



## PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH ATAU ( BUILD OPERATE AND TRANSFER ) DALAM PEMBANGUNAN PASAR KLIWON DI KUDUS

Putra Harwanto\*, Budi Santoso, Hendro Saptono,  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [putraharwanto@yahoo.com](mailto:putraharwanto@yahoo.com)

### ABSTRAK

Keterbatasan dana untuk membiayai pembangunan infrastruktur menjadi salah satu alasan berlangsungnya kerjasama antara pemerintah dan swasta tersebut, dimana pemerintah memerlukan dana yang cukup besar untuk membiayai pembangunannya namun pemerintah memiliki keterbatasan dana yang tidak memungkinkan untuk membiayai seluruh pembangunan infrastruktur yang dibutuhkan. Kerjasama Pemerintah dan Swasta berlangsung juga dalam rangka memanfaatkan aset negara yang memberi keuntungan ke kedua belah pihak. Berdasarkan hal itu maka kemudian digagaslah suatu Perjanjian Kerjasama antara pemerintah daerah Kabupaten Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa Dalam Rangka Pembangunan / Renovasi Pasar Kliwon.

Secara khusus penelitian ini dimaksudkan untuk melihat pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerjasama pembangunan / renovasi Pasar Kliwon yang telah berjalan 19 tahun dengan jangka waktu kontrak bagi tempat usaha selama 20 tahun. Serta melakukan analisa tentang penyelesaian masalah yang timbul dalam Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah Kota Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa dalam rangka Pembangunan / Renovasi Pasar Kliwon.

Pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pelaksanaan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Kota Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa dalam pembangunan / renovasi Pasar Kliwon.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian kerjasama dalam rangka Pembangunan / Renovasi Pasar Kliwon telah mengatur hak dan kewajiban Pemerintah Kota Kudus dan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa namun dalam pelaksanaannya terjadi permasalahan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) yang tidak sesuai antara yang di keluarkan pihak BPN dengan isi perjanjian kerjasama Pembangunan / Renovasi Pasar Kliwon.

Kata Kunci : Perjanjian Kerjasama Pemerintah dan Swasta, Bangun Guna Serah.

### ABSTRACT

*Limited funds for funding infrastructure construction become one of reasons of public-private partnership, where the government needs a huge expense to fund the infrastructure construction but government is lacking of funds that made it impossible to fund all the required construction. Public-private partnership is also held in order to utilize state assets which is giving advantages for both parties. Based on that matter therefore they initiates Public-Private Partnership between local government of Kabupaten Kudus and PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa in the Context of Construction / Renovation of Pasar Kliwon.*

*This research is particularly intended to see the implementation of rights and obligation of both parties in agreement contract of construction / renovation of Pasar Kliwon, which has held for nineteen years with agreement period for business place is twenty years. There is also analysis of problem settlement that occurred in Public-Private Partnership between local government of Kabupaten Kudus and PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa in the Context of Construction / Renovation of Pasar Kliwon.*



*Juridical empirical approach in this research means that in analyzing the problem, the writer combines legal materials (which are secondary data) with primary data which are collected in field. The data is about the implementation of Public-Private Partnership between local government of Kabupaten Kudus and PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa in the Context of Construction / Renovation of Pasar Kliwon.*

*Based on the explanation above, it can be concluded that Public-Private Partnership in the Context of Construction / Renovation of Pasar Kliwon has controlled rights and obligation of local government of Kota Kudus and PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa. However in its implementation, there are problems occurred regarding Building Rights Title since the one which is released by National Land Agency is not suitable with the partnership context of Construction / Renovation of Pasar Kliwon.*

*Keywords: Public-Private Partnership Agreement, Build Operate Transfer*

## I. PENDAHULUAN

Perjanjian bangun guna serah (Build Operate and Transfer/BOT) merupakan istilah yang relatif baru dalam kegiatan ekonomi Indonesia, walaupun jika melihat sejarahnya konsep BOT sebenarnya merupakan konsep yang sudah memiliki umur yang cukup tua yaitu sekitar 300 Sebelum Masehi yang dilakukan di Kota Eretria Yunani (Athena). Pada saat ini perjanjian BOT banyak diminati oleh masyarakat, karena perjanjian tersebut dirasakan dapat memberikan banyak keuntungan, baik bagi pihak pemilik lahan (Pemerintah Daerah) maupun pihak investor. Dengan perjanjian BOT, Pemerintah Daerah yang semula tidak mempunyai anggaran untuk membangun pada akhirnya dapat memiliki bangunan yang dapat dioperasikan untuk memperoleh keuntungan. Sebaliknya bagi investor yang sebetulnya hanya memiliki anggaran yang sangat terbatas, dapat mendirikan bangunan komersial tanpa harus menyediakan lahan terlebih dahulu. Bagi Daerah, membangun proyek melalui BOT juga dapat mendatangkan manfaat yang sangat besar, karena Pemerintah Daerah dapat

menyediakan sarana dan prasarana yang dibutuhkan dengan tetap melakukan efisiensi terhadap Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sehingga APBD yang tersedia dapat dialihkan untuk memenuhi kebutuhan di bidang lain. Praktek pelaksanaan perjanjian BOT, juga telah dikenal dan banyak dilakukan di daerah-daerah sejak lama, walaupun sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Pedoman Pelaksanaan Kerja Sama Daerah, semula belum ditemukan satu pengertianpun yang bersifat baku, begitu juga di Pemerintah Kabupaten Kudus juga telah dilaksanakan pembangunan beberapa fasilitas umum dengan cara kontrak Bangun Guna Serah (BOT). Dari pengertian BOT tersebut, maka terdapat ciri-ciri dari proyek BOT, yaitu :<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Budi Santoso, Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build



## 1. Pembangunan (Build)

Pemilik proyek sebagai pemberi hak pengelolaan memberikan kuasanya pada pemegang hak (kontraktor) untuk membangun sebuah proyek dengan dananya sendiri (dalam beberapa hal dimungkinkan didanai bersama/participating interest). Desain dan spesifikasi bangunan umumnya merupakan usulan pemegang hak pengelolaan yang harus mendapat persetujuan dari pemilik proyek.

## 2. Pengoperasian (Operate)

Merupakan masa atau tenggang waktu yang diberikan pemilik proyek pada pemegang hak untuk selama jangka waktu tertentu mengoperasikan dan mengelola proyek tersebut untuk diambil manfaat ekonominya. Bersamaan dengan itu pemegang hak berkewajiban untuk melakukan pemeliharaan terhadap proyek tersebut. Pada masa ini pemilik proyek dapat juga menikmati sebagian hasil sesuai dengan perjanjian jika ada.

## 3. Penyerahan kembali (Transfer)

Pemegang hak pengelolaan menyerahkan hak pengelolaan dan fisik proyek pada pemilik proyek setelah masa konsesi selesai, yang biasanya diserahkan tanpa ada syarat-syarat tertentu. Pembebanan biaya penyerahan umumnya telah ditentukan dalam perjanjian mengenai siapa yang menanggungnya.

Beberapa contoh proyek yang dibangun di Pemerintah Kabupaten Kudus dengan sistem perjanjian Build Operate and Transfer, diantaranya pembangunan Pasar Kliwon di Kabupaten Kudus. Pembuatan perjanjian build operate and transfer dilakukan antara PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa dengan Pemerintah Kota Kudus dengan nomor perjanjian Nomor 6 Tahun 1995 tentang Pembangunan / Renovasi Pasar Kliwon. Perjanjian ini ditandatangani oleh Soedarsono selaku Bupati Kudus dan T. Susilo Handoko selaku direktur utama PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa.

Dilihat dari segi hukum, perjanjian bangun guna serah (build operate and transfer) antara Pemerintah Kota Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa ini merupakan perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh pemerintah Kota Kudus sebagai pemegang hak kepemilikan tanah dengan memberikan hak kepada investor (PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa) untuk mendirikan, mengelola dan mengambil keuntungan dari bangunan yang akan didirikan oleh investor selama masa perjanjian.

Perjanjian kerjasama antara pemerintah Kabupaten Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa ini membahas mengenai kepemilikan tanah milik pemerintah Kota Kudus, biaya pembangunan pasar, ataupun risiko yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan perjanjian. Perjanjian build operate and transfer ini dimaksudkan untuk memenuhinya pelayanan kepada masyarakat di bidang ekonomi dan sosial. Perjanjian build operate and transfer antara pemerintah Kota



Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa ini pada pelaksanaan masa perjanjiannya selama 20 tahun terhitung dari tahun 1996 sampai tahun 2016, namun pada pemberian Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan tidak sesuai dengan perjanjian selama 20 tahun melaikan kantor pertanahan mengeluarkan Hak Guna Bangunan selama 30 tahun sehingga menimbulkan kebingungan pada saat perjanjian build operate and transfer tersebut hampir selesai masa konsesinya sudah hampir selesai.

Mendasarkan pada uraian di atas, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan judul “ **PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH ATAU (BUILD OPERATE AND TRANSFER) DALAM PEMBANGUNAN PASAR KLIWON DI KUDUS** ”

## A. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan perjanjian bangun guna serah (*build operate and transfer*) di kabupaten Kudus ?
2. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak serta penyelesaian permasalahan yang timbul pada perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*) Pasar Kliwon tersebut telah selesai masa konsesi ?

## B. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian bangun guna serah antara pihak pemerintah daerah dengan investor dengan pembangunan Pasar Kliwon di Kabupaten Kudus

2. Untuk memperoleh data serta informasi secara lebih jelas dan lengkap mengenai hak dan kewajiban para pihak serta penyelesaian permasalahan yang timbul pada perjanjian bangun guna serah (*Build Operate and Transfer*) Pasar Kliwon tersebut telah selesai masa konsesinya.

## II. METODE

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer,<sup>2</sup> dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang pelaksanaan pembangunan fasilitas umum dengan cara Bangun Guna Serah/*Build Operate Transfer* (BOT) di Pasar Kliwon Kabupaten Kudus.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan hukum ini adalah deskripsi analitis, yaitu menggambarkan keadaan dari objek yang diteliti dan sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data tersebut dikumpulkan, disusun, dijelaskan kemudian dianalisis.<sup>3</sup> Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan melukiskan tentang suatu

<sup>2</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta :Galia Indonesia, 1982), Halaman 9.

<sup>3</sup> *Ibid*, Halaman 35.



hal di daerah tertentu pada saat tertentu.

Tujuan dari metode deskriptif sendiri antara lain :

1. mengumpulkan informasi aktual secara rinci yang melukiskan gejala yang ada
2. mengidentifikasi masalah atau memeriksa kondisi dan praktek-praktek yang berlaku
3. membuat perbandingan atau evaluasi
4. menentukan apa yang dilakukan oranglain dalam menghadapi masalah yang sama dan belajar dari pengalaman mereka untuk menetapkan rencana dan keputusan pada waktu yang akan datang

Spesifikasi ini digunakan untuk menguraikan dan memaparkan secara analisis hal-hal dan permasalahan yang dihadapi, dikaitkan dengan teori hukum dan peraturan hukum yang berlaku, yaitu teori dan peraturan mengenai perjanjian, bangun guna serah dan barang milik negara. Jadi deskriptif disini mempunyai tujuan untuk memberikan gambaran pelaksanaan perjanjian bangun guna serah antara pihak pemerintah daerah dengan investor dengan pembangunan Pasar Kliwon dan penyelesaian terhadap hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian bangun guna serah antara pihak pemerintah daerah dengan investor dengan pembangunan Pasar Kliwon di Kabupaten Kudus.

Setelah bahan diperoleh, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis bahan. Teknis analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu proses analisis terhadap data.

Metode kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analisis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>4</sup>

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) Pasar Kliwon di Kabupaten Kudus.

##### 1. Pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) Pasar Kliwon di Kabupaten Kudus

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

---

<sup>4</sup> *Ibid*, Halaman 10



- a. Dilaksanakan karena tidak adanya dana dalam APBD.
  - b. Melalui tender minimal 5 peserta tender, peminat didapati melalui dua kali pengumuman, jika kurang peminat maka dapat dilakukan dengan proses penunjukan langsung, tetapi dalam pelaksanaan hanya dilakukan melalui satu kali pengumuman, dan pada saat itu pemenang tender adalah PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa.
  - c. Pembangunan Pasar Kliwon dilakukan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati Pemerintah Kota Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa yaitu perjanjian Nomor 6 Tahun 1995 mengenai pembangunan / renovasi Pasar Kliwon.
  - d. Adanya kontribusi bagi Pemerintah Daerah selama konsesi berlangsung, yaitu mulai dari ditanda tangani perjanjian hingga berakhir nanti berdasarkan hasil perhitungan nilai.
  - e. Seluruh biaya izin, konsultan hukum, pemeliharaan obyek perjanjian selama masa konsesi menjadi beban mitra kerjasama.
  - f. Masa konsesi perjanjian adalah 20 tahun sejak ditandatangani. Setelah masa berakhir sebelum diserahkan kepada pemilik tanah (pemerintah daerah) harus diaudit oleh pengawas fungsional.
  - g. Izin mendirikan bangunan harus atas nama Pemerintah Republik Indonesia.
- Dengan demikian maka perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa dapat dikatakan perjanjian Build, Operate, and Transfer, karena sudah memenuhi ketentuan hukum publik yang mengatur mengenai pemanfaatan barang milik negara/daerah, yaitu Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

## **2. Permasalahan yang timbul pada Perjanjian Bangun Guna Serah Serah (Build Operate and Transfer / BOT) Pasar Kliwon**

Setiap kerjasama yang dilakukan pasti terdapat permasalahan baik dalam proses terjadinya perjanjian hingga pelaksanakannya. Permasalahan bisa berasal dari dalam ataupun dari luar perjanjian. Hal itu akan mempengaruhi lancar tidaknya kerjasama.

Banyak hal yang harus diperhatikan dalam kerjasama build operate and transfer (BOT) ini, tidak hanya melihat pada pertimbangan ekonomi saja melainkan factor politik, social dan budaya masyarakat setempat dan hal-hal lain yang akan sangat mempengaruhi proses pelaksanaan kerjasam ini. Faktor-faktor tersebut menjadi konsekuensi yang harus diperhatikan dalam malakukan kerjasam ini.



Walaupun begitu menurut gambaran garis besar yang didapat peneliti baik dari pihak Pemerintah Kabupaten Kudus ataupun pihak investor menyatakan tidak terdapat permasalahan yang amat berarti yang dapat menghambat proses terjadinya perjanjian dan dalam melaksanakan perjanjian, mulai pembangunan sampai saat ini yang sudah berjalan kurang lebih sembilan belas tahun.

Akan tetapi masalah itu muncul seiring terjadinya kebakaran Pasar Kliwon di Blok A dan Blok D pada tanggal 20 September 2011. Setelah kejadian kebakaran tersebut maka dilakukan revitalisasi Pasar Kliwon dan para pedagang terpaksa direlokasi di sekitar Pasar Kliwon tersebut. Dengan demikian diadakan pendataan kembali pedagang yang mempunyai ijin pendasaran. Bagi yang mempunyai harus mempunyai HGB Kios tersebut dan yang mempunyai Los harus mempunyai Surat Ijin Pendasaran.

Pada dasarnya setiap penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) harus melihat kepemilikan aset pertama dengan maksud aset pihak pertama adalah tanah milik pemerintah daerah yang dikelola oleh PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa selama 20 Tahun, jadi pertanahan (BPN) dalam menerbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) harus mendasarkan pada perjanjian atau berpedoman dengan perjanjian yang telah disepakati antara pihak pertama dengan

pihak kedua. Disini terjadi kesalahan yang dilakukan oleh pihak pertanahan (BPN) yaitu telah menerbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) yang tidak sesuai dengan perjanjian yang ada, Hak Guna Bangunan (HGB) yang ada dalam perjanjian adalah selama 20 (dua puluh) Tahun, sedangkan Hak Guna Bangunan (HGB) yang diterbitkan oleh pertanahan (BPN) adalah selama 30 (tiga puluh) Tahun. Sehingga di sini pemerintah daerah mengalami kesulitan pada saat habisnya masa konsesi perjanjian tersebut.

## **B. Penyelesaian Masalah Yang Timbul Pada Perjanjian Bangun Guna Serah Pasar Kliwon Telah Selesai Masa Konsesinya**

### **1. Penelesaian Masalah Yang Timbul.**

Pada Pada permasalahan yang timbul akibat terjadinya kesalahan yang dilakukan oleh pihak pertanahan (BPN) yaitu telah menerbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) yang tidak sesuai dengan perjanjian yang ada, Hak Guna Bangunan (HGB) yang ada dalam perjanjian adalah selama 20 (dua puluh) Tahun, sedangkan Hak Guna Bangunan (HGB) yang diterbitkan oleh pertanahan (BPN) adalah selama 30 (tiga puluh) Tahun. Sehingga di sini pemerintah daerah mengalami kesulitan pada saat habisnya masa konsesi perjanjian tersebut. Dalam hal ini ada 2 pihak yang dirugikan dalam terjadinya kesalahan meberian Hak Guna Bangunan (HGB) ini, yaitu :

a. Bagi Pihak Pemerintah Daerah



Pada dasarnya setelah 20 Tahun atau setelah tahun 2016 seharusnya PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa harus sudah menyerahkan bangunan dan hak pengelolaan sepenuhnya menjadi pengelolaan pemerintah daerah baik Kios, Los, atau Rumah Toko yang terjual ataupun yang belum terjual. Jadi bagi pihak ketiga dalam hal ini pedagang / pemilik usaha seharusnya sudah membuat perjanjian baru dengan pemerintah daerah dan dikenakan retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD) yang besarnya Rp.200,-/m<sup>2</sup> perhari. Karena Hak Guna Bangunan (HGB) yang diterbitkan selama 30 Tahun maka pedagang masih merasa tempat usahanya masih miliknya pedagang, sehingga pemerintah daerah mengalami kesulitan dalam hal penarikan Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD) , karena sebagian pedagang masih merasa masih haknya padahal pedagang tersebut tidak mengetahui yang sesungguhnya terjadi. Permasalahan utamanya adalah kepastian waktu dalam perjanjian dan tidak diketahui oleh salah satu pihak yang perkepentingan. Apabila pedagang tidak mengetahui habisnya masa konsesi adalah 20 Tahun maka pedagang tersebut beranggapan kios/los yang dibeli itu untuk 30 tahun, bahkan untuk selamanya, hal tersebut tidak bisa disalahkan oleh pihak PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa atau pihak Pemerintah Daerah karena kesalahan tersebut terletak pada pertanahan (BPN), karena pada dasar penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) pertanahan

(BPN) tidak melihat yang ada di perjanjian.

Dalam kasus ini pihak PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa tidak dirugikan sama sekali karena setelah 20 Tahun masa konsesinya selesai sudah tidak ada tanggungan lagi akan masalah yang timbul karena hak dan kewajibannya sudah didapat dan dilaksanakan.

### b. Bagi Pedagang

Dalam hal ini pedagang / pemilik usaha dirugikan adalah pedagang / pemilik usaha yang di akhir – akhir waktu habisnya masa konsesi perjanjian membeli berdasarkan pindah tangan dari pedagang yang mengetahui bahwa masa konsesi perjanjian sudah hampir habis, yangmana pedagang yang membeli itu beranggapan bahwa masih ada sisa Hak Guna Bangunan (HGB) 10 Tahun bahkan ada yang beranggapan bahwa kios yang dibelinya adalah untuk selamanya.

Dari uraian Permasalahan, pihak – pihak yang dirugikan, dan akibat yang ditimbulkan akibat permasalahan tersebut, ada berbagai cara atau jalan keluar untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, yakni :

a. Diadakan sosialisasi dengan pedagang / pemilik usaha oleh pemerintah daerah bahwa pedagang masih tetap diperbolehkan menempati kios tersebut ( Hak Guna Bangunan hanya untuk Kios / Rumah Toko saja karena Kios / Rumah Toko menggunakan bangunan, berbeda dengan Los yangmana dari awal sudah membayar



Pemakaian Kekayaan Daerah ) yang dibeli dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa dengan syarat harus membayar sewa Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD) berupa bangunan, karena bangunan Pasar Kliwon tersebut sudah menjadi milik pemerintah daerah karena sudah diserahkan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa kepada pemerintah daerah, sehingga sudah menjadi kekayaan daerah berupa bangunan Pasar Kliwon, agar dalam perhitungan nanti pemerintah daerah tidak dirugikan.

- b. Cara berikutnya yang dapat dilakukan adalah Pedagang / Pemilik usaha meminta diterbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) baru kepada pertanahan (BPN) selama 10 Tahun dimulai dari Tahun 2016 hingga berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu Tahun 2026. Namun cara ini harus dengan syarat semua pedagang / pemilik usaha mengajukan penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) yang baru, jadi tidak boleh ada satu pedagang / pemilik usaha yang tidak mengajukan penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) yang baru, karena syarat dari diberikannya Hak Guna Bangunan (HGB) perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) adalah semua Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut harus dimohonkan pengelolaan baru, dan pada pengelolaan yang baru siapapun boleh mengajukan untuk mengelola kembali baik itu koperasi maupun PT. Karsa

Bayu Bangun Perkasa itu sendiri, ataupun siapapun pihak ketiga yang lain dengan mengakomodir semua pemilik kios / rumah toko. Jadi apa pedagang / pemilik usaha mau membayar sewa atau permohonan diperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) ataupun akan melepas haknya. Jadi apabila ada 1 pedagang / pemilik usaha tidak berkenan dilakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), maka konsekuensinya semua pedagang harus membayar sewa Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD), karena tidak semua pedagang menghendaki Hak Guna Bangunan (HGB) baru.

- c. Cara yang terakhir adalah pihak penerbit Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu pertanahan (BPN) harus meninjau ulang Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah diterbitkan sesuai dengan awal perjanjian yaitu 20 Tahun, hal ini sudah dibahas pemerintah daerah dengan pertanahan (BPN), cara ini merupakan satu – satunya jalan terakhir, karena pertanahan (BPN) yang menerbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) yang salah tersebut. Jadi pertanahan (BPN) harus bertanggung jawab, sesuai dengan permintaan pemerintah daerah, karena pertanahan (BPN) menerbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) tanpa berkonsultasi dengan pemerintah daerah atau PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa, dan tidak ada satupun dari pihak pemerintah daerah atau PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa



meminta diterbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) selama 30 Tahun

#### IV. KESIMPULAN

Pembangunan dan renovasi pasar Kliwon dengan kontrak BOT yang dilaksanakan di Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus sudah dilaksanakan sejak sebelum diaturnya ketentuan BOT dalam Peraturan Perundang-undangan yaitu sejak tahun 1995; sebelum keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Pedoman Pelaksanaan Kerjasama Daerah, dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan tentang perjanjian yang diatur dalam KUHPerduta dan ketentuan lain sesuai dengan materi perjanjian.

Pelaksanaan pembangunan fasilitas umum dengan kontrak BOT setelah keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Pedoman Pelaksanaan Kerjasama Daerah, dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan tentang perjanjian yang diatur dalam KUHPerduta dan kedua peraturan perundang-undangan tersebut beserta petunjuk teknis pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009, dengan naskah perjanjian sudah baku menyesuaikan ketentuan yang diatur dalam kedua Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut, dan dilengkapi materi lain sesuai obyek perjanjian.

Dari uraian Permasalahan, pihak – pihak yang dirugikan, dan akibat yang ditimbulkan akibat permasalahan

tersebut, ada berbagai cara atau jalan keluar untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, yakni :

- a. Diadakan sosialisasi dengan pedagang / pemilik usaha oleh pemerintah daerah bahwa pedagang masih tetap diperbolehkan menempati kios tersebut yang dibeli dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa dengan syarat harus membayar sewa Pengakaaian Kekayaan Daerah (PKD) berupa bangunan.
- b. Pedagang / Pemilik usaha meminta diterbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) baru kepada pertanahan (BPN) selama 10 Tahun dimulai dari Tahun 2016 hingga berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu Tahun 2026.
- c. Pihak penerbit Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu pertanahan (BPN) harus meninjau ulang Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah diterbitkan sesuai dengan awal perjanjian yaitu 20 Tahun, hal ini sudah dibahas pemerintah daerah dengan pertanahan (BPN).

#### V. DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 1992.*
- Achmad Busro, Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2011.*
- Anita Kamilah, Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria,*



- Hukum Perjanjian dan Hukum Publik*), Keni Media, Bandung, 2012.
- Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate Transfer)*, Geta Press, Solo, 2008.
- Hadi Soetrisno, *Metodologi Research Jilid II*, Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1985.
- Munir Fuady, *Sejarah Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 1982.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Setiawan, R., *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1978.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.