DAERAH
PROPINSI JAWA BARAT
Jl. Diponegoro No. 22
di -
BANDUNG.

Dengan hormat,

Menindaklanjuti surat Bapak tanggal 10 Juni 2000 No.593/564/Huk Perihal : Lahan Pengganti, dimana dalam rangka penyelesaiannya Bapak telah memberikan 3 (tiga) alternatif sebagai berikut :

1. Mengembalikan lahan Pemerintah Propinsi Jawa Barat seluas 15.000 m2 yang terletak di Desa Cibubur, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor
2. Mengganti lahan sebagaimana dimaksud pada butir 1 diatas, dengan lahan lain yang berbatasan dengan lahan Pemerintah Propinsi Jawa Barat.
3. Mengganti lahan sebagaimana dimaksud pada butir 1 diatas, dengan sejumlah uang sesuai harga umum setempat yang berlaku pada saat ini di Desa Cibubur, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, maka bersama ini kami menyampaikan kepada Bapak, bahwa alternatif yang kami tempuh adalah alternatif pada butir 1 diatas yaitu mengembalikan lahan Pemerintah Propinsi Jawa Barat seluas 15.000 m2 yang terletak di Desa Cibubur, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, namun untuk penyerahan sertipikat atas lahan tersebut kami mohon waktu selama 6 bulan sejak surat ini, karena pada saat ini kami sedang melakukan negosiasi dengan pemiliknya.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.



Direktur



Sifat : Penting
Derajat : Segera
Nomor : 593/1624/Huk
Lampiran
Perihal : Lahan Pengganti

Bandung, 27 Juni 2001

Kepada

Yth Sdr. Direktur PT. Interna Permai
Jalan Banceuy Nomor 8
Bandung 40111

Menanggapi Surat Saudara Nomor 028/PT. INT/1/2001 tanggal 15 Mei 2001 perihal Lahan Pengganti, dapat kami kemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Kami menyambut baik kesanggupan Saudara untuk mengembalikan lahan Pemerintah Propinsi Jawa Barat seluas 15.000 M2 yang terletak di Desa Cibubur, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor.
2. Sesuai dengan kesanggupan Saudara sebagaimana dinyatakan dalam Surat Saudara dimaksud, Sertifikat lahan seluas 15.000 M2 yang terletak di Desa Cibubur, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor harus selesai dan diserahkan kepada Pemerintah Propinsi Jawa Barat selambat-lambatnya pada tanggal 15 Nopember 2001.
3. Penyerahan sebagaimana dimaksud pada butir 2 dilaksanakan dengan Berita Acara Serah Terima.

Demikian kiranya maklum.



GOVERNUR JAWA BARAT
Sekretaris Daerah,

DANNY SETIAWAN, MSI
Pembina Utama
NIP. 010 054 968

BERITA ACARA SERAH TERIMA
NOMOR : 035/PT.INT/BA/I/2002

Lampiran - II

Pada hari ini Kamis tanggal empat belas bulan Pebruari tahun dua ribu dua, kami yang bertandatangan di bawah ini :

1. ERWAN SENTOSA TOHANA : Berdasarkan surat kuasa tanggal 20 Agustus 2001 bertindak untuk dan atas nama PT. Interna Permai berkedudukan di Bandung Jl. Banceuy No. 8, selanjutnya disebut PIHAK KESATU;
2. Drs. H. A. NUGRAHA M, MM : Kepala Biro Perlengkapan Sekretariat Daerah Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Gubernur Jawa Barat berkedudukan di Bandung Jl. Diponegoro No. 22, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA mengadakan serah terima dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

PIHAK KESATU menyerahkan kembali kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima dari PIHAK KESATU berupa sebidang tanah darat beserta 1 (satu) buah sertifikat dengan data sebagai berikut :

Luas : 15.000 m²
Lokasi : Desa Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok.
Sertifikat : HGB Nomor 00311 tanggal 7 Agustus 2001

Pasal 2

Segala sesuatu yang telah diterima oleh PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA sehubungan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Belakang Factory Bandung dan tanah terletak di Desa Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok kembali kepada masing masing Pihak.

Demikian Berita Acara Serah Terima ini dibuat dengan sesungguhnya dalam rangkap 5 (lima) di atas materai secukupnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

PIHAK KEDUA,



[Signature]
A. NUGRAHA M, MM
Pembina Utama Muda
NIP. 010 068 523

PIHAK KESATU,



ERWAN SENTOSA TOHANA