

Pengelolaan Dan Pemanfaatan Aset Desa Melalui Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate And Transfer/BOT*)

Niken Ayu Istifani, Paramita Prananingtyas

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : nikenaist@gmail.com

Abstract

The supervision and utilization of village assets provided for the Laws and Regulations authorizes the Village Government to increase village income through Bangun Guna Serah (Build, Operate And Transfer / BOT) collaboration with investors, this is the basis for the agreement between the Banjardawa Village Government as the owner. Village Treasury Land with CV. Engineering Cadets through Investor Agreement (Development) Number: 050/184/2011. This research uses qualitative research with empirical juridical methods. The results revealed that first, the implementation of the management and utilization of village assets through a build, operate and transfer (BOT) agreement was carried out to increase the income of Banjardawa Village, which has village treasury lands that were not fully utilized. Second, the build-to-use agreement (Build, Operate and Transfer / BOT) has advantages and disadvantages that will be obtained for both the Banjardawa Village Government and CV. Taruna Teknik as investor. Making agreements using sufficient knowledge and understanding can lower the raised risks from the utilization of village assets through the Bangun Guna Serah collaboration.

Keywords : agreement; bot; village assets

Abstrak

Pengelolaan dan pemanfaatan aset desa yang disediakan dalam Peraturan Perundang-undangan memberikan kewenangan pada Pemerintah Desa untuk meningkatkan pendapatan desa menggunakan kerjasama Bangun Guna Serah (*Build, Operate And Transfer/BOT*) bersama pihak investor hal ini menjadi dasar adanya perjanjian antara Pemerintah Desa Banjardawa sebagai pemilik Tanah Kas Desa dengan CV. Taruna Teknik melalui Surat Perjanjian Investor (Pengembangan) Nomor : 050/184/2011. Riset ini menerapkan model riset kualitatif serta metode yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pertama, Pelaksanaan Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Desa Melalui Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) dilakukan untuk memberi peningkatan perolehan Desa Banjardawa yang memiliki tanah kas desa yang tidak dimanfaatkan secara maksimal, Kedua, Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) mempunyai keuntungan dan kerugian yang akan didapatkan baik untuk pihak Pemerintah Desa Banjardawa maupun CV. Taruna Teknik selaku investor. Pembuatan perjanjian dengan menggunakan pengetahuan dan pemahaman yang cukup dapat mengurangi resiko yang ditimbulkan dari pemanfaatan aset desa melalui kerjasama Bangun Guna Serah.

Kata Kunci : perjanjian; bot; aset desa

A. PENDAHULUAN

Menurut (Abdullah, 2000) sumber pendapatan asli desa ialah sumber keuangan desa yang diperoleh dari internal wilayah desa yang berkenaan dimana hal tersebut tersusun atas perolehan usaha desa, perolehan kekayaan desa, perolehan swadaya serta partisipasi, perolehan gotong royong, sertahal

lainnya yang merupakan perolehan asli desa yang sah. Perolehan asli desa didapatkan berdasarkan peraturan desa selaras dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut (Siregar, 2014) salah satu sumber perolehan desa berasal dari perolehan aset. Aset ialah barang dimana menurut pengertian hukum artinya benda, yang tersusun atas benda tidak bergerak serta benda bergerak. Barang yang disebutkan termasuk barang tidak bergerak (tanah dan atau bangunan) serta barang bergerak, baik yang mempunyai wujud (*tangible*) ataupun tidak mempunyai wujud (*intangible*), yang terdapat pada aktiva atau kekayaan maupun harta kekayaan dari satu perusahaan, badan usaha, institusi maupun individu perorangan. Hal demikian meliputi juga beberapa bantuan dari luar negeri yang didapatkan dengan cara sah. Salah satu cara jenis pemanfaatan kekayaan desa ialah pada mengajak kelompok swasta agar memberikan partisipasinya dalam penyediaan rencana pemerintah seraya melakukan Perjanjian Bangun Guna Serah Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*).

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, Bangun guna serah adalah pemanfaatan Kekayaan Desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan. dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Desa Banjardawa ialah satu anggota dari 21 desa di Kecamatan Taman Kabupaten Pematang. Dalam rangka menambah sumber pendapatan desa, penataan wilayah, maka Pemerintah Desa Banjardawa melakukan Perjanjian kerjasama pemanfaatan kekayaan desa berupa Bangun Guna Serah Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) dengan pihak investor yaitu CV. Taruna Teknik. Kerjasama Bangun Guna Serah Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) berwujud pembangunan ruko/kios. Ruko/kios tersebut berada diatas tanah kas desa blok Banjardawa C. Nomor 5 dan 8 Persil 8 dan 22 SI luas 3200 m² yang dikelola serta dimanfaatkan oleh pemerintah desa. Dampak dari memanfaatkan kekayaan Desa ialah pemasukan atau Perolehan Desa Banjardawa serta dimasukkan ke dalam APB Desa Banjardawa serta menyisihkan 10% (Sepuluh Persen) untuk biaya operasional kegiatan.

Akan tetapi dalam perumusan Perjanjian Bangun Guna Serah Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) antar Pemerintah Desa Banjardawa bersama CV. Taruna Teknik dilakukan dengan pengetahuan mengenai hukum perjanjian yang seadanya. Hal ini terlihat dalam perjanjian Nomor : 050/184/2011 tercantum bahwa Investor yaitu CV Taruna Teknik adalah pihak Ketiga serta

menjadikan Penyewa Kios sebagai pihak kedua, padahal jika mengacu kepada pengertian Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) yang terdapat pada "Pasal 1 ayat (12) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah, Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, maka beberapa pihak yang terdapat pada Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) adalah dua pihak, yaitu negara serta pihak lain yang diamanahi pekerjaan guna mendirikan bangunan atau sarana penunjangnya.

Menurut (Sumardjono, 2008) dalam bukunya disampaikan pula pengertian di atas yang mengatakan yakni dalam Perjanjian Bangun Guna Serah Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) terdapat dua pihak, yaitu pihak pertama adalah pihak yang melakukan penyerahan hak guna atas tanahnya agar dapat didirikan sebuah gedung. Sedangkan pihak kedua adalah pihak yang menerima penyerahan dari pihak pertama untuk melakukan pengoperasian maupun pengelolaan atas gedung pada kurun waktu yang telah ditentukan.

Menurut (Khairandy, 2003) tujuan yang diminta pada Perjanjian BOT ialah melalui ketersediaan sarana yang didirikan bagi pelaksana pekerjaan, berdasarkan atas kesadaran dalam kontraktan yakni tingkat berhasilnya Perjanjian BOT akan mempunyai efek untuk kepentingan masyarakat pada umumnya. Landasan ini tentu akan menciptakan hubungan yang sesuai dengan perjanjian atas dasar dalam kehendak yang tidak berbeda guna kepentingan khalayak. Pelindung bagi para kontraktan ialah saling keterkaitan antar pemerintah bersama pihak swasta ataupun daya ikat perjanjian BOT.

Atas dasar berita yang pengkaji dapatkan melalui Sukandar sebagai Kepala Desa Banjardawa, pengaktualan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) antar Pemerintah Desa Banjardawa bersama CV. Taruna Teknik masih belum sesuai dengan surat perjanjian Nomor : 050/184/2011. Diantaranya permasalahan yang terjadi yaitu mengenai pemberian keuntungan dari pihak investor yaitu CV. Taruna Teknik kepada Pemerintah Desa Banjardawa yang tidak sesuai perjanjian yaitu dilakukan setelah selesainya pekerjaan pembuatan petak Toko/Kios.

Berdasarkan apa yang sudah dijelaskan pada latar belakang permasalahan tersebut, kemudian yang diputuskan sebagai rumusan masalah ialah berikut ini: (1) Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) dalam Pemanfaatan Aset Desa? (2) Bagaimanakah Keuntungan dan kerugian Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Desa.

Mengenai tujuan dari riset ini ialah (1) Guna mengkaji dan menganalisis Pengaktualan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) pada Pemanfaatan Aset Desa (2) Untuk mengetahui dan menganalisis Keuntungan dan kerugian Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Desa. Aset Desa.

Peneliti memberikan beberapa contoh penelitian terdahulu sebagai bahan untuk menghindari adanya plagiarisme. Berikut adalah pokok permasalahan yang diteliti dan ditulis oleh Early Wulandari Silondae yang berjudul “Analisis Yuridis Pelaksanaan Alih Fungsi Aset Pemerintah Melalui Program *Build Operate AndTransfer (BOT)* Antara Pemerintah Kota Tebing Tinggi Dengan PT. Inti Griyaprima Sakti”. Dalam penelitian tersebut Pelaksanaan Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer/ BOT*) pada *Department Store* Ramayana Kota Tebing Tinggi terdapat beberapa permasalahan diantaranya kendala hukum mengenai tidak terdapatnya kesamaan peraturan serta kendala secara praktis mengenai pengosohan objek perjanjian. Dengan beberapa kendala tersebut Pemerintah Kota Tebing Tinggi dapat diatasi sehingga bangunan *Department Store* Ramayana masih dapat dinikmati oleh masyarakat.(Silondae, 2013)

Penelitian dengan penulis Uji Kartono yang berjudul “Analisis Pemanfaatan Tanah Kas Desa Pada Desa SeiSimpang Dua Kecamatan Kampar Kiri Hilir Kabupaten Kampar”. Riset tersebut membahas mengenai Pemanfaatan Tanah Kas Desa Pada Desa Sei Simpang Dua Kecamatan Kampar Kiri Hilir Kabupaten Kampar. Atas dasar hasil penelitian tersebut tetap dikelompokkan sebagai penelitian yang tidak serasi bersama “Peraturan Menteri Dalam Negeri No 4 tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Tanah Kas Desa”.(Kartono, 2013)

Penelitian dengan penulis Nurwachid Febri Efendi yang memiliki judul ”Peranan Kepala Desa Dalam Rangka Pengelolaan Kekayaan Desa (Studi Kasus Di Desa Soropaten, Kecamatan Karangnom, Kabupaten Klaten)”. Penelitian tersebut membahas mengenai system kelola harta desa yang disebutkan mengalami kendala sebab tidak maksimalnya kepala desa serta perangkatnya. Mengenai upaya yang dilaksanakan guna menanggulangi kendala itu ialah dengan melakukan perubahan pada system persewaan tanah kas jadi lelang persewaan tanah kas desa bagi masyarakat, melaksanakan negosiasi serta sosialisasi juga pengarahan untuk perangkat desa serta masyarakat agar dapat secara bersamaan melakukan pengelolaan atas harta desa.(Efendi, 2011).

Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya yang telah disebutkan bahwa fokus yang diteliti penulis membahas mengenai Pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) ditinjau dari Hukum Perjanjian dan Implementasi Dalam Pengelolaan Dan

Pemanfaatan Aset Desa yang dilaksanakan Pemerintah Desa Banjardawa Kecamatan Taman Kabupaten Pematang Jaya bekerjasama dengan CV. Taruna Teknik. Peneliti juga membahas mengenai kelebihan dan keuntungan dari Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) dan upaya yang dilaksanakan oleh kedua pihak ketika menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian.

B. METODE PENELITIAN

Atas dasar rumusan masalah serta tujuan riset, maka metode yang dipergunakan oleh pengkaji pada riset ini ialah pendekatan yuridis empiris, yakni riset yuridis dilaksanakan melalui sarana mengkaji bahan pustaka yang menjadi data sekunder serta disebut pula riset kepustakaan. Menurut (Soemitro, 1990) riset hukum empiris dilaksanakan melalui sarana mengkaji di lapangan yang menjadi data primer serta sekunder. Metode riset untuk mengumpulkan data dilaksanakan melalui observasi, wawancara serta studi kepustakaan yang selanjutnya metodenya disajikan dengan bentuk data secara kualitatif analisis. Jenis penelitian hukum yang digunakan untuk menganalisa adalah dengan melakukan penelitian jenis kualitatif. Riset kualitatif memiliki sifat deskriptif yaitu mendokumentasikan seluruh peristiwa yang dapat dicerna oleh indera mata serta indera telinga juga dapat dibaca baik berupa hasil wawancara, dokumen-dokumen, foto dan lain sebagainya. Fokus dalam penelitian ini adalah membahas Pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) ditinjau dari Hukum Perjanjian dan Implementasi Dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Desa.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) dalam Pemanfaatan Aset Desa

Menurut (Kamilah, 2013) Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) dengan cara normative tidak teratur secara formal pada peraturan perundang-undangan dimana diberlakukan di Indonesia. Pemakaian terminologi Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) juga masih berbagai macam, beberapa diantaranya tengah memakai terminologi asli guna satu kata “*BOT*” serta beberapa sudah ada yang memakai terminologi terjemahan dari “*BOT*” yakni Bangun Guna Serah (BGS). Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer*) ialah fromasi perjanjian kesepakatan yang dilaksanakan antar pemegang hak atas

tanah bersama investor guna membangun gedung dalam jangka waktu perjanjian bangun guna serag (BOT) serta memindahkan status kepemilikan gedung itu pada pemegang hak atas tanah pasca jangka waktu guna serah selesai.

Mengingat ketidakleluasaan pemerintah dengan APBN, baik daerah dengan APBD maupun pada penyediaan dana guna membangun infrastruktur, dengan demikian di butuhkan pengembangan relasi kemitraan yang timbal balik memberikan penunjang serta keuntungan antar perusahaan besar serta kecil, tidak hanya perusahaan nasional tetapi juga perusahaan asing dengan tujuan melakukan perkuataan susunan ekonomi nasional dengan skema-skema maupun kerangka modern selaku solusi pendanaan pembangunan beberapa pekerjaan pemerintah. Menurut (Kamilah, 2014) satu dari beberapa alternatif pembiayaan proyek infrastruktur yang dapat menjembatani kesulitan pendanaan pendirian bangunan tidak hanya sebab ketidakluasan tanah tetapi juga lahan dengan lokasi strategis ataupun biaya ialah melalui cara menyerahkan undangan kepada pihak swasta agar dapat memberikan partisipasinya pada pelaksanaan pekerjaan pemerintah dengan cara sistem Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/ BOT*).

Menurut (Kamilah, 2013) Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) dengan cara normative tidak teratur secara formal pada peraturan perundang-undangan dimana diberlakukan di Indonesia. Pemakaian terminologi Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) juga masih berbagai macam, beberapa diantaranya tengah memakai terminologi asli guna satu kata “*BOT*” serta beberapa sudah ada yang memakai terminologi terjemahan dari “*BOT*” yakni Bangun Guna Serah (BGS). Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer*) ialah fromasi perjanjian kesepakatan yang dilaksanakan antar pemegang ha katas tanah bersama investor guna membangun gedung dalam jangka waktu perjanjian bangun guna serag (BOT) serta memindahkan status kepemilikan gedung itu pada pemegang hak atas tanah pasca jangka waktu guna serah selesai.

Melalui penjabaran di atas mengenai perjanjian *Build, Operate and Transfer (BOT)*, sekurang-kurangnya ada 3 tanda pekerjaan BOT, yakni : (Santoso, 2008)

- 1) Pembangunan (*Build*) : Pemilik proyek selaku pihak yang memberikan hak untuk melakukan pengelolaan memberi otoritasnya kepada pemegang hak (kontraktor) guna melakukan pembangunan suatu proyek menggunakan biayanya sendiri (pada hal-hal tertentu mungkin saja dibiayai oleh kedua belah pihak/ *participating interest*). Model serta perincian gedung biasanya

ialah ide dari pemegang hak pengelolaan dimana mereka wajib mendapatkan persetujuan dari pemilik proyek.

- 2) Pengoperasian (*Operate*) : Ialah jangka maupun tenggang waktu yang diberikan oleh pihak yang memiliki hak atas proyek kepada pihak yang memegang hak proyek dalam satu waktu yang telah ditentukan untuk melakukan pengoperasian serta pengelolaan proyek itu agar dapat diperoleh kegunaannya secara ekonomi, berbarengan dengan hal tersebut pihak yang memegang hak memiliki kewajiban agar memelihara proyek yang telah disebutkan. Dalam kurun waktu ini, orang yang memiliki proyek memiliki hak untuk mendapatkan hasilnya selaras dengan perjanjian yang telah disepakati.
- 3) Penyerahan kembali (*Transfer*) : Pihak yang memegang hak pengelola melakukan penyerahan hak untuk mengelola serta bentuk proyek kepada pihak yang memiliki proyek pasca kurun waktu konsesi berakhir tanpa ketentuan pada umumnya. Pemberlakuan beban biaya penyerahan secara umum sudah ditetapkan pada perjanjian tentang pihak mana yang menanggung.

Menurut (Advendi, 2005) pelaksanaan perjanjian BOT tunduk pada sejumlah asas yang ada pada persetujuan. Diantara sejumlah asas tersebut, terdapat asas kebebasan melakukan kontrakserta asas konsensualisme. Asas kebebasan melakukan kontrak adalah para pihak bebas untuk melaksanakan kesepakatan selama tidak ada pertentangan dalam peraturan perundangan. Sedangkan asas konsensualisme ialah kesepakatan tersebut muncul ketika kata sepakat tercapai diantara semua pihak tentang seluruh hal yang mendasar. Asas kebebasan melakukan kontrak diatur pada Pasal 1338 KUH Perdata, sedangkan asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Penandatanganan perjanjian yang dilakukan antara Pemerintah Desa Banjardawa dengan CV. Taruna Teknik apabila ditelaah berdasarkan Buku III KUH Perdata mengenai keterkaitan (*van verbintenissen*), kesepakatan itu ialah satu dari beberapa bentuk penyelenggaraan asas kebebasan dalam melakukan kontrak seperti yang telah ditetapkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, dimana para pihak diberikan kebebasan untuk mengadakan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*), meskipun undang-undang belum mengaturnya secara khusus. Menurut (Fuady, 1990) pada kesepakatan BOT, hal yang disepakati guna dijalankan diformulasikan pada isi perjanjian. Rasa bebas yang dipunyai bagi seluruh pihak wajib berdasarkan atas perilaku hukum dimana dilarang berseberangan dengan undang-undang, kesusilaan serta ketertiban umum sebab hal tersebut akan berdampak pada munculnya kondisi yang tidak selaras.

Jika peneliti analisis isi Perjanjian Investor (Pengembangan) Nomor : 050/184/2011 tentang Pembangunan petek toko/kios Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) diatas tanah Kas desa Blok Banjardawa C.5 Pesil SI dan C.8 Persil 22, maka isinya mampu dipilah-pilah kedalam 3 (tiga) bagian perjanjian, yakni bagian *essentialia*, bagian *naturalia*, sertabagian *aksedetalia*. Merujuk pada pendapat Kartini Muljadi bersama Gunawan Widjaja (Muljadi, 2004) yang dimaksud bagian *essentialia*, yaitu bagian yang wajib terdapat pada satu kesepakatan, tanpa adanya bagian tersebut, kemudian kesepakatan yang dikehendaki bagi seluruh pihak tidak akan terwujud. Unsur *essentialia* ini menjadi unsur yang memberikan karakteristik tersendiri yang membedakan antar kesepakatan satu bersama kesepakatan lainnya. Jika unsur *essentialia* tersebut diimplementasikan pada Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) antar Pemerintah Desa Banjardawa bersama CV. Taruna Teknik, maka karakteristik yang ada dalam perjanjian yaitu :

- 1) Pelaksanaan perjanjiannya tersusun atas 3 (tiga) tingkatan, yakni tingkatan pembangunan (*Build*), tingkatan pengoperasian (*Operate*), serta tingkatan penyerahan (*Transfer*).
- 2) Pihak yang terlibat pada Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*), yaitu pihak pemilik hak atas tanah, serta pihak investor sebagai pihak yang mendanai pembangunan objek perjanjian. Bahkan karena pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) tersebut sendiri melalui 3 (tiga) tahapan, maka pihak-pihak yang terlibat dari perjanjian itu melibatkan pihak pemborong atau kontraktor, pihak bank, pihak asuransi, serta pihak pengguna (*user*).

Kemudian yang dimaksud dengan bagian *naturalia*, adalah sisi yang dikatakan sebagai sisi yang memiliki sifat mengatur oleh undang-undang, serta yang termasuk ke dalam unsur *naturalia* dalam Perjanjian Investor (Pengembangan) Nomor : 050/184/2011, yaitu (1) Jaminan dari para pihak, baik mengenai tanah yang dijadikan barang Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*), maupun pendanaan untuk membiayai pelaksanaan perjanjian; (2) Pengaturan mengenai hak-hak serta kewajiban seluruh pihak; (3) Masalah wanprestasi; (4) Pertanggung jawaban akibat wanprestasi; (5) *force majeure*; (6) Pemutusan perjanjian; dan (7) Penyelesaian sengketa serta pilihan hukum.

Lebih lanjut yang dimaksud unsur *aksedetalia*, yaitu bagian yang tidak ditetapkan dalam undang-undang namun, “ditambahkan oleh seluruh pihak dalam perjanjian”. Menurut kajian peneliti, salah satu contoh penerapan unsur *aksedetalia* dalam memanfaatkan aktiva milik

Pemerintah Desa Banjardawa dengan menggunakan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) dengan CV. Taruna Teknik yaitu dalam Pasal 7 mengenai pemberian keuntungan tambahan sebesar 10% (sepuluh) persen dari harga jual per petak toko/kios.

Adapun gambaran penerapan ketiga bagian kesepakatan yang tersusun atas unsur *essentialia*, *bagiannaturalia*, serta *bagianaksedetalia* di atas diterapkan dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor : 050/184/2011 tentang Pembangunan petak toko/kios Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*), di dalamnya terdapat beberapa hal seperti berikut ini :

1) Para pihak

Para pihak yang melaksanakan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) adalah :

- a. Pihak pertama yaitu Pemerintah selaku pemilik lahan strategis yang diwakili oleh Herlambang Susilo Aji sebagai Kepala Desa, yang bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Desa Banjardawa, yang berkedudukan di Desa Banjardawa Rt02/Rw02 Kecamatan Taman Kabupaten Pematang Jaya
- b. Pihak ketiga, Rasmus Penanggungjawab Pembangunan Petak Toko/Kios yang bertindak untuk dan atas nama CV. Taruna Teknik, yang berkedudukan di Desa Banjarmasin Rt01/Rw06 Kecamatan Taman Kabupaten Pematang Jaya

Berkaitan dengan para pihak ini, dalam hukum perdata disebut sebagai subjek perjanjian, dimana pihak yang berhak dikatakan sebagai pihak penagih sedangkan pihak yang memiliki tanggung jawab dikatakan sebagai pihak pengutang. Apabila subjek perikatan di atas, diterapkan pada penyelenggaraan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) maka lazimnya terdiri Pemerintah Desa Banjardawa merupakan pihak pertama dan CV. Taruna Teknik sebagai pihak kedua, bukan menjadi pihak ketiga. Dalam perjanjian ini pada ketentuan Pasal 4 tentang Hak serta Kewajiban seluruh pihak dimasukkan pada kesepakatan yaitu penyewa toko/kios sebagai pihak kedua. Kemudian Pemerintah Desa Banjardawa disebut sebagai pihak debitur, sedangkan CV. Taruna Teknik disebut sebagai pihak kreditur, meskipun dari sisi Pemerintah Desa Banjardawa ada juga kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan terhadap pihak CV. Taruna Teknik, demikian juga ada hak-hak pada sisi CV. Taruna Teknik. Hal ini disebabkan karena perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) ialah kesepakatan timbal balik atau perjanjian atas beban yaitu perjanjian yang meletakkan hak-hak

serta kewajiban teruntuk seluruh pihak dengan cara berbalasan, yang mana atas keberhasilan yang satu ada keberhasilan dari pihak lainnya.

2) Ruang Lingkup Perjanjian

Menurut Pasal 1 Objek Perjanjian Kerjasama dalam Perjanjian Investor (Pengembangan) Nomor : 050/184/2011 menyebutkan bahwa : (1) “Pihak pertama dan pihak ketiga telah sepakat untuk membuat serta menandatangani Surat Perjanjian Pembangunan petak toko/kios Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) diatas Tanah Kas Desa Blok Banjardawa C.5 Pesil SI dan C.8 Persil 22 seluas 3200 m² yang terletak di Desa Banjardawa.” (2) “Perjanjian Kerjasama yang dimaksud adalah kerjasama pemanfaatan kekayaan Desa Banjardawa berupa Bangun Guna Serah.”

3) Jangka Waktu

Berkenaan dengan jangka waktu ini, dapat dirujuk ketentuan pada Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Perjanjian Kerjasama Nomor : 050/184/2011. Pasal 1 menyebutkan bahwa : “Kerjasama pemanfaatan kekayaan Desa Banjardawa berupa Bagun Guna Serah adalah paling lama 15 tahun dan dapat diperpanjang. Setelah terlebih dahulu dilakukan pengkajian oleh tim yang dibentuk oleh Kepala Desa Banjardawa”. Pasal 2 menyebutkan bahwa : “Setelah jangka waktu 15 tahun selesai, maka tanah dan bangunan akan kembali menjadi milik Pemerintah Desa Banjardawa. Sesuai Pasal 4 ayat (3) Peraturan Desa Banjardawa Nomor 6 Tahun 2010.

Menurut (Thamrin, 2017) kontrak BOT ialah perjanjian antar instansi pemerintahan serta badan usaha maupun swasta pada proses pembangunan infrastruktur umum dengan tujuan agar dapat meningkatkan pertumbuhan infrastruktur tanpa mengeluarkan dana melalui pemerintah, yang mana pihak swasta (badan usaha) memiliki tanggungjawab mengenai rancangan akhir, pendanaan, konstruksi, operasi serta perawatan (O&M) suatu pekerjaan investasi bagian infrastruktur dalam kurun waktu sejumlah tahun, umumnya melalui penyerahan aktiva ketika waktu kontrak telah berakhir. Pihak swastamendapatkan penghasilan (*revenue*) atas dilaksanakannya operasisarana infrastruktur yang disebutkan dalam kurun waktu konsesi berjalan, biasanya kurun waktu kontrak berfungsi rentang 10 hingga 30 tahun.

Sampai saat ini pelaksanaan perjanjian Bangun GunaSerah antara Pemerintah Desa Banjardawa dan CV. Taruna Teknik yaitu Pembangun petak toko/kios dengan nama Berkah Jaya 2 berjumlah 56 unit. Harga tiap petak toko/kios berbeda tergantung dengan type ukuran. Terdapat 3 type petak toko/kios yaitu type A dan B Ukuran 3,5 x 8m² dan type C ukuran 3 x 6m². Tiap type

juga memiliki harga sewa yang berbeda-beda yaitu untuk petak toko/kios type A dan B Ukuran 3,5 x 8m² dengan harga Rp. 62.500.000,- Per petak toko/kios dan petak toko/kios type C ukuran 3 x 6m² dengan harga Rp.39.000.000,-. Pelaksanaan perjanjian sudah berjalan selama 10 tahun, kesepakatan lain berkisar antar 5 (lima) tahun, tidak diketemukan kendala hukum yang terlaksana antara Pemerintah Desa Banjardawa bersama pihak Investor. Usaha untuk mengantisipasi serta memantau diselenggarakan dengan berkelanjutan melalui pengawasan dari Badan Permusyawaratan Desa Banjardawa melalui laporan yang diberikan oleh pihak swasta maupun pengawasan secara langsung juga penilaian hubungan kerja. Tahapan serta penyelenggaraan Perjanjian Bangun Guna Serah itu berpatokan dengan dua substansi peraturan perundang-undangan yakni: Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dengan aturan pelaksanaannya, serta Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 mengenai Perbendaharaan Negara, melalui peraturan pelaksanaannya.

Atas dasar konten kesepakatan Bangun Guna Serah antar Pemerintah Desa Banjardawa bersama CV. Taruna Teknik mengenai Pemanfaatan Tanah Kas Desa melalui Pembangunan Petak Toko/Kios serta sarana lainnya, dilakukan penekanan atas keberadaan keseimbangan antara beban, hak serta kewajiban, juga terdapatnya tujuan baik seluruh pihak yang bersangkutan. Asas seimbangny hak serta kewajiban seluruh pihak pada kesepakatan Bangun Guna Serah mampu ditilik melalui 3 hal, yakni tindakan seluruh pihak (*handeling*), konten perjanjian (*inhoud*) serta penyelenggaraan kontrak yang sudah disetujui seluruh pihak (*nokoming*). Sesuai dengan yang dikatakan oleh Herlien Budiono mengenai hal-hal yang terdapat pada kesepakatan yang silih berhubungan selaku syarat keberadaan keseimbangan.

2. Keuntungan dan Kerugian Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Desa

Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) di dalamnya terdapat para pihak yang terlibat perjanjian kerjasama BOT, yakni pemerintah maupun pemilik lahan, pihak swasta maupun investor serta pihak kontraktor. Diantara ketiga pihak yang telah disebutkan, ada keterkaitan hukum antar seluruh pihak, yakni keterkaitan hukum antar pemerintah bersama swasta/investor dan hubungan hukum antara swasta/investor dengan kontraktor. Keterkaitan hukum ialah keterkaitan antar pemakai jasa serta yang menyediakan jasa dimana dapat meyebabkan dampak hukum pada ranah konstruksi. Dampak hukum, yakni timbul hak serta kewajiban antar seluruh pihak. Dengan munculnya hak dan kewajiban tersebut ialah berawal dari kontrak perjanjian

BOT dibuat dan disepakati oleh para pihak. Oleh sebab itu, menurut (H.S, 2004) mampu diungkapkan hal-hal yang wajib terdapat pada kontrak BOT yakni:

- 1) Terdapat subjek, yakni para pihak yang disebut pemakai jasa serta yang menyediakan jasa.
- 2) Terdapat objek, yakni konstruksi atau bangunan komersil
- 3) Terdapat suatu surat penting yang bertuliskan aturan keterkaitan antar para pihak atau pemakai jasa sertayang menyediakan jasa.

Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*)selaku satu dari beberapa wujud persetujuan kerjasama memunyai tidak sedikit kelebihan tetapi kelemahan pula.Keuntungan dan kerugian pembiayaan proyek infrastruktur dengan model Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) beberapa diantaranya ialah:

- 1) Keuntungan Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) :

- a. Dari Sudut Pemerintah

- Pembiayaan melalui sistem sistem Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) akan memberikan keuntungan dalam bentuk finansial ataupun dalam bentuk administratif, yakni pemerintah tidaklah wajib melakukan pengadaan kajian kelayakan, proyek akan didanai serta diselenggarakan oleh serta bagi risiko pihak lain serta melalui mutu maupun kualitas perolehan pembangunan mampu dipertanggungjawabkan.
- Ketika masa pengelolaan berakhir, dengan demikian seluruh gedung serta sarana yang akan diberikanpada pemerintah, serta guna merawat supaya gedung dengan sarana yang mendukung diberikan pada pemerintah itu tetap padakeadaan yang layak, pemerintah tetap memberikan beban kewajiban pada pihak investor agar melakukan perawatan ataupun beberapa perbaikan dalam kurun waktu sistem Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) itu berlanjut.
- Pemerintah mampu mewujudkan pengadaan infrastruktur yang memiliki manfaat besar untuk layanan atas masyarakat, dengan tidak membuat pengeluaran pembiayaan yang besar sebab seluruhnya sudah dibiayai bagi kontraktor, serta bahkan melakukan pembukaan lapangan kerja guna meminimalisir angka orang yang tidak bekerja.
- Menurut (Wirana, 1995) pendanaan untuk membangun melalui sistem Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) tidaklah menyebabkan beban utang untuk pemerintah.

- b. Dari Sudut Masyarakat/Swasta
- Pada intinya untung yang akan diperoleh bagi pihak swasta maupun khalayak umum selaku pihak yang memiliki lahan, setara dengan untung yang akan diperoleh bagi pihak pemerintah sebab seluruhnya memiliki kedudukan setara selaku pasangan pihak kontraktor maupun pihak investor.
- c. Dari Sudut Kontraktor atau Investor
- Menurut (Kamilah, 2013) pada investor melalui adanya pekerjaan Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) biasanya investor memperoleh peluang agar dapat melakukan pengambilan sisi pada pelaksanaan serta diberlakukannya operasi pekerjaan yang memiliki potensi untuk mendapatkan keuntungan yang umumnya selama ini didominasi bagi pemerintah.
 - Melakukan perluasan upaya ke sektor lain yang memiliki masa depan baik serta memberikan keuntungan.
 - Melahirkan sector serta musim usaha terkini.
 - Mampumelakukan pemanfaat lahan strategis yang dipunyai pemerintah cq. Departemen maupun BUMN.
- 2) Kerugian Pembiayaan Proyek Infrastruktur melalui Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*)
- a. Dari Sudut Pemerintah
- Pada pemerintah, keberadaan pekerjaan Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) tersebut artinya melakukan pelepasan hak untuk menguasai maupun hak eksklusif pada sektor yang telah ditentukan serta melakukan penyerahan kepada pihak swasta.
 - Melakukan pelepasan satu diantara beberapa asal mula pendapatan berpotensi yang menghasilkan untung, melakukan pelepasan hak untuk mengelola aset strategis serta menyerahkannya kepada swasta dalam jangka waktu yang telah ditentukan.
 - Menurut (Kamilah, 2013) melalui hal-hal tertentu pada pemerintah diamanahi agar menyelenggarakan serta melakukan penyelesaian atas problematika yang sulit serta rentan contohnya sehubungan bersama urusan pemberian kebebasan atas tanah maupun lahan.

b. Dari Sudut Investor

- Menurut (Kamilah, 2013) membutuhkan kalkulasi, pertimbangan, serta persiapan tertentu guna memberlakukan pendanaan lewat sistem Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*).
- Peluang akan memperoleh permasalahan dengan cara konvensional (agunan berwujud tanah) dijadikan syarat bagi perbankan, dengan demikian biaya yang akan diserahkan bank tidak akan diserahkan apabila tidak bersama agunan yang layak memadai.
- Selaku dampak berkelanjutan atas pihak investor akan mendapatkan kesusahan saat memperoleh agunan perbankan sebab berdasarkan evaluasi perbankan pekerjaan yang telah disebutkan tidak cukup *bankable* guna didanai.
- Peluang pemerintahpun tidak berkenan menerima risiko dalam masa penyelenggaraan pekerjaan serta dalam masa konsesesi.

Jika dikaji mengenai Pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) di atas, maka satu diantara beberapa esensi dilakukan konsep persetujuan tersebut baik oleh Pemerintah Desa Banjardawa sebagai pihak pemilik hak atas tanah dan CV.Taruna Teknik sebagai pihak investor, karena Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) tersebut mempunyai beberapa keuntungan :

Bagi Pemerintah Desa Banjardawa beberapa keuntungan yang akan diperoleh melalui konsep Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) :

- a. Pemerintah Desa Banjardawa yang memiliki lahan/aset strategis, tetapi terkendala oleh APBD yang terbatas, dengan sketsa Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) tersebut maka setelah masa pengelolaan dan pengoperasian objek perjanjian dari CV. Taruna Teknik berakhir, akan mendapatkan bangunan beserta fasilitas pendukungnya
- b. Pemerintah Desa Banjardawa, bukan hanya memiliki keuntungan untuk mendapatkan bangunan beserta fasilitas yang mendukung dari bangunan toko/kios tersebut, tetapi juga mendapatkan keuntungan sebesar 10% dari harga tiap toko/kios
- c. Pembiayaan melalui prosedur Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) sudah menguntungkan pemerintah tidak hanya dari segi finansial tetapi jugadari segi administratif, dimana pemerintah tidak wajib melakukan pengadaaankajian kelayakan, pekerjaan didanai serta diselenggarakan bagi serta terhadap risiko CV. Taruna Teknik, serta dari kelas atau kualitas perolehan proses membangun mampu dipertanggung-jawabkan.

Adapun keuntungan yang akan diterima oleh CV. Taruna Teknik dengan sketsa Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*), yaitu :

- a. Mampu melakukan pemanfaatan lahan strategis yang dimiliki Pemerintah desa Banjardawa guna mengembangkan kegiatan usahanya
- b. Bagi CV. Taruna Teknik dengan adanya kerjasama dengan Pemerintah Desa Banjardawa selain memperoleh peluang agar dapat melakukan pengambilan bidang pada proses menangani serta melakukan operasi pekerjaan yang berpotensi memberikan untung yang umumnya sejauh ini dikuasai bagi pemerintah juga melakukan perluasan upaya ke ranah lain yang memiliki masa depan baik serta memberikan keuntungan.

Meskipun memiliki beberapa keuntungan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) yang dilaksanakan Pemerintah Desa Banjardawa bersama CV. Taruna Teknik juga memiliki beberapa kerugian diantaranya adalah sebagai berikut :

Bagi Pemerintah Desa Banjardawa beberapa kerugian yang akan diperoleh dengan sketsa Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) :

- 1) Melepaskan hak pengelolaan aset Desa berupa tanah Kas Desa Banjardawa dan memberikannya pada pihak CV. Taruna Teknik untuk jangka waktu tertentu
- 2) Pemerintah Desa Banjardawa dengan adanya pekerjaan Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) tersebut artinya melakukan pelepasan hak menguasai maupun hak eksklusif pada ranah yang telah ditentukan serta memberikannya kepada pihak CV. Taruna Teknik

Adapun kerugian yang akan diterima oleh CV. Taruna Teknik dengan sketsa Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*), yaitu :

- 1) CV. Taruna Teknik membutuhkan kalkulasi, pertimbangan, serta persiapan tertentu guna memberlakukan pendanaan proyek dengan sketsa Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*)
- 2) CV. Taruna Teknik berpeluang untuk mendapatkan problematika yang pada ranah konvensional (agunan berwujud tanah) diwajibkan oleh perbankan dengan demikian biaya yang akan diserahkan bank tidak akan diserahkan apabila tidak ada agunan yang layak serta sesuai.

D. SIMPULAN

Dalam Surat Perjanjian Investor (Pengembangan) Nomor : 050/184/2011 mengenai Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) yang dilaksanakan bagi Pemerintah Desa

Banjardawa bersama CV. Taruna Teknik pada pemanfaatan aset desa berupa Tanah Kas Desa terdapat beberapa ketidakjelasan dalam klausul-klausul perjanjian. Ketidakjelasan tersebut diantaranya adalah mengenai pihak-pihak dalam perjanjian, kemudian mengenai Objek dalam perjanjian yang tidak memenuhi unsur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, dan mengenai pembayaran keuntungan tambahan bagi Pemerintah Desa Banjardawa yang menjadi kewajiban dari CV. Taruna Teknik. Beberapa ketidakjelasan tersebut menjadikan munculnya beberapa permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian. Alasan Pemerintah Desa Banjardawa melakukan kerjasama dengan pihak investor CV. Taruna Teknik pada pemanfaatan aset desa Melalui Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) sebab perjanjian demikian terasakan mampu memberi manfaat teruntuk pemerintah desa dan sisi investor.

Menggunakan perjanjian *BOT*, Pemerintah Desa yang pada awalnya tidak memilikidana gunamelakukan pembangunan akhirnya mampu memunyai bangunan yang berkapasitas untuk digunakan sebagai sarana mendapatkan untung. Demikian pula untuk investor yang pada awalnya mempunyai keterbatasan dan kini mampu melakukan pendirian bangunan komersial dengan tidak diwajibkan untuk melakukan pembelian lahan terdahulu. Permasalahan terjadi dalam pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Banjardawa dengan CV. Taruna Teknik yakni mengenai pembayaran keuntungan tambahan bagi Pemerintah Desa Banjardawa. Pembayaran keuntungan tambahan tersebut harusnya dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian, namun dalam pelaksanaannya terjadi situasi dan kondisi yang menyebabkan CV. Taruna Teknik tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, R. (2000). *Pelaksanaan Otonomi Luas Dan Isu Federalisme Sebagai Suatu Alternatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Advendi, E. K. (2005). *Hukum dalam Ekonomi*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Efendi, N. F. (2011). *Peranan kepala desa dalam rangka pengelolaan kekayaan desa (studi kasus di desa soropaten, kecamatan karanganom, kabupaten klaten)*.
- Fuady, M. (1990). *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Globalisas*. Bandung: PT Citra Aditya Bhakt.
- H.S, S. (2004). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Kamilah, A. (2013). *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*. Bandung: Keni Medi.
- _____. (2014). Kedudukan Perjanjian Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/Bot) Dalam Hukum Tanah Nasional. *Jurnal Ilmu Hukum Litigasi*, Vol.5, (No. 2).
- Kartono, 2013. (2013). *Analisis Pemanfaatan Tanah Kas Desa Pada Desa Sei Simpang Dua Kecamatan Kampar Kiri Hilir Kabupaten Kampar*.
- Khairandy, R. (2003). *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontra*. Jakarta: Grasindo.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terjemahan dari R. Subekti
- Muljadi, G. W. & Kartika. (2004). *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Perseda.
- Peraturan Daerah Kabupaten Pematang No. 8 Tahun 2007 tentang Sumber Pendapatan Desa
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 Tentang Desa
- Santoso, B. (2008). *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate and Transfer)*. Solo: Genta Press.
- Siregar, D. D. (2014). *Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi & Otonomi Daerah*. PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Galia Indonesia.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya. *Kompas*.
- Thamrin, H. (2017). Kajian Build Operate Transfer (BOT) Dalam Hukum Perjanjian Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum The Juris*, Vol.1, (No, 11).
- Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah
- Wirana, A. (1995). Laporan Akhir Penelitian Tentang Aspek Hukum Perjanjian Build, Operate and Transfers (BOT). *Akarta Badan Pembinaa Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI 1994/1995*, viii, 145h (Hukum Perjanjian), p. 32.