



**4.04%** PLAGIARISM  
APPROXIMATELY

## Report #12212383

Analisis Perjanjian Surat Perjanjian 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar; Surat Perjanjian 602/14 tanggal 26 Agustus 1998 tentang Perubahan Surat Perjanjian (Addendum) nomor 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping centre Johar. Oleh: Rika Saraswati, SH.CN.M.Hum A.Latar Belakang Pasar Johar Semarang merupakan pasar tradisional berskala regional dengan perdagangan grosir dan retail terbesar di Kota Semarang. Lahan di sebelah selatan pasar kemudian dikembangkan sebagai pusat perbelanjaan dan rekreasi yang diberi nama Shopping Centre Johar (SCJ). Perkembangan SCJ yang selesai dibangun tahun 1984 ini kurang maksimal karena banyak ruang di lantai-lantai yang ditujukan untuk kegiatan komersial tidak dipergunakan dengan semestinya. Sepanjang kurun waktu 2000-2009, pemerintah melalui Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) bahkan menengarai terjadinya pelanggaran-pelanggaran, seperti tidak tertib administratif, kurangnya pemeliharaan dan kebersihan di pusat perbelanjaan ini. Hal tersebut telah menjadi catatan tersendiri perlunya dilakukan pembenahan- pembenahan. Pembenahan termasuk disini adalah juga



peninjauan terhadap bentuk dan isi perjanjian kerjasama untuk keperluan di masa mendatang. Hal ini perlu dilakukan karena perjanjian kerjasama yang ada akan segera berakhir di tahun 2022, sehingga substansi perjanjian dan peruntukan aset daerah yang menjadi obyek perjanjian tersebut juga perlu disesuaikan dengan kebutuhan-kebutuhan masyarakat dan pemerintah kota sebagai pengelolanya. Mengingat bahwa Pasar Johar Semarang adalah icon pusat perbelanjaan baik tradisional maupun modern maka pembenahan kawasan ini sebagai Tempat Usaha Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar perlu dilakukan untuk mendukung keuntungan dan penambahan nilai ekonomis yang layak bagi peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang B. Analisis Substansi Perjanjian Surat Perjanjian 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar merupakan perjanjian pemanfaatan aset daerah yang dilakukan antara Pemerintah Kota Semarang sebagai pihak pertama dengan PT Pratamagraha Niagajaya sebagai pihak kedua. Kedua pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian pemanfaatan aset daerah dengan nama 'Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka pembangunan pusat perbelanjaan dan rekreasi Shopping Centre Johar'. Pihak Pemerintah Kota



menyediakan lahan seluas 3.8815,8m<sup>2</sup> sebagai bentuk penyertaan modal dan pihak PT.Pratamagraha Niagajaya melaksanakan pekerjaan pembangunan di atas tanah tersebut untuk pusat perbelanjaan dan rekreasi Shopping Centre Johar. Seluruh biaya pembangunan pusat perbelanjaan dan rekreasi ini merupakan bentuk penyertaan modal dari pihak kedua. Atas pembangunan tersebut, pihak kedua mendapatkan Hak Guna bangunan di atas tanah dengan Hak Pengelolaan yang menjadi aset pemerintah kota Semarang. Para pihak sepakat untuk menentukan besarnya nilai saham masing- masing. Nilai saham Pemerintah Kota dengan luas tanah 3.15,8m<sup>2</sup> dinilai Rp.600.000,-/m<sup>2</sup>, ditambah dengan harga bangunan setelah dikurangi penyusutan senilai Rp.673.380,- sehingga semuanya berjumlah Rp. 2.962.860.000,-. Nilai saham bagi pihak kedua atas biaya- biaya, pajak-pajak dan biaya lain yang ada hubungannya dengan perencanaan dan pembangunan seluruhnya berjumlah Rp.11.851.974.000,- Perjanjian ini dilakukan berdasarkan penunjukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua. Perjanjian ini didakan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yang dimulai pada tahun 1992 dan berakhir pada tahun 2022. Dalam perjanjian tersebut juga disepakati bahwa pihak pertama menerima bagian dan hak untuk memanfaatkan dan mengelola pasar dan fasilitas seluas 1.401m<sup>2</sup> dan parkir roda 2 dan roda 4 seluas 3.348m



2 dengan jumlah seluruhnya 4.749m<sup>2</sup>. Pihak kedua menerima bagian dengan Hak guna Bangunan (HGB) seluas 14.45m<sup>2</sup> berupa pertokoan dan pusat rekreasi. Analisis terhadap perjanjian ini adalah sebagai berikut: 1. Jenis Perjanjian Perjanjian ini merupakan perjanjian kerjasama pemanfaatan aset daerah dalam bentuk bangun guna serah. Ada beberapa hal yang dapat digunakan untuk menggolongkan Surat Perjanjian 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar sebagai kerjasama pemanfaatan aset daerah Pemerintah Kota Semarang dengan bentuk bangun guna serah, antara lain: 1.1. Pemerintah Daerah memiliki tanah yang belum dimanfaatkan (lihat Pasal 1 Perjanjian kontrak Bagi Tempat Usaha); 1.2. Obyek Bangun Guna Serah berupa sertifikat tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemerintah Daerah (Pasal 2, 3 dan 4 Perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha); 1.3. Pihak ketiga akan memperoleh Hak Guna Bangunan (HGB) diatas HPL milik Pemerintah Daerah selama masa Perjanjian (Pasal 6); 1.4. Hak Guna Bangunan (HGB) diatas HPL milik Pemerintah Daerah dapat dijadikan jaminan, diagunkan dengan dibebani hak tanggungan dan hak tanggungan dimaksud akan hapus dengan habisnya Hak Guna Bangunan (HGB)(Pasal 14, 18) ; 1.5. Obyek



pemeliharaan meliputi tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya menjadi tanggungan bagi pihak kedua (Pasal 15); 1.6. 7 8 Jangka waktu penggunausahaan paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani (Pasal 3, 14). 1.7. Mitra kerjasama Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna membayar kontribusi ke kas daerah setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian (pasal 20 ayat (2) Perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha). Bentuk perjanjian bagi tempat usaha ini pada hakekatnya adalah bangun guna serah bukan berbentuk kerjasama pemanfaatan karena tidak ada unsur: 1. pembagian keuntungan hasil kerjasama yang ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang ditetapkan oleh kepala daerah; dan 2. pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan disetor ke kas daerah setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian. 1 Hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 38 dan 39 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 34-36 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Bandingkan dengan ketentuan tentang bangun guna serah dan bangun serah guna pada Pasal 40-44 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, dan Pasal 37-42 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. 2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Setelah adanya kesepakatan dari para pihak mengenai hal-hal yang akan diperjanjikan maka terbitlah perjanjian di antara para pihak (pihak pertama dan pihak kedua). Perjanjian yang dibuat para pihak, dalam hal ini 'Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi



Shopping Centre Johar (SCJ)' menimbulkan hubungan hukum di antara para pihak yang berupa hak dan kewajiban. 9 Hak adalah sesuatu yang harus dipenuhi, sedangkan kewajiban merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh satu pihak merupakan pelanggaran hak kepada pihak lawannya, begitu pula sebaliknya. Tidak dipenuhinya hal-hal yang telah disepakati bersama dalam suatu perjanjian disebut dengan wanprestasi atau tidak memenuhi prestasi. 3 4 5 6 Wanprestasi dapat berupa 1) tidak melakukan apa yang telah disanggupi, 2) melaksanakan apa yang sudah dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, 3) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan (R. Subekti, 1992:46). Akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak tersebut adalah menimbulkan hak bagi pihak yang dirugikan untuk membatalkan perjanjian secara sepihak sesuai dengan perjanjian (Pasal 21(1) Perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha). Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak adalah sebagai berikut: 2.1. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama (Pemerintah Kota) 2.1.1. Hak Pihak Pertama Hak Pemerintah Kota Semarang berdasarkan Perjanjian Kontrak Bagi Tempat usaha adalah: 1. Hak untuk mengatur penempatan para pedagang pasar (pasal 11); 2. Hak untuk memanfaatkan dan mengelola pasar dan fasilitas seluas 1.401m<sup>2</sup> dan parkir roda 2 dan 4 seluas 3.348m<sup>2</sup> (Pasal 13). Luas ini mengalami perubahan berdasarkan addendum menjadi basement seluas 3.206,60m<sup>2</sup> dan bangunan PKL (lantai I seluas 420m<sup>2</sup>, lantai II 561.20 dan lantai III seluas 561.20m<sup>2</sup>) sehingga seluruhnya 4.749m<sup>2</sup> (Pasal 2 Addendum); 3. Atas seluruh bangunan setelah



selesainya perjanjian dalam waktu 30 tahun (Pasal 16); 4. Hak untuk mendapatkan pemberitahuan tentang pengelolaan lahan dan bangunan, dan hasilnya (Pasal 7,8,10,14,15,19); 5. Hak atas pungutan pajak, ijin, retribusi (Pasal 20); 6. Hak untuk mencabut/membatalkan surat perjanjian atas dasar pelanggaran Pasal 1(3) (Pasal 21) ; 7. Hak mendapatkan kembali lahan dan bangunan setelah lewat waktu 30 tahun (Pasal 16); 8. Mengatur hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian (Pasal 24)

1.1.2. Kewajiban Pihak Pertama

Kewajiban Pemerintah Kota Semarang berdasarkan perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha adalah :

1. Menunjuk dan memberi ijin untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan pusat perbelanjaan dan rekreasi SCJ (Pasal 1) ;
2. Memberikan ijin kepada pihak kedua untuk mendapatkan sertifikat HGB seluas 3.815m<sup>2</sup> (Pasal 3);
3. Membantu kelancaran pengurusan HPL dan HGB (Pasal 4);
4. Menunjuk pimpinan proyek (Pasal 9);
5. Menentukan nilai saham dan membayar nilai saham Rp.2.962.860.000,-(Pasal 12 PERjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha dan Pasal 1 Addendum);
6. Memanfaatkan dan mengelola pasar dan fasilitas, parkir roda 2 dan 4 (Pasal 13). Luas ini mengalami perubahan berdasarkan addendum menjadi basement seluas 3.206,60m<sup>2</sup> dan bangunan PKL (lantai I seluas 420m<sup>2</sup>, lantai II 561.20 dan lantai III seluas 561.20m<sup>2</sup>) sehingga seluruhnya 4.749m<sup>2</sup> (Pasal 2 Addendum);
7. Mengawasi penggunaan tanah, pelimpahan hak, pembayaran pungutan, pengelolaan (Pasal 17, 18, 19, 20, 21);
8. Melaksanakan perjanjian dengan segala akibat hukumnya (Pasal 22, 23, 24).

2.2.Hak dan Kewajiban PT.Pratamagraha Niagajaya

2.2.1. Hak Pihak Kedua

Hak-hak pihak kedua menurut perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha adalah :

- 1.



Mendapatkan ijin sertifikat HGB di atas tanah seluas 3.8815,8m<sup>2</sup> (Pasal 3) ; 2. Hak sepenuhnya atas tanah dan bangunan, fasilitas serta segala sesuatunya yang ada di atasnya, mengalihkan haknya kepada pihak ketiga secara hukum sesuai peraturan perundangan yang berlaku, melakukan tindakan hukum lainnya yang dianggap perlu serta berhak sepenuhnya menentukan nilai/harga, menerima hasil penjualan, sewa, jasa- jasa lainnya atas tanah dan bangunan dengan memberikan kwitansi/bukti pembayaran yang sah (Pasal 5) ; 3. Mendapat bagian dengan HGB seluas 14.845m<sup>2</sup> berupa pertokoan dan pusat rekreasi (Pasal 13). Luas ini berubah menjadi 18.173,20m<sup>2</sup> (Pasal 2 Addendum); 4. Memanfaatkan dan mengelola bagian bangunan, memindahkan/mengalihkan HGB atas semua dan/atau sebagian kepada pihak ketiga dengan sepengetahuan pihak pertama, menerima hasil penjualan, sewa jasa-jasa lainnya dengan nilai harga yang ditetapkan sendiri oleh pihak kedua dengan jangka waktu 30 tahun (Pasal 11, 14, 19). Berdasarkan Pasal-pasal ini dalam pelaksanaannya pihak kedua telah mengalihkan hampir sebagian besar kapling atau satuan rumah susun dengan cara jual-beli. Adapun nilai jual satuan rumah susun/kapling tersebut dapat dilihat pada data transaksi jual beli yang dibuat berdasarkan akte jual-beli yang ada.

Harga jual-beli dibuat pada tahun 1992. DATA TRANSAKSI JUAL-BELI ASET SHOPPING CENTRE JOHAR (SCJ) |No |Nama |Lt |Blok |No |Luas (M2)|Harga (Rp) |Ket |

No	Nama	Lt	Blok	No	Luas (M2)	Harga (Rp)	Ket
1	Surarti	1	A	2	38.72	45.760.000	Sastradi
2	Surarti	1	A	3	35.20	41.600.000	Sastradi
3	Surarti	1	A	4	35.20	41.600.000	Sastradi
4	Tony Santoso	1	A	5	35.20	41.600.000	
5	Bambang	1	A	6	35.20	41.600.000	Yuwono





|Bambang |1 |A |7 |35.20 |41.600.000 ||| |Yuwono ||||| |7 |Ratnawati |1 |A  
|8 |35.20 |41.600.000 ||| |Yuwono ||||| |8 |Salman Farisi |1 |A |9 |35.20  
|136.292.000 |HM SRS ||||| |25 |9 |Trihadi Yoga |1 |A |10 |35.20  
|41.600.000 || |10 |F.Hardiman |1 |A |11 |35.20 |45.760.000 || |11 |Muhamad |1  
|A |12 |32.00 |66.000.000 |HM SRS ||||| |28 |12 |Yulistyo |1 |A |14 |32.00  
|? |29 || |Suyatno ||||| |(0,19288 ||||| |7%) || |13 |Yulistyo |1  
|A |15 |32.00 |? |30 (0,192 || |Suyatno ||||| |887%) || |14 |Hengky |1  
|A |16 |32.00 |37.818.182 ||| |Gunawan P ||||| |15 |Hengky |1 |A |17 |32.00  
|37.818.182 ||| |Gunawan P ||||| |16 |Eddy Prayitno |1 |A |18 |32.00  
|41.600.000 || |17 |Hastomo |1 |A |19 |32.00 |37.818.182 ||| |Wijaya ||||| |  
|18 |Hastomo |1 |A |20 |32.00 |37.818.182 ||| |Wijaya ||||| |19 |Budi  
Hartono |1 |A |21 |33.60 |39.709.091 || |20 |Wijianto |1 |A |22 |33.60  
|39.709.091 || |21 |Joni Amril |1 |A |23A |19.25 |40.000.000 |Akta ||||| |  
|tidak ||||| |lengkap | |22 |Purmuliati |1 |A |23 |35.20 |? |Akta || |Wongso R  
|||| |tidak ||||| |lengkap | |23 |Wijianto |1 |A |24 |35.20 |41.600.000 | |  
|24 |Wijianto |1 |A |25 |35.20 |41.600.000 || |25 |Hengky |1 |A |26 |35.20  
|41.600.000 ||| |Gunawan P ||||| |26 |Hengky |1 |A |27 |17.60 |20.800.000 |  
|| |Gunawan P ||||| |27 |Wijianto |1 |A |28 |17.60 |20.800.000 || |28 |Agus  
Sutejo |1 |A |29 |17.60 |20.800.000 || |29 |Yati Suaidi |1 |A |30 |17.60 |?  
|0,10608 ||||| |8% | |30 |Nani Suryati |2 |A |1 |25.60 |40.500.000 || |31  
|Nani Suryati |2 |A |2 |25.60 |40.500.000 || |32 |Nani Suryati |2 |A |3 |25.60  
|40.500.000 || |33 |Wibowo |2 |A |4 |19.25 |19.687.500 ||| |Santoso ||||| |  
|34 |PT.Matahari |2 |A |5 |1.363 |1.363.850.00 ||| |Putra Prima ||||| |0 || |35



|PT.Matahari |3 |A |1A |1.696 |2.544.000.00| || |Putra Prima | || |0 || |36  
|PT.Matahari |4 |A |1A |1.696 |2.544.000.00| || |Putra Prima | || |0 || |37  
|PT.Matahari |5 |A |1A |1.488 |2.202.000.00| || |Putra Prima | || |0 || |38  
|PT.Matahari |6 |A |1A |1.468 |2.202.000.00| || |Putra Prima | || |0 || |39  
|PT.Matahari |1 |B |1B |1.242 |1.863.000.00| || |Putra Prima | || |0 || |40  
|PT.Matahari |2 |B |1B |1.473 |2.209.500.00| || |Putra Prima | || |0 || |41  
|PT.Matahari |3 |B |1B |1.473 |2.209.500.00| || |Putra Prima | || |0 || |42  
|PT.Matahari |4 |B |1B |1.473 |2.209.500.00| || |Putra Prima | || |0 || |43  
|PT.Matahari |4 |B |2 |560 |840.000.000 | || |Putra Prima | || |0 || |44 |PT.  
Pratama |5 |B |1B |1454.40 |288.476.000 | || |Tristar Mulya| || |0 || |45 |PT.  
Pratama |6 |B |2 |161.60 |32.052.800 | || |Tristar Mulya| || |0 || |46 |PT.  
Pratama |6 |B |3 |161.60 |32.052.800 | || |Tristar Mulya| || |0 || |47 |PT.  
Pratama |6 |B |1B |282.60 |? |Tidak | || |Tristar Mulya| || |0 || |ada | || |0 || |

aktenya | Data ini diperoleh terakhir pada tahun 2010. Diperkirakan setelah tahun 2010 ada peralihan hak dari nama- nama tersebut dalam tabel kepada pihak lain. Perkiraan masih perlu dibuktikan karena tidak ada data tersedia mengenai hal ini. Dengan pengalihan tersebut, maka menjadi kewajiban pemilik satuan rumah susun/kapling untuk membayar kontribusi kepada Pemerintah Kota Semarang (lihat Pasal 20 Perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha). Akan tetapi mekanisme dan nominal tidak jelas karena peneliti tidak mendapatkan data tentang hal ini. Meskipun pihak kedua berhak mengalihkan HGB ini, kewajiban pihak ketiga dan seterusnya adalah mengembalikan Hak ini setelah masa berlakunya perjanjian selesai atau memperpanjang melalui permohonan yang



disampaikan kepada Pemerintah Kota Semarang; 5. Mendapatkan kebebasan dari retribusi/pungutan yang dilaksanakan berdasarkan Perda Kotamadya Daerah tingkat II Semarang Nomor 5 Tahun 1977 tentang Peraturan Pasar (Pasal 20); 6. Hak untuk memperpanjang kembali HGB (pasal 16); 7. Hak untuk menyelesaikan perselisihan dengan musyawarah (Pasal 22, 23, 24).

2.2.2. Kewajiban Pihak Kedua

Kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak kedua berdasarkan ketentuan perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha adalah sebagai berikut:

1. Menerima pekerjaan pembangunan pusat perbelanjaan dan rekreasi shopping centre Johar di atas lahan seluas 3.815,8m<sup>2</sup> dengan Hak Guna Bangunan di atas HPL (Pasal 1 2 dan 3);
2. Menanggung biaya pengurusan HPL dan HGB (Pasal 4);
3. Menanggung perencanaan pembangunan dan biaya-biaya lain (Pasal 7);
4. Melaksanakan pekerjaan hingga selesai dan sesuai dengan gambar perencanaan (Pasal 8, 10);
5. Membangun tempat penampungan sementara bagi para pedagang dan memberi prioritas kepada pedagang lama untuk menempati pasar yang baru yang menjadi hak pihak kedua dengan harga, persyaratan yang ditetapkan pihak kedua (Pasal 11);
6. Membayar nilai saham Rp.11.851.974.000 - (Pasal 12), dan diubah sebesar 13.183.174.000,- melalui addendum (Pasal 1);
7. Memanfaatkan dan mengelola bagian bangunan, memindahkan/mengalihkan HGB atas semua dan/atau sebagian kepada pihak ketiga dengan sepengetahuan pihak pertama, menerima hasil penjualan, sewa jasa-jasa lainnya dengan nilai harga yang ditetapkan sendiri oleh pihak kedua dengan jangka waktu 30 tahun (Pasal 14);
8. Memelihara keindahan, kebersihan dan menjaga keselamatan dari bahaya kebakaran dan bahaya lainnya, serta



berhak menunjuk dan mengatur penempatan para pedagang sesuai dengan hak pihak kedua atas bangunannya dan perlengkapannya (Pasal 15); 9. Menyerahkan seluruh lahan dan bangunan kepada pihak pertama setelah masa perjanjian berakhir (Pasal 16); 10. Menyerahkan bank garansi (Pasal 17); 11. Dilarang menggunakan tanah sebagai jaminan (Pasal 18); 12. Meneliti pelimpahan atau pemindahtanganan hak kepada pihak lain dan melaporkan kepada pihak pertama (Pasal 19); 13. Kewajiban membayar pajak, retribusi dan pungutan-pungutan lain (Pasal 20 ayat (2)); 14. Kewajiban membangun dalam jangka waktu yang ditentukan apabila tidak dilakukan maka perjanjian batal atau dicabut, atau dialihkan kepada pihak ketiga (Pasal 21); 15. Melaksanakan perjanjian dengan segala akibat hukumnya (Pasal 22, 23, 24 dan Pasal 6 Addendum). Perjanjian ini telah mengatur kewajiban pihak kedua dengan cukup jelas, akan tetapi pengaturan mengenai sanksi terhadap pelanggaran hanya terdapat dalam satu pasal yang hanya mengenai tidak dilaksanakannya pembangunan (Pasal 21). Tidak diatur ketentuan sanksi mengenai pelanggaran kewajiban lain setelah pembangunan selesai seperti: pembayaran pajak, retribusi dan pungutan lain, pemeliharaan dan pengelolaan. Untuk selanjutnya di masa mendatang, kewajiban-kewajiban yang telah disepakati dan dituangkan di dalam perjanjian dan di dalam pelaksanaannya ternyata tidak dipenuhi oleh pihak kedua harus diatur dengan tegas dan dicantumkan ke dalam Pasal khusus (lihat sub bab berikutnya yang membahas tentang kelemahan perjanjian dan rekomendasinya). Dalam perjanjian ini tidak jelas diatur mengenai keuntungan apa yang diperoleh oleh Pemerintah Kota selain dari pajak/retribusi/pungutan lain selama waktu 30



tahun berjalan. Di dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) diatur bahwa: Pasal 20 (1)Membebaskan kepada pihak kedua dan atau pihak ketiga yang memperoleh hak karena hukum dari pihak kedua dari retribusi dan/atau pungutan-pungutan lain yang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II semarang Nomor 5 tahun 1977 tentang Peraturan Pasar kotamadya Daerah Tingkat II semarang dengan segala perubahan- perubahannya, selama berlakunya Hak guna Bangunan (HGB) selama tiga puluh tahun (30) tahun terhadap tanah/bangunan yang menjadi hak/bagian Pihak Kedua sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (2); (2) terhadap pungutan-pungutan pajak dan ijin lainnya, selain retribusi yang telah ditetapkan dalam ayat 91) pasal ini maka Pihak Kedua dan/atau pihak ketiga yang memperoleh hak dari pihak Kedua karena hukum, diharuskan membayar sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku antara lain, pajak perusahaan, pajak bumi dan bangunan, pajak pembangunan I, pajak/ijin pemasangan reklame dan lain-lainnya. Pasal ini khususnya ayat (1) tidak jelas mengenai hak apa yang dimaksud dan keterkaitan dengan pembebasan retribusi dan pungutan- pungutan kepada pihak kedua dan ketiga. Hal ini harus dikaji oleh Pemerintah kota Semarang apakah Peraturan yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) tersebut masih sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan Pemerintah Kota Semarang. Pasal ini dari substansi, bunyi dan di dalam pelaksanaannya sangat tidak menguntungkan Pemerintah Kota Semarang karena ketidakjelasannya Peneliti menyampaikan hal ini karena untuk mendapatkan data PBB saja mengalami kesulitan. Berdasarkan perjanjian ini maka keuntungan yang didapatkan oleh



Pemerintah kota Semarang adalah mendapatkan gedung dan lahan setelah masa perjanjian 30 tahun terlampaui. Selanjutnya, berdasarkan analisis ekonomi dan keuangan, perjanjian ini tidak memberikan manfaat karena banyak lantai yang kosong sehingga sangat berpotensi menimbulkan kerugian secara ekonomi kepada pemerintah Kota Semarang (lihat Bab VIII tentang analisis ekonomi dan keuangan). 3. Pelanggaran Isi Perjanjian Pelanggaran yang pernah terjadi adalah di sepanjang kurun waktu 2000-2009 pada saat Pemerintah melalui Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) menengarai terjadinya pelanggaran-pelanggaran, seperti tidak tertib administratif, kurangnya pemeliharaan dan kebersihan di pusat perbelanjaan ini. Kewajiban ini diatur di dalam: 1. Pasal 14 dan 19 Pasal 14: (1) Pihak kedua mendapat hak untuk memanfaatkan dan mengelola bagian bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 13 (2) dan mempunyai wewenang penuh untuk memindahkan/mengalihkan HGB atas semua dan/atau sebagian bangunan yang menjadi penguasaan pihak kedua sebagaimana dimaksud Pasal 6 kepada pihak ketiga atau pihak lain dengan sepengetahuan pihak pertama dan menerima hasil penjualan, sewa, jasa-jasa lainnya dengan nilai harga yang ditetapkan sendiri oleh pihak kedua; (2) Jangka waktu pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, selama berlakunya Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu selama tiga puluh (30) tahun, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3. Pasal 19: (1) Pihak kedua dalam hal melimpahkan hak baik sebagian atau seluruhnya yang menjadi hak/bagian Pihak Kedua sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (2), kepada Pihak lain (Pihak Ketiga) harus diteliti dan tidak melebihi batas waktu pengelolaan sebagaimana dimaksud Pasal 3; (2) Apabila pihak lain/pemakai



ruangan dan atau toko yang telah ditunjuk/memperoleh hak dari pihak kedua sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, akan memindahtangankan haknya kepada pihak lain lagi, maka Pihak Kedua diwajibkan memberitahukan kepada Pihak Pertama. Berdasarkan Pasal 14 dan 19, ada kewajiban bagi pihak kedua untuk memberitahukan pengalihan hak atas HGB kepada pihak pertama. Namun dalam kurun waktu 2000-2009 tidak dilakukan sehingga mendapat teguran dari BPK. Untuk tahun selanjutnya 2010-2016 belum ada laporan dari PT.

Pratamagraha Niagajaya kepada Pemerintah kota Semarang mengenai ada atau tidaknya peralihan hak ini. Keterlambatan pelaporan ini sebenarnya juga menunjukkan tanggungjawab yang kurang dari pengelola terhadap kewajibannya; 2. Pasal 15 "Selama dalam waktu pengelolaan oleh Pihak kedua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka Pihak kedua berkewajiban memelihara keindahan, kebersihan dan menjaga keselamatan dari bahaya kebakaran dan bahaya lainnya, serta berhak menunjuk dan mengatur penempatan para pedagang sesuai dengan hak pihak kedua atas bangunannya dan perlengkapannya pada bagian yang menjadi hak pihak kedua sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 13 ayat (2)" Melalui kunjungan ke lokasi, peneliti melihat bahwa bangunan SCJ kurang terawat, kotor dan pengelolanya kurang terbuka dan kooperatif dalam memberikan akses kepada peneliti. Hal tersebut telah menjadi catatan tersendiri perlunya dilakukan pembenahan dan peninjauan ulang terhadap keberlangsungan perjanjian ini dengan PT. Pratamagraha Niagajaya sebagai pihak kedua. 4. Kelemahan Perjanjian dan Rekomendasi Perbaikan Ada banyak kelemahan dalam perjanjian ini sehingga mempersulit Pemerintah Kota



dalam mengelola, mengawasi, mengontrol dan mengeksekusi perjanjian jika terjadi pelanggaran-pelanggaran. 4.1. Kelemahan 4.1.1. Bentuk perjanjian bangun guna serah (dan bangun serah guna) hanya memberi kewajiban pihak kedua untuk membangun, membayar kontribusi tetapi tidak ada pembagian keuntungan hasil kerjasama yang ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang ditetapkan oleh kepala daerah dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan disetor ke kas daerah setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian (Lihat ketentuan Pasal 38 dan 39 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 34-36 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Bandingkan dengan ketentuan tentang bangun guna serah dan bangun serah guna pada Pasal 40-44 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, dan Pasal 37-42 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah); 1.1.2. pengaturan mengenai sanksi terhadap pelanggaran hanya terdapat dalam satu pasal yang hanya mengenai tidak dilaksanakannya pembangunan (Pasal 21). Tidak diatur ketentuan sanksi mengenai pelanggaran kewajiban lain setelah pembangunan selesai seperti: pembayaran pajak, retribusi dan pungutan lain, pemeliharaan dan pengelolaan. Untuk selanjutnya di masa mendatang, kewajiban-kewajiban yang telah disepakati dan dituangkan di dalam perjanjian dan di dalam pelaksanaannya ternyata tidak dipenuhi oleh pihak kedua harus diatur dengan tegas dan dicantumkan ke dalam Pasal khusus. 4.1.3. Terdapat satu Pasal yang tidak jelas





substansi dan maksudnya yang membebaskan pihak kedua/pihak ketiga dari pembayaran retribusi dan/atau pungutan-pungutan. Pasal tersebut diatur di dalam Pasal 20 ayat (1) Pasal 20 (1)Membebaskan kepada pihak kedua dan atau pihak ketiga yang memperoleh hak karena hukum dari pihak kedua dari retribusi dan/atau pungutan-pungutan lain yang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II semarang Nomor 5 tahun 1977 tentang Peraturan Pasar kotamadya Daerah Tingkat II semarang dengan segala perubahan-perubahannya, selama berlakunya Hak guna Bangunan (HGB) selama tiga puluh tahun (30) tahun terhadap tanah/bangunan yang menjadi hak/bagian Pihak Kedua sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (2); Selanjutnya Pasal 20 ayat (2) mengharuskan pihak kedua dan/atau pihak ketiga membayar pajak- pajak: (2) Terhadap pungutan-pungutan pajak dan ijin lainnya, selain retribusi yang telah ditetapkan dalam ayat (1) pasal ini maka Pihak Kedua dan/atau pihak ketiga yang memperoleh hak dari pihak Kedua karena hukum, diharuskan membayar sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku antara lain, pajak perusahaan, pajak bumi dan bangunan, pajak pembangunan I, pajak/ijin pemasangan reklame dan lain-lainnya. Pasal ini khususnya ayat (1) tidak jelas mengenai hak apa yang dimaksud dan keterkaitan dengan pembebasan retribusi dan pungutan-pungutan kepada pihak kedua dan ketiga. Hal ini harus dikaji oleh Pemerintah kota Semarang apakah Peraturan yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) tersebut masih sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan Pemerintah Kota Semarang. 4.2.Rekomendasi: 4.2.1. Untuk perjanjian di masa mendatang apabila lahan sudah tersedia tetapi dana pemerintah daerah tidak mencukupi maka



konstruksi kerjasama pemanfaatan dapat digunakan karena lebih menguntungkan Pemerintah Daerah karena ada kewajiban pihak kedua untuk membangun, membayar kontribusi dan pembagian keuntungan. Mekanisme pembagian keuntungan harus diatur dengan jelas dalam perjanjian tersebut; 4.2.2. Dalam perjanjian yang akan datang terlepas bentuknya akan menggunakan kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna harus dibuat kewajiban bagi pihak kedua untuk melakukan inventarisasi dan pelaporan setiap 5 tahun yang dimulai sejak awal, selama perjanjian berlangsung, pada saat akan berakhirnya perjanjian dan pada saat perjanjian berakhir mengenai: 4.2.2.1. Awal perjanjian (5 tahun pertama): kewajiban pihak kedua dalam memelihara, merawat, membayar kontribusi (pajak, retribusi), bagi hasil, transaksi dengan pihak ketiga, pengalihan dengan pihak ketiga dsb; 4.2.2.2. Selama perjanjian berlangsung (5 tahun kedua, ketiga, keempat, kelima dan keenam): kewajiban pihak kedua dalam memelihara, merawat, membayar kontribusi (pajak, retribusi), bagi hasil, transaksi dengan pihak ketiga, pengalihan dengan pihak ketiga dsb. Inventarisasi dan pelaporan ini penting khususnya jika terjadi peralihan hak (HGB) dari pihak ketiga kepada pihak keempat, pihak keempat dan seterusnya; 4.2.2.3. Pada saat perjanjian berakhir: semua kewajiban yang dinyatakan di dalam perjanjian (misalnya yang telah disebutkan dalam poin 4.1.2.2 di atas) dan belum dipenuhi oleh pihak kedua harus segera dilaksanakan, termasuk kewajiban pihak ketiga dan keempat yang belum dipenuhi harus menjadi tanggungjawab pihak kedua. Dengan demikian pihak kedua tetap bertanggungjawab kepada pihak pertama atas segala kerugian yang terjadi



karena pengalihan hak kepada pihak ketiga dan keempat tersebut; Pentingnya inventaris adalah untuk terus melacak perpindahan hak dari pihak kedua kepada pihak ketiga dan seterusnya. Dalam poin sebelumnya (sub bab 2.2. Hak dan Kewajiban PT. Pratomagraha Niagajaya) sudah teridentifikasi nama-nama yang membeli HGB sampai dengan tahun 2010, tetapi setelah itu ada perpindahan atau tidak belum diketahui karena tidak ada data tersedia. Dengan mengetahui pemilik baru maka akan mempermudah pemerintah Kota dalam mengawasi aset miliknya.

4.2.3. Harus ada sanksi apabila pihak kedua tidak melakukan inventarisasi dan melaporkan kepada pihak pertama, dan melakukan wanprestasi (lihat unsur-unsur wanprestasi dalam Poin 2 tentang Hak dan Kewajiban Para Pihak Sanksi dapat berupa pembatalan perjanjian atau pencabutan ijin, ganti kerugian, serta gugatan-gugatan yang lain. **1 2** Sanksi ini tidak menutup adanya sanksi pidana (lihat Pasal 85 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 87 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah);

4.2.4. Jika diperjanjikan pihak kedua dapat mengalihkan hak maka harus ada klausula bahwa pihak kedua dan ketiga dan seterusnya yang menerima pengalihan hak tersebut terikat dengan perjanjian beserta akibat-akibat hukumnya kepada pihak pertama. Harus ada klausula yang mengatur kewajiban mereka untuk melaporkan pengalihan hak kepada pihak pertama. Pihak kedua, pihak ketiga/keempat dan seterusnya yang menerima pengalihan hak (HGB) dan tidak melaporkan haknya tersebut kepada pihak pertama dan tidak memenuhi kewajiban sebagai subyek hukum dalam membayar pajak dan retribusi dapat



dikenai sanksi perdata, administrative dan pidana. Hal ini perlu dilakukan agar tidak terjadi lagi kasus di SCJ. Berdasarkan kasus SCJ, data pengalihan hak dari pihak kedua dan ketiga masih bisa dilacak sampai dengan tahun 2010, akan tetapi di tahun-tahun berikutnya apakah pihak ketiga dan seterusnya ini benar-benar masih menjadi pemegang ataukah sudah berpindah lagi ke pihak keempat dan seterusnya. Klausula ini perlu dimasukkan untuk mengurangi resiko Pemerintah kota Semarang atas terjadinya pengakuan atas aset pemerintah Kota Semarang oleh oknum yang tidak bertanggungjawab. 4.2.5. Sebaiknya tegas diperjanjikan bahwa pihak kedua dilarang memindahtangankan hak (HGB) kepada pihak ketiga apabila hal ini lebih memudahkan dan menguntungkan Pemerintah Kota Semarang dalam melakukan pengawasan, kontrol dan eksekusi perjanjian; 4.2.6. Sebaiknya tegas diperjanjikan juga bahwa segala kerugian yang terjadi dan dialami pihak pertama baik secara materi/fisik dan immateriil sebagai akibat pengalihan hak (HGB) menjadi tanggungjawab pihak kedua kepada pihak pertama; 4.2.7. Harus tegas diperjanjikan mengenai sanksi terhadap segala bentuk wanprestasi (lihat unsur-unsur wanprestasi pada sub bab II tentang Hak dan Kewajiban para pihak). Sanksi tersebut antara lain mengenai: 4.2.7.1. Kesalahan dalam membangun gedung yang tidak Sesuai dengan rancangannya dengan sanksi berupa pembatalan perjanjian dan pembayaran ganti kerugian, serta gugatan-gugatan yang lain. 1 2 Sanksi ini tidak menutup adanya sanksi pidana (lihat Pasal 85 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 87 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah);



4.2.7.2. Terlambat/Tidak bisa menyelesaikan pembangunan Sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dengan sanksi pembatalan atau ganti kerugian serta gugatan<sup>2</sup> yang lain. Sanksi ini tidak menutup adanya sanksi pidana (lihat Pasal 85 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 87 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah); 4.2.7.3. Tidak bisa memelihara dan merawat gedung, memelihara kebersihan, memberi fasilitas kepada pengunjung, dengan sanksi pembatalan atau ganti kerugian serta gugatan<sup>2</sup> yang lain. Sanksi ini tidak menutup adanya sanksi pidana (lihat Pasal 85 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 87 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah); 4.2.7.4. Terlambat/Tidak bisa membayar kontribusi (pajak dan retribusi) diancam dengan sanksi pencabutan/pembatalan perjanjian dan pembayaran ganti kerugian dengan sanksi pembatalan atau ganti kerugian serta gugatan<sup>2</sup> yang lain. Sanksi ini tidak menutup adanya sanksi pidana (lihat Pasal 85 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 87 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah); 4.2.7.5. Ketidakmampuan merawat, memelihara barang agar tidak mengalami penyusutan yang harus dikenai sanksi pembatalan atau pencabutan perjanjian, atau ganti kerugian serta gugatan<sup>2</sup> yang lain.

#### 1 2 Sanksi

ini tidak menutup adanya sanksi pidana lihat Pasal 85 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik



Daerah dan Pasal 87 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah); 4.2.7.6. Tidak melakukan apa yang diperjanjikan seperti tidak melaporkan dan memberikan bukti kepada pihak pertama mengenai adanya pengalihan hak dari pihak kedua kepada pihak ketiga, dan kewajiban-kewajiban yang lain dikenai sanksi berupa pencabutan atau pembatalan perjanjian dan pembayaran ganti kerugian serta gugatan<sup>2</sup> yang lain. Sanksi ini tidak menutup adanya sanksi pidana (lihat Pasal 85 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 87 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah); 4.2.7.7. Melakukan sesuatu yang tidak diperjanjikan tanpa seijin pihak pertama dapat dikenai sanksi berupa pembatalan atau pencabutan perjanjian, atau ganti kerugian serta gugatan<sup>2</sup> yang lain. Sanksi ini tidak menutup adanya sanksi pidana (lihat Pasal 85 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 87 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah); 4.2.8. Perjanjian sebaiknya dibuat dan berlaku hanya bagi dua pihak yang membuat perjanjian. Hal ini untuk memudahkan untuk pengawasan, kontrol, dan mengeksekusi jika terjadi pelanggaran-pelanggaran. Jika melibatkan banyak pihak seperti dalam kasus SCJ maka pemerintah kota Semarang mengalami kesulitan dalam mengawasi, mengontrol dan mengeksekusi jika terjadi pelanggaran- pelanggaran. Contohnya ada 3 pihak (dinas pasar, dinas perhubungan dan pihak kedua) yang tidak jelas kewajiban dalam memelihara dan merawat SCJ. Akibatnya tempat menjadi



kotor, tidak tertata dan sebagainya. Selain itu, pihak kedua juga bisa berdalih bahwa hal tersebut bukan tanggungjawabnya. 4.2.9. Harus dihindari perumusan klausula yang tidak jelas seperti dalam Pasal 20 ayat (1); 4.2.10. Perjanjian perlu dilampiri dengan denah/gambar bangunan dan peta lokasi. Batas lokasi juga perlu ditulis di dalam perjanjian; 4.2.11. Harus dilakukan addendum perjanjian dalam hal terjadi perubahan peraturan perundang-undangan yang bersifat nasional dan lokal, dan perubahan peraturan perundang-undangan tersebut cukup mempengaruhi manfaat dan/atau keuntungan yang diperoleh Pemerintah Kota Semarang baik dari aspek hukum, ekonomi dan sosial budaya. 4.2.12. Perjanjian dalam bentuk sewa atau pakai untuk bangunan atau lahan lebih menguntungkan pemerintah kota karena jangka waktunya yang pendek sehingga memudahkan pengawasan, kontrol, dan mengeksekusi jika terjadi pelanggaran-pelanggaran. Dari analisis ekonomi dan keuangan juga lebih menguntungkan (lihat analisis ekonomi dan keuangan pada bab VIII di halaman berikut). 5. Kesimpulan 5.1. Perjanjian ini adalah perjanjian kerjasama pemanfaatan aset daerah dalam bentuk bangun guna serah dengan Hak Guna Bangunan selama 30 tahun di atas Hak Pengelolaan lahan Pemerintah Kota Semarang; 5.2. Perjanjian ini memberi banyak peluang kepada pihak kedua untuk melakukan pelanggaran tanpa dikenai sanksi karena perjanjian ini hanya memiliki satu pasal tentang sanksi (lihat Pasal 21) berupa pembatalan/pencabutan perjanjian. Kewajiban lain yang cukup banyak disebutkan di dalam perjanjian ternyata tidak diatur sanksinya sehingga jika dalam pelaksanaannya tidak ditepati akan sangat menguntungkan pihak kedua; 5.3. Perjanjian ini tidak



banyak memberi keuntungan kepada Pemerintah kota Semarang jika kontribusi yang diatur di dalam Pasal 20 tidak jelas mekanisme pelaksanaannya dan tidak ada kontrol dari Pemerintah Kota Semarang. Satu-satunya keuntungan yang jelas didapat oleh Pemerintah Kota Semarang dari perjanjian kontrak bagi tempat usaha adalah mendapatkan gedung (sesuai dengan bentuk perjanjiannya yang berupa bangun guna serah); 5.4. Pemerintah Kota Semarang mengalami kerugian secara finansial karena banyak lantai komersial yang kosong dan tidak dimanfaatkan. Setelah diserahkan kepada Pemerintah Kota Semarang, masih diperlukan biaya perawatan karena ada nilai penyusutan- penyusutan.

6.Rekomendasi 6.1. Berdasarkan uraian dan kesimpulan di atas maka perjanjian ini segera diakhiri dan mencari investor baru mengingat beberapa hal, yaitu:

6.1.1. Ada pelanggaran kewajiban dari pihak kedua, yaitu Pasal 14, 19 dan 15;

6.1.2. Isi perjanjian ini kurang menguntungkan Pemerintah Kota Semarang, baik dari aspek hukum dan ekonomi/keuangan; 6.1.3.Perjanjian akan berakhir 6 tahun lagi, yaitu pada tahun 2022; 6.2. Klausula dalam perjanjian di masa mendatang perlu diperbaiki. Berikut rekomendasi untuk perbaikan isi perjanjian dengan

bentuk kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah maupun bangun serah guna, antara lain adalah sebagai berikut : 6.2.1. Harus ada klausula tentang Mekanisme pembagian keuntungan (jika bentuk perjanjian adalah kerjasama pemanfaatan sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah). Apabila perjanjian dalam bentuk bangun guna serah dan bangun serah guna harus dipikirkan upaya





pendapatan bagi Pemerintah Kota Semarang selain dari kontribusi (pajak-pajak dan retribusi-retribusi); 6.2.2. Harus dibuat kewajiban bagi pihak kedua untuk melakukan inventarisasi dan pelaporan setiap 5 tahun yang dimulai sejak awal, selama perjanjian berlangsung, dan pada saat perjanjian berakhir; 6.2.3. Harus ada sanksi apabila pihak kedua tidak melakukan inventarisasi dan melaporkan, dan wanprestasi (lihat unsur- unsur wanprestasi dalam Poin 2 tentang Hak dan Kewajiban Para Pihak) berupa pembatalan perjanjian atau pencabutan ijin, ganti kerugian, serta gugatan-gugatan yang lain.

**1 2** Sanksi ini tidak menutup adanya

sanksi pidana (lihat Pasal 85 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 87 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah);

6.2.5. Sebaiknya tegas diperjanjikan bahwa pihak kedua dilarang memindahtangankan hak (HGB) kepada pihak ketiga apabila hal ini lebih memudahkan dan menguntungkan Pemerintah Kota Semarang dalam melakukan pengawasan, kontrol dan eksekusi perjanjian; 6.2.6. jika diperjanjikan dan diperbolehkan adanya pengalihan hak Sebaiknya tegas diperjanjikan juga bahwa segala kerugian yang terjadi dan dialami pihak pertama baik secara materi/fisik dan immateriil sebagai akibat pengalihan hak (HGB) menjadi tanggungjawab pihak kedua kepada pihak pertama; Jika diperjanjikan pihak pertama dapat mengalihkan hak maka harus ada klausula bahwa pihak kedua dan ketiga dan seterusnya yang menerima pengalihan hak terikat dengan perjanjian beserta akibat- akibat hukumnya kepada pihak pertama; 6.2.7. Harus tegas diperjanjikan mengenai sanksi terhadap pelanggaran-pelanggaran kewajiban (wanprestasi).



Lihat unsur- unsur wanprestasi dalam Poin 2 tentang Hak dan Kewajiban Para Pihak) pihak kedua yang mengakibatkan kerugian bagi pihak Pemerintah Kota Semarang: 6.2.7.1. Kesalahan dalam membangun gedung yang tidak Sesuai dengan rancangannya dengan sanksi berupa pembatalan perjanjian dan pembayaran ganti kerugian, serta gugatan-gugatan yang lain. 6.2.7.2. Terlambat/ Tidak bisa menyelesaikan pembangunan Sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dengan sanksi pembatalan atau ganti kerugian serta gugatan2 yang lain. 6.2.7.3. Tidak bisa memelihara dan merawat gedung, memelihara kebersihan, memberi fasilitas kepada pengunjung, dengan sanksi pembatalan atau ganti kerugian serta gugatan2 yang lain. 6.2.7.4. Terlambat/Tidak bisa membayar kontribusi (pajak dan retribusi) diancam dengan sanksi pencabutan/pembatalan perjanjian dan pembayaran ganti kerugian dengan sanksi pembatalan atau ganti kerugian serta gugatan2 yang lain. 6.2.7.5. Ketidakmampuan merawat, memelihara barang agar tidak mengalami penyusutan yang harus dikenai sanksi pembatalan atau pencabutan perjanjian, atau ganti kerugian serta gugatan2 yang lain. 6.2.7.6. Tidak melakukan apa yang diperjanjikan seperti: tidak melaporkan dan memberikan bukti kepada pihak pertama mengenai adanya pengalihan hak dari pihak kedua kepada pihak ketiga, tidak menggunakan lahan dan/atau bangunan sesuai dengan fungsinya secara maksimal, dan/atau kewajiban-kewajiban yang lain dapat dikenai sanksi berupa pencabutan atau pembatalan perjanjian dan pembayaran ganti kerugian serta gugatan2 yang lain. 6.2.7.7. Melakukan sesuatu yang tidak diperjanjikan tanpa seijin pihak pertama dapat dikenai sanksi berupa pembatalan atau pencabutan perjanjian, atau ganti



kerugian serta gugatan<sup>2</sup> yang lain. Semua pelanggaran ini tidak menutup adanya sanksi pidana (lihat Pasal 85 Peraturan Menteri Dalam Negeri 17/2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 87 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah);

4.2.8. Perjanjian sebaiknya dibuat dan berlaku hanya bagi dua pihak yang membuat perjanjian. Hal ini untuk memudahkan untuk pengawasan, kontrol, dan mengeksekusi jika terjadi pelanggaran-pelanggaran ; 4.2.9. Harus dihindari perumusan klausula yang tidak jelas seperti dalam Pasal 20 ayat (1).

6.3. Dengan berakhirnya perjanjian kontrak bagi tempat usaha maka bentuk perjanjian yang direkomendasikan adalah perjanjian sewa menyewa dengan pertimbangan dari segi waktu yang tidak terlalu lama (maksimal 5 tahun dan dapat diperpanjang) dan pendapatan dari nilai sewa dan kontribusi;

6.4. Ketegasan pemerintah perlu dilakukan setiap kali terjadi pelanggaran atau tidak terpenuhinya kewajiban yang telah diperjanjikan agar penanganan atau penyelesaiannya tidak berlarut-larut dan tidak merugikan pemerintah Kota Semarang. ----- 1 10



# Sources

## PLAGIARISM 4.04%

1	<a href="#">pusatdata.hukumo..</a>	3.07%		2	<a href="#">ejournal.ipdn.ac.id</a>	2.53%	
3	#11520032	0.53%		4	#11520206	0.53%	
5	#11520236	0.53%		6	<a href="#">putridio.blogspot.c..</a>	0.53%	
7	#11563812	0.24%		8	<a href="#">peraturan.go.id</a>	0.24%	
9	#11018156	0.19%					