

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA
PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH
PEMERINTAH KOTA PEKANBARU
DENGAN PT. AGUNG RAFA BONAI**

Oleh : Syaui Sepriza

Program Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis

Pembimbing 1 : Rika Lestari, S.H, M.Hum.

Pembimbing 2 : Ulfia Hasanah, S.H, M.Kn.

Alamat : Jalan Kembang Harapan II, Kelurahan

Cinta Raja, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru

Email : syauqisepriza23@gmail.com - Telepon : +62 822-8809-2900

ABSTRACT

Build-Use-Transfer is the utilization of State/Regional Property in the form of land by another party by constructing buildings and/or facilities along with their facilities, then utilized by the other party within a certain agreed period of time, to be subsequently handed back the land along with the building and/or facilities and facilities after the expiry of the term. PT. Agung Rafa Bonai (PT. ARB) was unable to fulfill his achievement, namely completing the construction of the Pekanbaru City main market within 24 months according to the contract agreed with the Pekanbaru City Government. The purpose of writing this thesis First is to find out the implementation of the cooperation agreement for the use of regional property owned by the Pekanbaru City Government and PT. ARB, Third, to find out the legal consequences of default in the implementation of the cooperation agreement for the use of regional property, the Pekanbaru City Government and PT. ARB.

This research is classified in the type of empirical juridical research, namely research on the effectiveness of the law, how the law operates in society. This research was conducted at the Office of Industry and Trade of Pekanbaru City and PT. ARB, while the sample population is the Head of the Pekanbaru City Industry and Trade Office and the Director of PT. ARB with the problems studied in this study, the data sources used, primary data and secondary data, data collection techniques in this study with interviews, literature review, and data analysis.

The conclusion of this study. First, the implementation of the cooperation agreement for the use of regional property, the Pekanbaru City Government and PT. ARB, namely the PT. ARB was unable to fulfill its achievements, namely completing the construction of the Pekanbaru City main market within 24 months, paying annual contributions for 3 consecutive years and not ensuring cleanliness in the main market project development area. The two obstacles in the implementation of the cooperation agreement for the use of regional property, the Pekanbaru City Government and PT. ARB is the Covid-19 pandemic which has an impact on the company so that the company's activities are not smooth, especially related to development and this has an impact on the budgeting of funds that have been prepared previously. PT. ARB selling assets to continue the development of the main market has not been implemented. Third, the legal consequences of default in the implementation of the cooperation agreement for the use of regional property owned by the Pekanbaru City Government and PT. ARB means that the Pekanbaru City Government has not carried out the legal consequences in accordance with Article 19 concerning the termination of the contract. The Pekanbaru City Government may terminate the BGS unilaterally in accordance with Article 19 of the cooperation contract. However, the Pekanbaru City Government still provides opportunities for PT. ARB to fulfill its obligations in completing the Pekanbaru City main market.

Keywords: Cooperation Agreement –Build Operate and Transfer

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keterbatasan pemerintah daerah melalui Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) dalam menyediakan pendanaan untuk membangun infrastruktur, maka diadakan hubungan kemitraan yang saling menguntungkan antara perusahaan dalam rangka memperkuat struktur ekonomi nasional melalui metode baru sebagai alternatif pembiayaan pembangunan proyek pemerintah. Salah satu alternatif pembiayaan proyek infrastruktur, yang dapat menjembatani kesulitan pembiayaan pembangunan baik karena keterbatasan tanah atau lahan yang strategis maupun dana adalah dengan mengundang pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah melalui sistem Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*). Pelaksanaan proyek pemerintah dengan sistem *Build Operate and Transfer* (BOT) ini sudah banyak dilakukan di berbagai wilayah di Indonesia, bahkan sampai ke pelosok negeri yang masih jauh dari pembangunan sehingga diharapkan dari perjanjian kerjasama ini dapat mengoptimalkan pemerataan perekonomian di Indonesia.¹

Pemerintah bertujuan memajukan kesejahteraan rakyat sesuai yang dianut Indonesia secara konstitusional dirujuk dari rumusan tujuan Negara Republik Indonesia yang terdapat dalam Pembukaan UUD 1945, yaitu melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa serta mewujudkan keadilan sosial. Implementasi terhadap tujuan negara tersebut dilakukan melalui proses pembangunan bertahap, berkelanjutan, dan berkesinambungan sehingga membawa konsekuensi bagi peran Pemerintah yang harus lebih aktif dalam melaksanakan tugas Pembangunan

dan tugas Pelayanan Publik.² Salah satu upaya pemerintah daerah untuk meningkatkan sumber keuangannya adalah dengan memanfaatkan Barang Milik Daerah. Barang Milik Daerah menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara adalah semua barang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.³

Bangun Guna Serah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Skemanya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pasal 27 ayat (1) berupa :

- a. Sewa;
- b. Pinjam Pakai;
- c. Kerja Sama Pemanfaatan;
- d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau
- e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pasal 1 angka 14, BOT (*Build Operate and Transfer/BOT*) atau selanjutnya disebut BGS (Bangun Guna Serah) adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana

¹ Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT*, Genta Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 6.

² Sutrisno, *Peningkatan Sumber Daya Manusia di Era Otonomi Daerah*, Raja Pustaka, Yogyakarta, 2003, hlm. 26.

³ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara.

berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.⁴

Kerjasama pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Bangun Guna Serah Pasar Induk Kota Pekanbaru antara Pemerintah Kota Pekanbaru yang disebut pihak pertama dengan PT. Agung Rafa Bonai sebagai pihak kedua yang melakukan pembangunan Pasar Induk Kota Pekanbaru dan apabila telah selesai dilakukan pembangunannya akan dioperasionalkannya dalam waktu yang telah disepakati para pihak.

Dalam perjanjian kerjasama yang dibuat dan dimulai pada hari Senin 24 Oktober 2016 dan perjanjian kerjasama akan berakhir sesuai kesepakatan dalam kontrak pada tanggal 24 April 2046 antara Pemerintah Kota Pekanbaru sebagai pihak pertama dan PT Agung Rafa Bonai sebagai pihak kedua. Kedua belah pihak menyepakati kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Bangun Guna Serah Pasar Induk Kota Pekanbaru. Kedua belah pihak menyepakati kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Bangun Guna Serah Pasar Induk Kota Pekanbaru.

Dari kesepakatan para pihak terjadi pelanggaran kontrak yang disepakati oleh kedua belah pihak, terjadi wanprestasi pada salah satu isi pasal perjanjian tersebut, yaitu pada Pasal 9 tentang jangka waktu pembangunan hasil BGS pada Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai tentang Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Bangun Guna Serah Pasar Induk Kota Pekanbaru yang isinya :

“Pihak Pertama memberikan waktu pembangunan bangunan Pasar Induk Kota Pekanbaru beserta sarana berikut fasilitasnya kepada Pihak Kedua paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian”.

Pelaksanaan pembangunan Pasar Induk hingga sekarang masih belum

tuntas. Padahal seharusnya proses pembangunan dimulai sejak tahun 2016 silam. Karena persoalan administrasi pembangunan pasar induk dimulai tahun 2017 dan pemerintah memberikan tambahan waktu kepada PT. ARB agar pembangunan selesai pada tahun 2019. Pihak kedua dianggap tidak mampu menuntaskan pembangunan pasar induk yang seharusnya selesai 24 (dua puluh empat) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian. Dalam kasus ini upaya negosiasi dilaksanakan oleh kedua belah pihak untuk menyelesaikan sengketa kontrak Bangun Guna Serah ini.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai?
2. Apakah kendala dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai?
3. Apakah akibat hukum wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai.
- b. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai.
- c. Untuk mengetahui akibat hukum wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai.

⁴ Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Fakultas Hukum Universitas Riau.
- b. Untuk memberikan sumbangan ilmu pengetahuan bagi masyarakat, terutama bagi mahasiswa perguruan tinggi fakultas hukum maupun instansi yang terkait didalam penelitian ini.
- c. Sebagai informasi bagi penelitian selanjutnya mengenai pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai.

D. Kerangka Teori

1. Teori Kontrak

Menurut Munir Fuady, banyak definisi tentang kontrak telah diberikan, dan masing- masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut.⁵

Syarat sahnya kontrak atau perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
Kesepakatan yang dimaksud adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya menggunakan symbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
Kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian).

Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. khusus untuk orang yang menikah sebelum 21 tahun tersebut, tetap dianggap cakap walaupun bercerai sebelum mencapai usia 21 tahun. walaupun ukuran kecakapan pada usia 21 tahun atau sudah menikah, tidak semua orang yang mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah, tetapi tidak dianggap cakap karena berada dibawah pengampuan, misalnya karena gila atau bahkan karena boros.

- c. Suatu hal tertentu
Sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang perjanjian ini harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek tertentu.
- d. Sesuatu sebab yang halal
Kata halal disini bukan untuk maksud berlawanan kata dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan disini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan Undang-Undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Korelasi antara teori perjanjian dengan penelitian peneliti adalah, bahwa di dalam diadakannya kesepakatan kontrak atau perjanjian tentunya melahirkan hak dan kewajiban yang telah di sepakati dalam sebuah kontrak dan juga melindungi hak dan kewajiban para pihak.

2. Konsep Bangun Guna Serah

Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*), yaitu bentuk kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, di mana pihak investor diberikan hak untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa

⁵ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern*, Chitra Aditya Bahkti, Bandung, 2002, hlm. 9.

perjanjian Bangun Guna Serah berakhir.⁶

Adapun Objek dalam perjanjian Bangun Guna Serah diantaranya :⁷

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

E. Kerangka Konseptual

1. Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).⁸
2. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁹
3. Kerjasama adalah suatu bentuk proses sosial, dimana didalamnya terdapat aktivitas tertentu yang ditunjukkan untuk mencapai tujuan bersama dengan saling membantu dan saling memahami aktivitas masing-masing.¹⁰

⁶ Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, CV Keni Media, Bandung, 2013, hlm. 6.

⁷ Yusuf Adiwibowo, *Hukum Kebendaan, Hukum Waris, dan Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember, 2007, hlm. 35.

⁸ <https://kbbi.web.id/pelaksanaan>, Diakses Pada Tanggal 05 November 2021, Pukul 19:57 WIB.

⁹ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁰ Abdulsyani, *Sosiologi Skematika, Teori, dan Terapan*, Bumi Aksara, Jakarta, 1994, hlm. 156.

4. Pemanfaatan adalah proses, cara, perbuatan memanfaatkan.¹¹
5. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.¹²

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengadakan identifikasi hukum bagaimana efektifitas pelaksanaan hukum berlaku di masyarakat.¹³

2. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian, maka penelitian ini dilakukan di Kota Pekanbaru, Riau. Lebih tepatnya di Kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Pekanbaru yang beralamat di Jalan Teratai No. 83, Pulau Karam, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Riau dan Kantor PT. Agung Rafa Bonai di Jalan Arifin Ahmad No. 10, Kota Pekanbaru, Riau.

3. Populasi dan Sampel

Tabel 1
Populasi dan Sampel

| No | Jenis Populasi | Jumlah Populasi | Jumlah Sampel |
|---------------|---|-----------------|---------------|
| 1 | Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Pekanbaru | 1 | 1 |
| 2 | Direktur Utama PT. Agung Rafa Bonai. | 1 | 1 |
| Jumlah | | 2 | 2 |

4. Sumber Data

6. Data Primer

¹¹ <https://kbbi.web.id/manfaat>, Diakses Pada Tanggal 18 Mei 2021, Pukul 12:57 WIB.

¹² Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

¹³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002, hlm. 126.

Dalam penelitian ini penulis mendapatkan atau memperoleh data langsung melalui responden yang ada dilapangan mengenai hal-hal berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

7. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu :

- 1) Bahan Hukum Primer
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah
 - e) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
 - f) Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai tentang Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam Bentuk Bangun Guna Serah Pasar Induk Kota Pekanbaru.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
Bahan penelitian yang berasal dari literatur dan hasil karya ilmiah dari kalangan hukum yang berkaitan dengan pokok pembahasan.
- 3) Bahan Hukum Tersier
Bahan yang diperoleh dari ensiklopedia dan sejenisnya mendukung data primer dan sekunder seperti kamus bahasa Indonesia dan internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik mengumpulkan pertanyaan-

pertanyaan yang berhubungan dengan permasalahan setelah itu pertanyaan tersebut di tanyakan langsung kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan proposal ini. Wawancara yang dilakukan ditujukan langsung kepada pihak-pihak yang terikat dalam kontrak tersebut. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan informasi sebagai keterangan pendukung atau dokumen pelengkap yang bertujuan untuk melengkapi dan memperkuat data yang didapat.¹⁴ Wawancara yang dilakukan oleh penulis langsung untuk mengajukan pertanyaan seputar masalah penelitian kepada responden, yaitu dengan pihak terkait dalam sengketa kontrak bangun guna serah pasar induk Kota Pekanbaru antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai.

b. Kajian Kepustakaan

Pengumpulan data dengan metode ini mencari data sekunder guna mendukung data primer, seperti mengaji, menganalisa dan menelaah berbagai literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

6. Analisis Data

Dalam penelitian ini data yang dikumpulkan dianalisa secara kualitatif yang dimaksudkan sebagai data yang berdasarkan uraian kalimat atau data tidak dianalisa dengan menggunakan statistik atau matematika ataupun yang sejenisnya, dinyatakan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata atau yang diteliti maupun dipelajari sebagai suatu yang utuh. Dari pembahasan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari yang bersifat umum ke khusus.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perikatan. Hukum perikatan

¹⁴ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineyca Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 95.

adalah aturan yang mengatur hubungan hukum antara seseorang dengan orang lainnya sebagai subjek hukum dalam bidang harta kekayaannya. Defenisi ini memperlihatkan hukum perikatan memberikan batasan-batasan dalam suatu hubungan hukum agar tidak terjadi kerugian oleh salah satu pihak akibat itikad yang tidak baik.¹⁵

Adapun pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan dalam Pasal 1313 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.¹⁶

Dari pendapat Subekti dapat dikatakan bahwa perjanjian itu sendiri merupakan sebuah peristiwa, peristiwa tersebut dikatakan sebagai suatu peristiwa hukum yang mempunyai akibat hukum bagi para pihak yang melakukan suatu perjanjian. Dapat diambil kesimpulan bahwa secara umum perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum, yang terdapat hubungan perikatan antara satu orang atau lebih untuk saling mengikatkan diri melaksanakan hal tertentu, sebagaimana diketahui isi perjanjian adalah perikatan.

2. Jenis Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian adalah sebagai berikut :¹⁷

- a) Perjanjian timbal balik;
- b) Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban;
- c) Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama;
- d) Perjanjian obligator dan kebendaan;
- e) Perjanjian konsensual dan riil.

3. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Secara bahasa, wanprestasi berasal dari bahasa Belanda *wanprestatie* yang

tersusun dari kata *wan* dan *prestatie*. *Wan* dalam bahasa Belanda memiliki arti kata buruk dan jelek, sedangkan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi seorang debitur atau pemenuhan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan perikatan. Sehingga secara bahasa, wanprestasi berarti prestasi (pemenuhan kewajiban) yang buruk. Ketentuan mengenai prestasi dan wanprestasi diatur dalam kitab ketiga dalam KUH Perdata. Secara istilah, Subekti mengartikannya sebagai debitur yang tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.

4. Berakhirnya Perjanjian

Menurut Pasal 1381 KUHPerdata terdapat 10 (sepuluh) cara berakhirnya perjanjian, yakni :¹⁸

- a) Pembayaran;
- b) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c) Pembaharuan utang;
- d) Kompensasi;
- e) Pencampuran utang;
- f) Pembebasan utang;
- g) Musnahnya barang yang terutang;
- h) Batal atau pembatalan;
- i) Berlakunya syarat batal;
- j) Lewatnya waktu.

B. Tinjauan Umum Tentang Bangun Guna Serah

1. Pengertian Bangun Guna Serah

Berdasarkan Pasal 1 angka 14 PP Republik Indonesia No. 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas PP No. 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah bahwa Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan atau sarana

¹⁵ Abdul Thalib, *Arbitrase dan Hukum Bisnis*, UIR Press, Pekanbaru, 2005, hlm.93.

¹⁶ Karitini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003, hlm. 92

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm. 19.

¹⁸ Komariah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2008, hlm. 200

berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

2. Unsur-Unsur Perjanjian Sistem Bangun Guna Serah

Unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer*) adalah :¹⁹

- a. Tanah;
- b. Bangunan Komersil;
- c. Jangka Waktu Operasional;
- d. Penyerahan.

3. Obyek dalam Perjanjian Sistem Bangun Guna Serah

Obyek dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) kurang lebih :

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

C. Tinjauan Umum Tentang Bangunan Umum Milik Daerah

1. Pengertian Bangunan Umum Milik Daerah

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

2. Wewenang dan Tanggungjawab Pengelola Barang Milik Daerah

Wewenang dan Tanggungjawab Pengelola Barang Milik Daerah terdapat pada Pasal 2 PP No. 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pengelola barang milik Negara/daerah.

3. Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah

Menurut Pasal 32 ayat (1) PP No. 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pengelola barang milik Negara/daerah, kerjasama pemanfaatan barang milik negara/daerah dilaksanakan terhadap:

- a. Barang milik negara yang berada pada pengelola barang;
- b. Barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada gubernur / bupati / walikota;
- c. Barang milik negara yang berada pada pengguna barang;
- d. Barang milik daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh pengguna barang; atau
- e. Barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan.

GAMBARAN UMUM LOKASI

PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kota Pekanbaru

1. Kondisi Geografis Kota Pekanbaru

Kota Pekanbaru merupakan ibukota Provinsi Riau. Secara geografis Kota Pekanbaru berada antara 101° 14' - 101° 34' Bujur Timur dan 0° 25' - 0° 45' Lintang Utara serta diapit oleh Kabupaten Siak, Kampar, dan Pelalawan. Luas wilayah Kota Pekanbaru sebesar 632,26 km² atau 0,71 persen dari total luas wilayah Provinsi Riau.²⁰

2. Visi dan Misi Kota Pekanbaru

Visi Kota Pekanbaru 2021 sesuai Perda Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2001, yaitu "Terwujudnya Kota Pekanbaru Sebagai Pusat Perdagangan Dan Jasa,

¹⁹ Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Teori dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 230

²⁰ Arsip, Kantor Walikota Pekanbaru, pada Tanggal 21 Februari 2022.

Pendidikan Serta Pusat Kebudayaan Melayu, Menuju Masyarakat Sejahtera Berlandaskan Iman Dan Taqwa.”

B. Gambaran Umum Tentang Diperindag Kota Pekanbaru

Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Pekanbaru mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian urusan Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru di Bidang Perindustrian dan Perdagangan. Dinas Perdagangan dan Perindustrian terdiri dari Kepala Dinas, Sekretaris, Bidang Tertib Perdagangan dan Perindustrian, Bidang Perdagangan, Bidang Pasar, Bidang Perindustrian, Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD), Kelompok jabatan fungsional.

C. Gambaran Umum Tentang PT. Agung Rafa Bonai

PT. Agung Rafa Bonai bergerak di Bidang Properti dan pengelolaan pasar yang beralamat di Jalan Arifin Ahmad No 10 Pekanbaru, Riau.

PT. Agung Rafa Bonai ini telah merambah dalam berbagai bidang konstruksi, seperti pekerjaan sipil, bangunan komersil, gedung perkantoran dan kompleks industri. Perusahaan ini bertekad untuk memberikan komitmen sepenuhnya dalam pekerjaan dengan selalu menjaga ketepatan waktu dalam penyelesaian pekerjaan, kualitas dan biaya operasional yang kompetitif, dan menjaga hubungan baik dengan para pelanggan, serta menjaga kualitas sumber daya manusia.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Agung Rafa Bonai

Sistem Bangun Guna Serah merupakan suatu perjanjian yang meliputi pemanfaatan tanah atau pun bangunan, termasuk pengelolaan barang milik pemerintah daerah, sebagai hak eksklusif daerah. Kerjasama tersebut meliputi beberapa proses yang harus ditempuh dan

terkait dengan perjanjian bangun guna serah tersebut.

Pemerintah Kota Pekanbaru juga melaksanakan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk bangun guna serah dengan pihak swasta. Perjanjian bangun guna serah dalam konteks pengadaan proyek infrastruktur seperti pasar induk adalah kontrak atau perjanjian antara pemilik proyek (Pemerintah Kota Pekanbaru) dengan pihak lain sebagai investor atau pelaksana proyek yaitu PT. Agung Rafa Bonai.

Perjanjian antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai tentang Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam Bentuk Bangun Guna Serah Pasar Induk Kota Pekanbaru No. 100/PKS/X/2016/20 dan No. 07/ARB-/X/2016. Pihak pertama adalah Walikota Pekanbaru selaku pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah. Pihak kedua adalah PT. Agung Rafa Bonai selaku mitra Pemerintah Kota Pekanbaru dalam pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dalam bentuk pemanfaatan dengan sistem Banguna Guna Serah (BGS).²¹

Perjanjian kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) pembangunan pasar induk dapat dilakukan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Fase pra kontrak

Pada fase pra kontrak ini para pihak yaitu pihak pertama yaitu Pemerintah Kota Pekanbaru dan pihak kedua yaitu PT Agung Rafa Bonai sepakat untuk mengikatkan diri (*de toestemming van degenen die zich verbinden*). Kesepakatan merupakan pernyataan kehendak para pihak yang memiliki peran penting sebagai dasar awal pembentukan kontrak, yang dibentuk oleh dua unsur fundamental yaitu penawaran dan penerimaan. Penawaran merupakan pernyataan kehendak yang mengandung unsur untuk mengadakan perjanjian, sedangkan penerimaan

²¹ Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam Bentuk Bangun Guna Serah Pasar Induk Kota Pekanbaru No. 100/PKS/X/2016/20 dan No. 07/ARB-/X/2016.

(*acceptance, aanvaarding*) merupakan pernyataan persetujuan dari pihak lain yang ditawarkan.

Dalam kontrak BOT pembangunan infrastruktur pasar induk, tujuan para pihak menutup kontrak yaitu pemberian hak dari pemerintah kepada investor untuk melakukan pembangunan proyek atas barang milik negara, mengoperasikannya, dan apabila masa BOT sudah berakhir, seluruh proyek infrastruktur beserta sarana prasarannya diserahkan kepada pemerintah.

Pada fase pra kontrak ini kedua belah pihak yang akan mengikat kontrak yaitu pihak Pemerintah Kota Pekanbaru dan pihak PT Agung Rafa Bonai telah dapat dilakukan dengan baik. Kedua belah pihak telah melakukan musyawarah terkait dengan penawaran dan penerimaan yang diajukan masing-masing pihak.

2. Fase Pelaksanaan Kontrak

Pada fase pelaksanaan kontrak diwujudkan dengan terlaksananya klausul-klausul isi kontrak yang sudah disepakati para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak maupun yang didasarkan pada klausul-klausul.

Berdasarkan Perjanjian antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai dapat diketahui bahwa yang menjadi objek bangun guna serah adalah tanah tempat dibangunnya pasar induk Kota Pekanbaru beserta sarana berikut fasilitasnya dengan sistem BGS milik Pemerintah Kota Pekanbaru seluas 31.763 m² yang terletak di Jl. Soekarno Hatta Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.

Berdasarkan isi perjanjian pada Pasal 9 yang berbunyi:

“Pihak pertama memberikan waktu pembangunan pasar induk Kota Pekanbaru beserta sarana berikut fasilitasnya kepada pihak kedua paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak ditandatangani perjanjian”.

Perjanjian ditandatangani pada hari Senin tanggal 24 Oktober 2016. Proses pembangunan pasar induk Kota Pekanbaru hingga tahun 2022 ini masih

mencapai 70%, seharusnya pihak kedua yaitu PT. Agung Rafa Bonai wajib menyelesaikan pembangunan paling lama 24 bulan yaitu pada tanggal 24 Oktober 2018. Karena adanya persoalan administrasi, pembangunan pasar induk dimulai tahun 2017 dan pemerintah memberikan tambahan waktu kepada PT. ARB agar pembangunan selesai pada tahun 2019.

Melalui perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk bangun guna serah ini Pemerintah Kota Pekanbaru dapat melaksanakan pembangunan infrastruktur dengan melakukan kemitraan dengan pihak swasta. Infrastruktur merupakan aset Pemerintah Kota Pekanbaru untuk memberikan pelayanan terhadap masyarakat. Infrastruktur ekonomi memiliki peran penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi di Kota Pekanbaru. Terbatasnya dana Pemerintah Kota Pekanbaru dalam membangun infrastruktur seperti pasar induk dengan dijumpai melalui kebijakan perjanjian pemerintah dengan swasta sebagai investor salah satunya melalui model Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) menjadi salah satu solusi bagi Pemerintah Kota Pekanbaru di dalam melaksanakan pembangunan infrastruktur²²

Disamping adanya hak dan kewajiban para pihak dalam membuat perjanjian, maka hal tersebut sudah menuntut para pihak untuk melaksanakan prestasinya masing-masing. Tidak bisa dipungkiri bahwa ada prestasi yang bisa terlaksana dengan baik dan ada juga yang tidak terlaksana.

Melihat dari adanya hak yang diterima oleh para pihak, tentu ada kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dilihat dari kewajiban yang tidak terlaksana dalam perjanjian ini adalah pihak kedua tidak melakukan kewajiban

²² Wawancara dengan Bapak Bagas selaku Staf Bidang Pasar Disperindag Kota Pekanbaru, Bertempat di Kota Pekanbaru, Tanggal 25 Juni 2021 Pukul 15.15 Wib.

yang terdapat pada Pasal 16 huruf (h) yang isinya :

“Melaksanakan pembangunan pasar induk Kota Pekanbaru beserta sarana berikut fasilitasnya sesuai dengan gambar rencana (*detail engineering design*) dan ketentuan spesifikasi teknis bangunan sebagaimana terdapat dalam Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian.”

Pada Pasal 9 perjanjian kerjasama ini juga disebutkan bahwa:

“Pihak pertama memberikan waktu pembangunan pasar induk Kota Pekanbaru beserta sarana berikut fasilitasnya kepada pihak kedua paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak ditandatangani perjanjian”.

Pada Pasal 9 ini menjelaskan bahwa jangka waktu pembangunan adalah 24 bulan semenjak perjanjian kerjasama ini ditandatangani yaitu pada tanggal 24 Oktober 2016. Karena adanya persoalan administrasi, pembangunan pasar induk dimulai tahun 2017 dan pemerintah memberikan tambahan waktu kepada PT. ARB agar pembangunan selesai pada tahun 2019, namun hingga tahun 2022 ini tahap pembangunannya baru mencapai 70%. Pembangunan pasar induk yang baru mencapai 70% menunjukkan bahwa pihak PT Agung Rafa Bonai tidak dapat memenuhi kewajibannya.²³

Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT Agung Rafa Bonai bahwa kelanjutan pembangunan memerlukan perhitungan, pertimbangan, dan persiapan yang cermat untuk menerapkan pembiayaan pembangunan infrastruktur pasar induk ini. Untuk saat ini kendala yang dialami perusahaan adalah karena dampak pandemi Covid-19. Salah satu penyebabnya dampak dari pandemi Covid-19 ini yang menyebabkan aktivitas perusahaan khususnya terkait pembangunan terhenti dan hal ini tentu berdampak terhadap

finansial dan aktivitas pekerjaan disusun sebelumnya.²⁴

Pihak kedua juga tidak melaksanakan kewajiban yang tertuang dalam Pasal 16 huruf (n) yang isinya :

“Menjamin secara sungguh-sungguh kebersihan lingkungan pada objek dan hasil BGS, demi terciptanya pasar induk yang bersih dan higienis.”

Kewajiban untuk menjamin kebersihan lingkungan di lingkungan pasar induk Kota Pekanbaru, pihak kedua tidak melaksanakannya. Terdapat permasalahan saluran drainase yang tidak dibuat dan tumpukan pasir serta limbah pembangunan pasar yang berdampak mencemari rumah warga sekitar. Selain itu pihak kedua juga tidak membayar kontribusi tahunan yang terdapat pada pasal 16 huruf (f) yang isinya :

“Membayar kontribusi tahunan yang tahun ke-2 hingga tahun ke-30 kepada pihak pertama melalui penyetoran ke Rekening Kas Umum Daerah”.

Selama tiga kali berturut-turut pada tahun 2019, 2020 dan 2021 uang kontribusi yang harus diterima pihak pertama dari pihak kedua tidak dibayarkan oleh pihak kedua dan otomatis tidak terlaksananya kewajiban di pasal yang bersangkutan yaitu pasal 16 huruf (g) yang isinya :

“Memberikan bukti setor pembayaran kontribusi tahunan kepada Pengelola Barang (Walikota) dan ditembuskan kepada Pengguna Barang (Dinas Pasar)”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bidang Pasar Disperindag Kota Pekanbaru bahwa Pihak pertama telah melayangkan dua kali surat teguran untuk PT Agung Rafa Bonai perihal segera menyelesaikan pembangunan pasar induk beserta sarana berikut fasilitasnya. Pemerintah Kota Pekanbaru juga telah beberapa kali mengirimkan surat pemberitahuan jatuh tempo

²³ Wawancara dengan Bapak Hendra selaku Kepala Bidang Pasar Disperindag Kota Pekanbaru, Bertempat di Kota Pekanbaru, Tanggal 25 Januari 2022.

²⁴ Wawancara dengan Ibu Marheyline selaku Direktur PT Agung Rafa Bonai, Bertempat di Kota Pekanbaru, Tanggal 27 Januari 2022.

pembayaran kontribusi kepada PT Agung Rafa Bonai.²⁵

Berdasarkan pemaparan masalah diatas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian kerjasama BGS Pasar Induk Kota Pekanbaru berujung pada terjadinya wanprestasi, karena salah satu dari pihak yang melakukan perjanjian tidak melaksanakan prestasi sesuai yang disepakati dalam sebuah perjanjian yang dituangkan dalam bentuk akta perjanjian.

3. Fase Pascakontrak/Penyerahan Objek BOT.

Pada fase ini dilaksanakannya hak-hak dan kewajiban kontraktual oleh para pihak sehingga tujuan penutupan kontrak untuk mendapatkan keuntungan secara timbal balik dapat dicapai. Dengan berakhirnya kontrak, pihak investor mendapatkan keuntungan dari pengoperasian objek infrastruktur, dan pemerintah sebagai pemilik aset mendapatkan penyerahan objek infrastruktur pembangunan pasar induk beserta sarana dan prasarana penunjangnya, tanpa pemerintah mengeluarkan suatu pendanaan apapun.

Pembangunan pasar induk Kota Pekanbaru yang belum selesai, maka fase pasca kontrak atau penyerahan objek BOT tidak dapat dilaksanakan. Berdasarkan Pasal 9 pada perjanjian ditegaskan bahwa jangka waktu penyelesaian pembangunan pasar induk Kota Pekanbaru adalah 24 bulan semenjak perjanjian kerjasama ditandatangani bersama pada tanggal 24 Oktober 2016. Pihak PT Agung Rafa Bonai tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Pembangunan pasar induk Kota Pekanbaru masih terbengkalai hingga saat ini yaitu tahun 2022 pembangunan yang baru dikerjakan oleh PT Agung Rafa Bonai hanya mencapai 70%. Penyerahan objek BOT hanya dapat dilaksanakan jika pembangunan telah selesai 100% sesuai dengan perjanjian.

B. Kendala dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai

Kendala yang terjadi dalam perjanjian yang dilakukan antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Agung Rafa Bonai, maka dapat dilihat kendalanya, yaitu:

a. Dampak dari pandemi Covid-19

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bidang Pasar Disperindag Kota Pekanbaru bahwa dalam melaksanakan perjanjian BGS ini memang terdapat kendala yang sampai saat ini masih belum dapat terselesaikan dengan baik sehingga proyek pembangunan pasar induk ini mengalami mangkrak. Untuk pihak pertama yaitu Pemerintah Kota Pekanbaru telah melaksanakan isi perjanjian dengan maksimal, namun kendala ditemukan dari pihak kedua yaitu pihak investor yaitu PT Agung Rafa Bonai berupa masalah utama finansial yang merupakan dampak dari pandemi Covid-19.²⁶

Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT Agung Rafa Bonai bahwa bagi perusahaan usaha pembangunan pasar induk yang dilakukan banyak mengandung risiko, seperti risiko politik, risiko hukum, risiko ekonomi dan pasar sehingga memerlukan perhitungan, pertimbangan, dan persiapan yang cermat untuk menerapkan pembiayaan pembangunan infrastruktur pasar induk ini. Untuk pembangunan akan tetap di lanjutkan dan tidak akan dibiarkan terbengkalai dan akan dilanjutkan ketika kondisi finansial kembali pulih. Saat ini kendala yang dialami perusahaan adalah keterbatasan anggaran.

Salah satu penyebabnya dampak dari pandemi Covid-19 ini yang menyebabkan aktivitas perusahaan khususnya terkait pembangunan terhenti dan hal ini tentu berdampak terhadap penganggaran dana yang telah disusun sebelumnya. Pekanbaru

²⁵ Wawancara dengan Bapak Hendra selaku Kepala Bidang Pasar Disperindag Kota Pekanbaru, Bertempat di Kota Pekanbaru, Tanggal 25 Januari 2022.

²⁶ Wawancara dengan Bapak Hendra selaku Kepala Bidang Pasar Disperindag Kota Pekanbaru, Bertempat di Kota Pekanbaru, Tanggal 25 Januari 2022.

juga merupakan zona merah dalam kasus penyebaran virus Covid-19. Pengaruh dalam peningkatan biaya pelaksanaan karena ada status PSBB dan *physical distancing* ini berpengaruh pada pekerjaan konstruksi seperti mobilisasi material, peralatan, tenaga kerja dan krisis ekonomi yang mengakibatkan kenaikan biaya materil sehingga perusahaan mengalami kendala finansial.²⁷

b. Upaya penjualan aset perusahaan yang belum terlaksana

Pada tahun 2020 musyawarah dilakukan oleh kedua belah pihak. Hasil dari musyawarah yang dilakukan kedua belah pihak berujung pada komitmen pihak kedua akan segera merampungkan dan segera mengoperasikan pasar induk Kota Pekanbaru. Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT Agung Rafa Bonai bahwa perusahaan tetap bertanggungjawab di dalam menyelesaikan pembangunan pasar induk ini. Salah satu upaya yang dilakukan perusahaan adalah berusaha menjual aset perusahaan yang ada untuk menyelesaikan pembangunan pasar induk tersebut dalam mencukupi kebutuhan finansial dalam melaksanakan perjanjian kerjasama dengan Pemerintah Kota Pekanbaru. Pembangunan telah diselesaikan 70% sisanya perusahaan akan menguncurkan dana dari penjualan aset perusahaan.²⁸

Hasil wawancara yang dilakukan peneliti terhadap pihak pertama dan pihak kedua mendapatkan kesimpulan bahwa pandemi Covid-19 berdampak bagi pihak kedua yaitu PT Agung Rafa Bonai untuk melanjutkan kewajibannya dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun guna serah pasar induk Kota Pekanbaru mengakibatkan

mangraknya pembangunan infrastruktur pasar induk Kota Pekanbaru dan tidak lancarnya pembayaran kontribusi dari pihak kedua kepada pihak pertama. Dalam upaya penjualan aset perusahaan untuk pembangunan pasar induk tersebut pihak kedua yakni PT Agung Rafa Bonai belum berhasil dalam melakukan upayanya tersebut untuk melanjutkan pembangunan fisik pasar induk Kota Pekanbaru. Menurut penulis agar perjanjian ini dapat terselesaikan sebaiknya para pihak melakukan addendum pada perjanjian kerjasamanya karena masa pandemi Covid-19 yang menyebabkan berbagai sektor mengalami kendala.

C. Akibat Hukum Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai

Akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh pihak PT Agung Rafa Bonai tertuang dalam Pasal 19, yaitu:

- (1) "Pihak pertama dapat melakukan pengakhiran BGS secara sepihak dalam hal pihak kedua tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian dan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku terkait dengan BGS.
- (2) Pengakhiran BGS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
 - a. Mitra BGS terlambat membayar kontribusi tahunan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut
 - b. Mitra BGS tidak membayar kontribusi tahunan sebagaimana ditentukan dalam perjanjian BGS sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut
 - c. Mitra BGS belum memulai pembangunan dan/atau tidak menyelesaikan pembangunan sesuai dengan perjanjian, kecuali dalam keadaan kahar (*force majeure*)
- (3) Pengakhiran BGS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat

²⁷ Wawancara dengan Ibu Marheyline selaku Direktur PT Agung Rafa Bonai, Bertempat di Kota Pekanbaru, Tanggal 27 Januari 2022.

²⁸ Wawancara dengan Ibu Marheyline selaku Direktur PT Agung Rafa Bonai, Bertempat di Kota Pekanbaru, Tanggal 27 Januari 2022.

dilakukan oleh pihak pertama secara tertulis”.

Berdasarkan Pasal 19 dapat diketahui bahwa akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh pihak PT Agung Rafa Bonai adalah pihak pertama yaitu Pemerintah Kota Pekanbaru dapat melakukan pengakhiran BGS secara sepihak karena PT Agung Rafa Bonai. Namun, Pemerintah Kota Pekanbaru masih tetap memberikan kesempatan kepada pihak PT Agung Rafa Bonai untuk memenuhi kewajibannya.

Bangun guna serah dalam konteks pengadaan proyek infrastruktur untuk pembangunan pasar induk Kota Pekanbaru adalah kontrak atau perjanjian antara pemilik proyek (pemerintah) dengan pihak lain sebagai investor untuk membangun pasar induk atas biaya sepenuhnya dari perusahaan swasta, serta mengoperasikannya untuk selama jangka waktu tertentu dan mengambil seluruh atau sebagian keuntungan dan pada akhir masa kontrak harus mengembalikan proyek tersebut pada pemilik proyek.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT Agung Rafa Bonai bahwa PT Agung Rafa Bonai melakukan perjanjian kerjasama BGS untuk pembangunan pasar induk Kota Pekanbaru dengan Pemerintah Kota Pekanbaru. PT Agung Rafa Bonai telah berupaya semaksimal mungkin di dalam memenuhi isi perjanjian BGS. Hasil dari BGS ini sesuai dengan perjanjian yaitu selama 30 tahun pihak PT Agung Rafa Bonai berhak mendayagunakannya setelah pembangunan pasar induk ini selesai.²⁹

Bagi Pemerintah Kota Pekanbaru pembangunan infrastruktur seperti pasar induk melalui perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk bangun guna serah pasar induk Kota Pekanbaru memberikan keuntungan. Keuntungan yang diperoleh oleh Pemerintah Kota Pekanbaru antara lain yaitu dapat memanfaatkan aset negara tanpa harus mengeluarkan pendanaan, peningkatan penerimaan negara, dan pada akhir masa perjanjian kerjasama

pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk bangun guna serah pasar induk Kota Pekanbaru dapat memiliki infrastruktur beserta sarana dan prasarananya yang memadai.

Bagi pihak PT. Agung Rafa Bonai dapat melakukan peningkatan bisnisnya dengan memasuki bidang-bidang usaha yang dulunya dikelola penuh pemerintah. Guna mewujudkan pelaksanaan hak-hak dan kewajiban para pihak yang bersifat timbal balik serta memberikan keuntungan kepada kedua belah pihak, maka pelaksanaan kontraknya harus dilaksanakan dengan baik dan maksimal.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai yaitu pihak PT. Agung Rafa Bonai tidak dapat memenuhi prestasinya yaitu menyelesaikan pembangunan pasar induk Kota Pekanbaru dalam jangka waktu 24 bulan, membayar kontribusi tahunan selama 3 tahun berturut-turut dan tidak terjaminnya kebersihan di area pembangunan proyek pasar induk.
2. Kendala dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai adalah pandemi Covid-19 yang berdampak bagi perusahaan sehingga aktivitas perusahaan khususnya terkait pembangunan terhenti dan hal ini tentu berdampak terhadap penanggran dana yang telah disusun sebelumnya dan upaya penjualan aset untuk melanjutkan pembangunan pasar induk Kota Pekanbaru yang belum karena belum maksimalnya upaya penjualan aset yang dilakukan perusahaan.
3. Akibat hukum wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai adalah pihak pertama yaitu belum dijalankannya akibat hukum sesuai dengan Pasal 19 tentang pengakhiran kontrak.

²⁹ Wawancara dengan Ibu Marhayline Direktur PT Agung Rafa Bonai, Bertempat di Kota Pekanbaru, Tanggal 27 Januari 2022.

Pemerintah Kota Pekanbaru dapat melakukan pengakhiran BGS secara sepihak karena PT Agung Rafa Bonai. Namun, Pemerintah Kota Pekanbaru masih tetap memberikan kesempatan kepada pihak PT Agung Rafa Bonai untuk memenuhi kewajibannya dalam menyelesaikan pasar induk Kota Pekanbaru. Upaya penyelesaian sengketa perjanjian antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai tentang kerjasama pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Bangun Guna Serah Pasar Induk Kota Pekanbaru adalah melakukan upaya musyawarah atau perundingan, menyurati pihak PT. Agung Rafa Bonai dan pihak PT. Agung Rafa Bonai berupaya di dalam menjual asset agar proses pembangunan dapat dikerjakan.

B. Saran

1. Perlunya para pihak melakukan addendum pada perjanjian kerjasamanya selama masa pandemi Covid-19.
2. Di dalam melakukan penjualan aset oleh PT. Agung Rafa Bonai sebaiknya dilakukan promosi melalui berbagai media sosial agar banyak pihak yang mengetahui tentang penjualan aset ini sehingga aset dapat terjual dengan cepat.
3. Di dalam upaya penyelesaian sengketa sebaiknya pihak PT. Agung Rafa Bonai lebih mendahulukan upaya musyawarah atau perundingan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arikunto, Suharsimi, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Ashofa, Burhan, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rineyka Cipta, Jakarta.
- Fuady, Munir, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern*, Chitra Aditya Bahkti, Bandung.
- Kamilah, Anita, 2013, *Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, CV Keni Media, Bandung.

Santoso, Budi, 2008, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT*, Genta Press, Yogyakarta.

Sutrisno, 2003, *Peningkatan Sumber Daya Manusia di Era Otonomi Daerah*, Raja Pustaka, Yogyakarta.

Abdul Thalib, Abdul, 2005 *Arbitrase dan Hukum Bisnis*, UIR Press, Pekanbaru.

B. Skripsi

Yusuf Adiwibowo, Hukum Kebendaan, Hukum Waris, dan Hukum Perikatan *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Pedata.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.