

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka bab ini akan dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

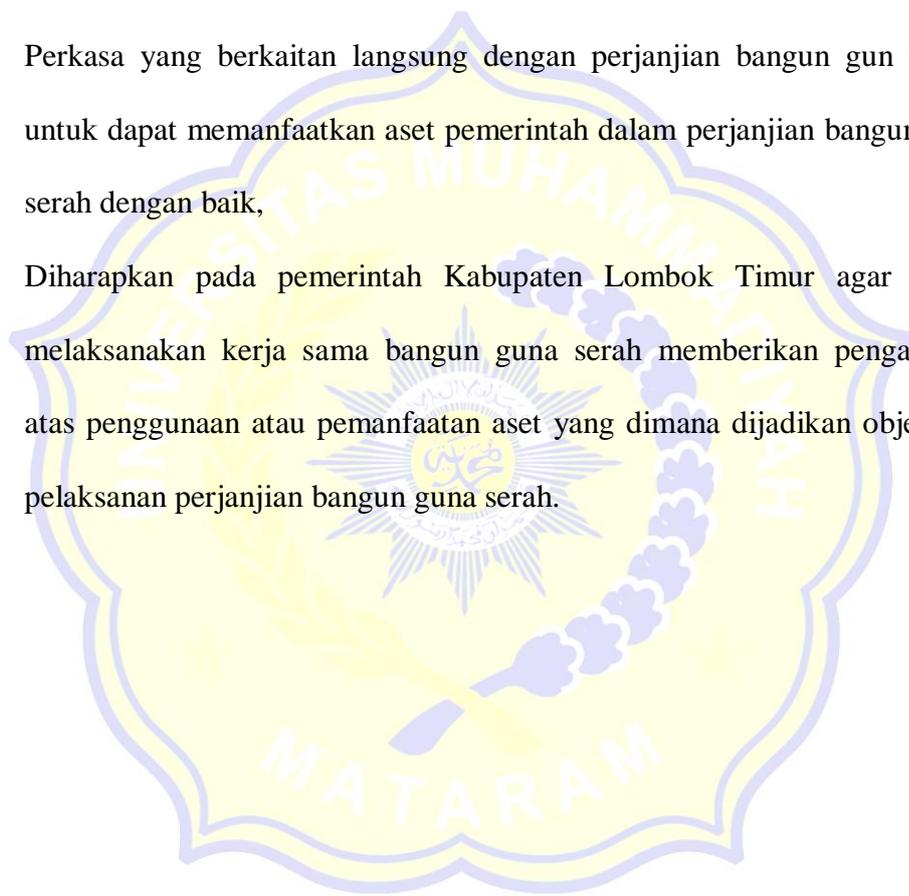
1. Perjanjian Bangun Guna Serah *Build oprate and transfer (BOT)* apabila ditinjau dari perspektif hukum perdata, maka secara nyata bahwa perjanjian bangun guna serah mengadopsi prinsip-prinsip yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti asas-asas hukum dalam perjanjian, unsur-unsur perjanjian dan syarat-syarat sahnya dari sebuah perjanjian yang terdapat di dalam hukum perdata secara umum dan secara umum dasar hukum perjanjian Bangun Guna Serah mengacu pada Pasal 1320 KUHperdata.
2. Perjanjian kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Lombok Timur dengan PT. Teguh Jaya Perkasa dilakukan secara sistematis yang mana proses terjadinya kerjasama pembangunan pasar, kemudian tahap penyebaran informasi,tahap pencarian investor, penerimaan penawaran, tahap kesepakatan,tahap penandatanganan kesepakatan,tahap penyiapan perjanjian dan terakhir pelaksanaan. Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build oprate and transfer (BOT)* yang dibuat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dimana perjanjian tersebut dibuat dan mengacu pada asas-asas hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata dan

telah terpenuhinya syarat sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

B. Saran-Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dapat diajukan bebrapa saran sebagai berikut sebagai bahan perbaikan:

1. Hendaknya Pemerintah Kabupaten Lombok Timur dengan PT Teguh Jaya Perkasa yang berkaitan langsung dengan perjanjian bangun gun aserah untuk dapat memanfaatkan aset pemerintah dalam perjanjian bangun guna serah dengan baik,
2. Diharapkan pada pemerintah Kabupaten Lombok Timur agar dalam melaksanakan kerja sama bangun guna serah memberikan pengawasan atas penggunaan atau pemanfaatan aset yang dimana dijadikan objek dan pelaksanaan perjanjian bangun guna serah.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2008. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Grasindo Persada, Jakarta,
- Anita Khamila, *Aspek-Aspek Hukum Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer)* membangun tanpa harus memiliok tanah (perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, Dan Hukum Publik), Bandung, 2013, hlm 115
- Bambang Pujiyanto, dkk., 2005. *Analisis Potensi Penerapan Kerjasama Pemerintah Swasta Dalam Pengembangan infrastruktur transportasi di perkotaan*, Semarang: Universitas Diponegoro,
- Budi Santoso, 2008. *Aspek Hukum Pembiayaan Infrastruktur Dengan Metode BOT* Yogyakarta,
- Ima Oktorina .2010, *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan Dengan Sistem BOT dalam Relivitasi Pasar Tradisional*. (Semarang: Universitas Diponegoro)
- Irawan Soerodjo, 2012 *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan*, Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) atas tanah. Bandung,
- Ketuk Artadi Dan Dewa Nyoman Rai Asmara, 2014 *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Denpasar,
- Muhammad Abdulkadir, 2008. *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung,
- Ridwan Saleh, 2009. *Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan Dengan Sistem Build Operate and Transfer (BOT) di kabupaten pekalongan*. Semarang: Universitas Diponegoro,
- Soeroso, 2011. *Perjanjian Dibawah Tangan: praktis pembuatan dan aplikasi hukum*, sinar grafika, Jakarta.
- Soebakti. R.Tijotrostubio. 1994 *Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Bogor.Pulitea:1994)
- Sutan Reny Sjahdeini 2009, *kebeasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Umum Grafis).

A. Jurnal

- Lalu Hadi Adha, Kontrak Build Operate Transfer Sebagai Perjanjian Kebijakan pemerintah Dengan Pihak Swasta, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol.11 No 3 September 2011

Rahmat Ramdhani, Kontruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Oprate And Transfer (BOT), Jurnal Edu Tech Vol.4 No 1, Maret 201

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5533

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Lembar Negara Republik Indoneis Nomor 2043

Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 72 Tahun 2014 tentang perubahan ketiga atas peraturan presiden nomor 54 tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

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

Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Teknis Tata Cara Kerja sama Daerah Nomor 22 tahun 2009

C. Sumber Lainnya

<http://ilmusekolahsatu.blogspot.co.id/2012/11/metode-penelitian-kualitatif-dala,.html>. diakses pada tanggal 15 November 2019

<http://choymuhamad.blogspot.co.id/2015/12/perjanjian-build-operate-and-transfer-html>, pada tanggal 18 November 2019, pukul 12:30 wita

<http://rechtan.blogspot.com/2015/104-syarat-sahnya-perjanjiankontrak.html>. Diakses pada tanggal 12 November 2019 pada pukul 11:12 Wita



PERJANJIAN KERJASAMA
ANTARA
PEMERINTAH KABUPATEN LOMBOK TIMUR
DENGAN
PT. TEGUH JAYA PERKASA

NOMOR : 181/11/PO.PS/2010
NOMOR : ...08.../T.J.P./11/2010

TENTANG

KERJA SAMA BANGUN GUNA SERAH (BGS) PEMBANGUNAN DAN
PENGELOLAAN PASAR HIGIENIS SELONG KABUPATEN LOMBOK TIMUR

a hari ini, Senin tanggal Delapan, bulan Pebruari, tahun dua ribu sepuluh (8 - 02 -2010),
ii yang bertandatangan di bawah ini :

1. M. SUKIMAN AZMY : Jabatan Bupati Lombok Timur, demikian berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 132-5-650 Tahun 2008, tanggal 22 Agustus 2008, dalam hal ini sah bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Lombok Timur, berkedudukan di Jalan Profesor Mohamad Yamin, SH Nomor 57 Selong, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.
2. ESTHER SOFA, ST : Jabatan Direktris PT. TEGUH JAYA PERKASA, demikian berdasarkan Akta Nomor 04 tanggal 2 Februari 2009 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ahsan Ramali, SH , dengan demikian sah bertindak untuk dan atas nama PT. TEGUH JAYA PERKASA, berkedudukan di Lingkungan Batu Belek Timur RT 7 Kelurahan Rakam Kecamatan Selong Kabupaten Lombok Timur, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA yang selanjutnya disebut PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- (1) Bahwa PARA PIHAK telah bersepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian pembangunan dan pengelolaan Pasar Higienis Selong dengan bentuk Kerja Sama bangun guna serah;
- (2) Bahwa dalam perjanjian tersebut PIHAK PERTAMA sebagai pemilik tanah akan menyerahkan tanahnya kepada PIHAK KEDUA untuk didirikan bangunan komersial di atasnya dengan biaya sepenuhnya dari PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA mendapatkan hak untuk mengelola bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah di atas tanah milik PIHAK PERTAMA, dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 1 DEFINISI

Istilah yang digunakan dalam Perjanjian Kerjasama ini termasuk pada bagian pendahuluan harus diartikan sebagaimana dijelaskan di bawah ini :

- (1) Bangunan Pasar Higienis Selong adalah bangunan sesuai dengan gambar, spesifikasi dan rencana kerja dan syarat (RKS) yang terlampir pada perjanjian ini;
- (2) Biaya pembangunan adalah biaya-biaya PIHAK KEDUA sehubungan dengan persiapan, pelaksanaan dan pemanfaatan, dimaksudkan dalam Perjanjian Kerjasama ini akan dibayar oleh PIHAK KEDUA, yang meliputi :
 - a. Biaya-biaya persiapan yang wajar dan selayaknya dibayar oleh PIHAK KEDUA;
 - b. Biaya-biaya pembangunan fisik gedung;
 - c. Pajak, pungutan, sumbangan, iuran dan lain-lain kewajiban yang dibayar PIHAK KEDUA sehubungan dengan pembangunan gedung;
 - d. Premi asuransi pada Perusahaan Asuransi pembangunan gedung;
 - e. Biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk gedung atas nama PIHAK KEDUA, biaya pemasangan instalasi dan penyambungan listrik, air, telepon;
 - f. Biaya ganti rugi, biaya perkara, biaya dan imbalan Pengacara, Pembela atau Penasehat Hukum dan semua pengeluaran sehubungan dengan kemungkinan gugatan atau tuntutan pihak ketiga terhadap PIHAK KEDUA sebagai akibat Perjanjian Kerja Sama ini, dan sesuatu yang berhubungan dengan status tanah;
 - g. Biaya-biaya lain termasuk biaya konsultan teknis, konsultan property, pemasaran yang berkaitan secara langsung dengan pembangunan gedung.
- (3) Besarnya biaya pembangunan Pasar Higienis adalah jumlah biaya yang disetujui oleh PARA PIHAK sebesar Rp. 23.563.600.000,- (Dua Puluh Tiga Milyar Lima Ratus Enam Puluh Tiga Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) tidak termasuk nilai tanah;
- (4) Biaya operasional dan pengelolaan adalah biaya yang menyangkut pengoperasian dan/atau pengelolaan gedung yang merupakan tanggung jawab langsung dan tidak langsung PIHAK KEDUA, yaitu meliputi;

- 7
- a. Gaji, imbalan (termasuk imbalan atas jasa penempatan tenaga kerja) dan upah, serta semua imbalan lain yang secara rutin atau insidental dibagikan kepada para karyawan/ karyawan yang dipekerjakan dalam pengelolaan, pengoperasian dan pemeliharaan gedung dan fasilitas parkir serta semua hal yang mengandung manfaat bagi karyawan;
 - b. Premi asuransi pada pengelolaan dan operasional gedung sebagaimana diwajibkan oleh ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama ini;
 - c. Semua pengeluaran untuk periklanan, publikasi dan promosi, hubungan masyarakat (public relation), promosi untuk operasional dan pengelolaan gedung;
 - d. Biaya-biaya untuk pemasaran, publikasi dan periklanan, dan pameran bila diselenggarakan;
 - e. Ongkos dan biaya yang dikeluarkan untuk tata suhu udara (air conditioning), air, listrik, telepon, gas dan kebutuhan energi lain yang dipakai untuk keperluan operasional dan pengelolaan gedung;
 - f. Pengeluaran dalam bentuk komisi-komisi, imbalan dan ongkos yang dibayarkan kepada pihak-pihak yang melakukan pemasaran;
 - g. Biaya-biaya perbaikan, pemeliharaan dan penggantian serta pembongkaran dan pembaharuan yang menyangkut gedung;
 - h. Ongkos dan biaya konsultan teknis dan tenaga ahli atau personil operasional khusus untuk jasa-jasa sehubungan dengan pekerjaan yang tidak bersifat rutin berkenaan dengan masalah operasional, pengelolaan dan pemeliharaan gedung;
 - i. Pajak, pungutan, iuran, sumbangan atau kewajiban membayar lainnya yang dikenakan kepada PIHAK KEDUA mulai pada saat persiapan pelaksanaan proyek pembangunan gedung, oleh pihak yang berwenang;
 - j. Biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pendanaan personil keamanan, pengamanan, kebersihan gedung, dan lain-lain biaya yang berkaitan dengan kegiatan operasional atau pengelolaan gedung.
- 5) Gedung adalah setiap dan semua bangunan atau konstruksi, yang dibangun oleh PIHAK KEDUA di atas tanah PIHAK PERTAMA berikut semua peralatan, perlengkapan, listrik dan mekanik, taman, landscape, area parkir dan prasarana lainnya sesuai dengan Perjanjian Kerjasama ini, tidak termasuk peralatan/ perlengkapan listrik, mekanik, partisi ruangan dan barang lainnya yang dipasang oleh penyewa/pemakai ruang/bangunan. Jangka Waktu Pengelolaan adalah suatu jangka waktu tertentu terhitung sejak operasionalisasi obyek kerja sama bangun guna serah.
- 6) Perjanjian Kerjasama adalah Perjanjian Kerja Sama dalam bentuk Bangun Guna Serah berupa pembangunan Pasar Higienis Selong Kabupaten Lombok Timur berikut fasilitas umum dan parkir, termasuk pengelolaan/ pengoperasian/ pemanfaatan/ pemasarannya di atas asset tanah Pemerintah Kabupaten Lombok Timur yang terletak di Kelurahan Selong Kecamatan Selong Kabupaten Lombok Timur sesuai sertifikat Nomor HP. Nomor: 7 Tahun 1997, dengan batas-batas sebagai berikut :
- | | |
|-----------------|----------------------|
| Sebelah Utara | : Jalan Cut Nyak Din |
| Sebelah Selatan | : Jalan Akhmad Yani |
| Sebelah Timur | : Jalan MT. Haryono |
| Sebelah Barat | : Jalan Prof. Supomo |

Pasal 2
MAKSUD DAN TUJUAN

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA mengadakan Perjanjian Kerjasama ini dengan maksud dan tujuan untuk :

- (1) Pengembangan pembangunan dan keindahan kota, untuk meningkatkan perekonomian daerah, penyerapan tenaga kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat, meningkatkan pelayanan masyarakat dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.
- (2) Pembangunan dan pengelolaan Pasar Higienis Selong Kabupaten Lombok Timur di atas tanah Hak Pengelolaan Lahan milik Pemerintah Kabupaten Lombok Timur yang terletak di Kelurahan Selong Kecamatan Selong Kabupaten Lombok Timur sesuai sertifikat Nomor HP.Nomor: 7 Tahun 1997, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Jalan Cut Nyak D'in
Sebelah Selatan	: Jalan Akhmad Yani
Sebelah Timur	: Jalan MT. Haryono
Sebelah Barat	: Jalan Prof. Supomo

yang terdiri dari pusat perdagangan/perbelanjaan dan sebagainya.

Pasal 3
BENTUK DAN RUANG LINGKUP PERJANJIAN

- (1) Bentuk perjanjian kerja sama ini adalah kerja sama bangun guna serah (BGS).
- (2) Ruang lingkup perjanjian kerjasama ini meliputi kegiatan:
 - a. Persiapan pendahuluan;
 - b. Persiapan pembangunan;
 - c. Pelaksanaan pembangunan
 - d. Pengelolaan /pengoperasian/ pemasaran dan pemeliharaan gedung;
 - e. Penyerahan gedung setelah habisnya waktu pengelolaan.

Pasal 4
PENUNJUKAN PIHAK PERTAMA

- (1) PIHAK PERTAMA dengan ini menunjuk PIHAK KEDUA untuk melakukan pembangunan Pasar Higienis Selong Kabupaten Lombok Timur dan membiayai pembangunan tersebut serta menanggung semua biaya, ongkos, pengeluaran dan kewajiban membayar di dalam merancang, melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan dimaksud.
- (2) PIHAK PERTAMA dengan ini menunjuk PIHAK KEDUA untuk mengoperasikan dan mengelola Pasar Higienis Selong berikut fasilitas lainnya serta memasarkannya sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam perjanjian kerjasama ini, dan PIHAK KEDUA menerima penunjukan tersebut.
- (3) Kerugian yang diderita oleh PIHAK KEDUA dalam pengoperasian dan pengelolaan gedung, sepenuhnya merupakan kerugian PIHAK KEDUA.

Pasal 5
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

- (1) PIHAK PERTAMA tanpa syarat atau ikatan apapun kecuali yang ditentukan dalam perjanjian ini menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada PIHAK KEDUA dengan suatu Berita Acara Penyerahan yang akan dilampirkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
- (2) PIHAK PERTAMA wajib menjamin hal-hal sebagai berikut :
 - a. bahwa hak-hak PIHAK PERTAMA atas tanah adalah pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL);
 - b. bahwa penyerahan hak pengoperasian bangunan Pasar Higienis Selong kepada PIHAK KEDUA dilakukan dengan jaminan PIHAK PERTAMA bahwa PIHAK KEDUA akan menjalankan dan menikmati hak-hak tersebut secara leluasa sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini tanpa gangguan atau tuntutan dari pihak manapun yang menentang hak-hak yang dimiliki oleh PIHAK PERTAMA atau yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah, karena itu dengan ini PIHAK PERTAMA membebaskan PIHAK KEDUA dari gangguan atas tuntutan-tuntutan tersebut.
- (3) Apabila terjadi gangguan atau tuntutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sehingga mengakibatkan terhentinya pekerjaan, maka PIHAK PERTAMA akan berusaha mengatasi gangguan/tuntutan tersebut.
- (4) Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat mengatasi gangguan tersebut, maka PIHAK KEDUA berhak mengakhiri berlakunya perjanjian ini, dengan ketentuan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA.
- (5) Para Pihak menunjuk pihak independen untuk mengadakan perhitungan atas biaya yang dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud ayat (4), dengan biaya yang ditanggung bersama.
- (6) Setiap renovasi, penggantian dan perubahan yang besar atas tanggungan biaya dan ongkos sepenuhnya PIHAK KEDUA, harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- (7) Untuk menjaga kualitas pelaksanaan pembangunan dan menjaga kelestariannya, PIHAK PERTAMA berhak mengawasi pembangunan, mengawasi keadaan bangunan, dan perlengkapan selanjutnya, agar tetap sesuai dengan spesifikasi, analisa serta fungsinya setiap akhir tahun.
- (8) PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan pengawasan atas pelaksanaan bangunan Pasar Higienis Selong dan apabila diperlukan melakukan teguran-teguran sehubungan dengan cara pelaksanaan, kebenaran dan ketepatan pelaksanaan, mutu dan/atau jadwal penyelesaian pembangunan Pasar Higienis Selong. Pengawasan ini diatur lebih lanjut oleh PIHAK PERTAMA atas beban PIHAK KEDUA.
- (9) PIHAK PERTAMA berhak memperoleh kontribusi setiap tahun dari PIHAK KEDUA atas izin pengelolaan dari PIHAK PERTAMA sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) mulai dibayarkan terhitung 1 (satu) tahun sejak beroperasinya usaha tersebut, dengan ketentuan:

- a. Penyetoran/pembayaran kontribusi selanjutnya dilakukan paling lambat tanggal 31 Januari tahun berikutnya.
- b. Jika terjadi keterlambatan dalam penyetoran/pembayaran sebagaimana tersebut diatas, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda sebesar 5% dari kontribusi pertahun.
- c. Besaran kontribusi tersebut diatas ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun sekali

Pasal 6
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

- (1) PIHAK KEDUA wajib membangun Pasar Higienis pada lokasi tersebut pada Pasal 5.
- (2) PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kembali tanah, bangunan Pasar Higienis beserta fasilitas yang ada diatasnya dan hak pengoperasian bangunan kepada PIHAK PERTAMA dengan tanpa imbalan apapun, tanpa sangkutan hutang pada siapapun atau pihak manapun pada saat berakhirnya jangka waktu pengoperasian dalam keadaan baik dan dapat berfungsi secara maksimal sehingga PIHAK PERTAMA dapat menggunakan dan memanfaatkan bangunan tersebut.
- (3) Segala konsekuensi pajak akibat penyerahan kembali bangunan Pasar Higienis Selong menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA.
- (4) PIHAK KEDUA atas beban ongkos dan biaya sendiri tanpa syarat apapun wajib:
 - a. Melakukan pembangunan Pasar Higienis Selong sesuai dengan waktu, kualitas dan spesifikasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 5;
 - b. Memelihara, merawat dan memperbaiki jika ada kerusakan bangunan dengan sebaik-baiknya;
 - c. Menjaga keasrian lingkungan dan tidak melakukan pencemaran lingkungan;
 - d. Mengasuransikan bangunan Pasar Higienis Selong;
 - e. Memberikan laporan tahunan atas pemeliharaan dan perawatan bangunan yang harus memuat kerusakan atau penyusutan pada bangunan dan peralatan-peralatan serta perlengkapannya kepada PIHAK PERTAMA.
- (5) Selama jangka waktu pengoperasian dan dengan selalu memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, PIHAK KEDUA berhak untuk:
 - a. Mengoperasikan bangunan Pasar Higienis Selong sesuai dengan peruntukan sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian ini;
 - b. Menentukan sendiri semua Peraturan dan kebijaksanaan dalam pengoperasian bangunan;
 - c. Menentukan sendiri jumlah, jenis kewajiban dari setiap dan semua barang atau bahan yang diperlukan untuk pengoperasian bangunan;
 - d. Dengan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA perubahan-perubahan besar pada bangunan Pasar Higienis Selong sepenuhnya atas tanggungan biaya dan ongkos PIHAK KEDUA.
 - e. Mengelola fasilitas parkir dan pemasangan reklame di kawasan Pasar Higienis Selong, dengan ketentuan PIHAK KEDUA wajib memberikan kontribusi kepada PIHAK PERTAMA.
 - f. Mengalihkan HGB maksimal sebesar 75 % (tujuh puluh lima persen) dari luas lantai ke pihak lain.

- (6) Pengalihan hak pengelolaan lahan/pengoperasian dari PIHAK KEDUA ke pihak lain harus mendapat persetujuan dari PIHAK PERTAMA.
- (7) Agar pengenaan terhadap jasa untuk kepentingan umum (parkir, reklame, play ground, pertunjukan) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (8) Sebagai jaminan kesungguhan, setelah penandatanganan ini PIHAK KEDUA berkewajiban menyerahkan jaminan pelaksanaan sebesar Rp.1.178.180.000,- (Satu Milyar Seratus Tujuh Puluh Delapan Juta Seratus Delapan Puluh Ribu Rupiah) atau sebesar 5 % (lima persen) dari nilai investasi dari Bank NTB Cabang Selong.
- (9) Atas tanah hak pengelolaan lahan (HPL) Nomor : 7 Tahun 1997 tanggal 18 Desember 1997 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Lombok Timur yang diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, dapat diberikan hak guna bangunan (HGB) atas nama PIHAK KEDUA diatas tanah PIHAK PERTAMA selama masa perjanjian.
- (10) Menyelesaikan segala bentuk perijinan yang terkait dengan Pembangunan Pasar Higienis Selong dengan difasilitasi oleh PIHAK PERTAMA.

**Pasal 7
PAJAK-PAJAK**

- (1) Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah yang dinyatakan/tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPPT) merupakan kewajiban PIHAK KEDUA dan dibayarkan langsung ke kantor pajak setempat oleh PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA wajib memberikan foto kopi bukti pembayaran pajak tersebut kepada PIHAK PERTAMA.
- (2) Seluruh pajak-pajak yang berhubungan dengan pembangunan Pasar Higienis Selong Kabupaten Lombok Timur, fasilitas perparkiran dan pengelolaannya dilokasi area gedung, menjadi kewajiban PIHAK KEDUA.
- (3) Pajak-pajak lain yang timbul dikemudian hari sehubungan dengan perjanjian kerjasama ini, akan disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 8
PERNYATAAN JAMINAN**

- (1) PIHAK KEDUA tidak akan melakukan perbuatan-perbuatan atau kelalaian-kelalaian yang bertentangan dengan hukum yang berlaku.
- (2) PARA PIHAK setuju dan sepakat untuk melaksanakan perjanjian ini atas dasar itikad baik dan setiap perubahan yang terjadi pada organisasi dan kepengurusan PARA PIHAK dalam perjanjian ini, akan diberitahukan oleh pihak yang mengalami perubahan kepada pihak yang lain dan tidak mempengaruhi pelaksanaan perjanjian ini.

Pasal 9
PEMUTUSAN PERJANJIAN

- (1) Perjanjian ini dapat diputuskan apabila :
 - a. PARA PIHAK sepakat untuk mengakhiri dan kesepakatan tersebut **dituangkan** dalam persetujuan tertulis.
 - b. PIHAK KEDUA tidak dapat menyelesaikan pembangunan Pasar Higienis Selong berdasarkan waktu yang telah disepakati
 - c. Terjadi keadaan memaksa (Force Majeure) dan perjanjian ini disepakati untuk diakhiri.
- (2) Pemutusan perjanjian ini dapat terjadi pada masa pembangunan maupun pada masa pengoperasian bangunan Pasar Higienis Selong.
- (3) Dalam hal PARA PIHAK sepakat mengakhiri berlakunya perjanjian ini, PARA PIHAK sepakat untuk mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 10
AKIBAT PUTUSNYA PERJANJIAN

- (1) Apabila perjanjian ini putus, maka PIHAK KEDUA wajib menyerahkan fisik bangunan kepada PIHAK PERTAMA.
- (2) Apabila perjanjian berakhir oleh sebab yang ditetapkan dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a, maka PARA PIHAK tidak akan saling mengadakan tuntutan, dengan kewajiban pada PIHAK KEDUA untuk menyerahkan kembali bangunan Pasar Higienis Selong beserta fasilitasnya kepada PIHAK PERTAMA.
- (3) Apabila perjanjian ini berakhir karena keadaan memaksa, masing-masing pihak tidak akan melakukan tuntutan apapun dengan ketentuan seluruh penggantian asuransi menjadi hak PIHAK PERTAMA.

Pasal 11
SANKSI

- (1) Apabila PIHAK KEDUA karena kelalaiannya tidak dapat melaksanakan kewajibannya atau dalam keadaan pailit sehingga tidak dapat melaksanakan perjanjian yang telah disepakati oleh PARA PIHAK tanpa alasan yang dapat diterima oleh PIHAK PERTAMA, maka setelah diadakan teguran sebanyak 3 (tiga) kali, untuk mengamankan keuangan dan kekayaan daerah PIHAK PERTAMA dapat mengadakan pemutusan perjanjian secara sepihak.
- (2) Segala akibat hukum yang timbul sebagaimana dimaksud ayat (1) dan/atau kerugian karena hal tersebut secara otomatis menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- (3) Apabila PIHAK KEDUA terlambat menyelesaikan bangunan Pasar Higienis dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda sebesar 1/1000 (satu perseribu) penghasilan dan setinggi-tingginya 5% (lima persen) dari nilai kontrak.

- (4) Apabila PIHAK KEDUA terlambat menyerahkan bangunan Pasar Higienis setelah jangka waktu hak pengoperasian berakhir, maka PIHAK PERTAMA akan mengenakan denda atas pengoperasian yang melebihi jangka waktu tersebut.
- (5) Besarnya denda sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) sebesar 1/100 (satu perseribu) dari harga pasar tanah dan bangunan Pasar Higienis pada saat penyerahan untuk setiap hari keterlambatan.

Pasal 12
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Apabila terjadi perselisihan antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dalam melaksanakan kerjasama ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
- (2) Apabila dengan cara musyawarah dan mufakat perselisihan tidak dapat diselesaikan, kedua belah pihak sepakat untuk membentuk panitia penyelesaian (arbitrage) yang terdiri dari 3 (tiga) orang yaitu:
- a. Seorang wakil PIHAK PERTAMA;
 - b. Seorang wakil PIHAK KEDUA;
 - c. Seorang ahli independen yang ditunjuk atas persetujuan masing-masing pihak.
- (3) Apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan melalui panitia penyelesaian (arbitrage) sebagaimana dimaksud dalam angka 2, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Selong.
- (4) Untuk keperluan tersebut, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA memilih tempat tinggal tetap (domisili) pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong.

Pasal 13
JANGKA WAKTU PENGELOLAAN

Jangka waktu pengelolaan gedung oleh PIHAK KEDUA sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama ini ditetapkan maksimal selama 25 (dua puluh lima) tahun.

Pasal 14
PENYERAHAN KEMBALI BANGUNAN DAN HAK PENGOPERASIAN

- (1) Dalam hal pelaksanaan perjanjian ini berlangsung dengan lancar dan tertib dan jangka waktu pengoperasian berakhir, maka dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak berakhirnya jangka waktu pengoperasian, PIHAK KEDUA wajib menyerahkan bangunan Pasar Higienis Selong kepada PIHAK PERTAMA dengan suatu Berita Acara Penyerahan.
- (2) Berita Acara penyerahan tersebut harus memuat secara terperinci keadaan bangunan Pasar Higienis pada saat penyerahan kembali hak pengoperasian dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.
- (3) Berita Acara penyerahan hanya disetujui oleh PIHAK PERTAMA apabila PIHAK KEDUA telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya yang ditentukan dalam perjanjian ini.

- (3) Berita Acara penyerahan hanya disetujui oleh PIHAK PERTAMA apabila PIHAK KEDUA telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya yang ditentukan dalam perjanjian ini.

Pasal 15
PEMBAHARUAN KERJASAMA

- (1) Setelah berakhirnya jangka waktu pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, PIHAK KEDUA dapat mengajukan usul kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan kerja sama pemanfaatan sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan/disepakati oleh kedua belah pihak.
- (2) Usul kerjasama pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam angka 1, disampaikan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu pengelolaan berakhir.

Pasal 16
PEMBERITAHUAN

- (1) Setiap pemberitahuan, persetujuan atau komunikasi lain berdasarkan perjanjian ini dianggap berlaku apabila disampaikan secara tertulis, ditandatangani oleh orang atau pejabat yang berwenang.
- (2) Pemberitahuan dianggap sah apabila dikirim ke alamat:

a. PIHAK PERTAMA

: Bupati Lombok Timur, demikian berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 132-5-650 Tahun 2008, tanggal 22 Agustus 2008, dalam hal ini sah bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Lombok Timur, berkedudukan di Jalan Profesor Mohamad Yamin, SH Nomor 57 Selong.

b. PIHAK KEDUA

: Jabatan Direktris PT. TEGUH JAYA PERKASA, demikian berdasarkan Akta Nomor 04 tanggal 2 Februari 2009 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ahsan Ramali, SH, dengan demikian sah bertindak untuk dan atas nama PT. TEGUH JAYA PERKASA, berkedudukan di Lingkungan Batu Belek Timur RT 7 Kelurahan Rakam Kecamatan Selong Kabupaten Lombok Timur.

Pasal 17
HUKUM YANG BERLAKU DAN BIAYA

Perjanjian ini tunduk kepada hukum yang berlaku di Indonesia.
PIHAK KEDUA menanggung biaya dan pengeluaran yang dikeluarkan dalam rangka negosiasi, persiapan, pelaksanaan termasuk pengeluaran untuk konsultan dan biaya notaris.

Pasal 18
FORCE MAJEURE

- (1) Yang dimaksud dengan force majeure adalah peristiwa yang terjadi di luar kemampuan atau kekuasaan salah satu PIHAK, yang berakibat tidak dapat dipenuhinya hak dan kewajiban salah satu PIHAK.
- (2) Adapun peristiwa yang dimaksud, antara lain, gempa bumi besar, angin ribut, angin topan, banjir besar, kebakaran besar, tanah longsor, wabah penyakit, pemogokan umum, huru-hara, sabotase, perang dan pemberontakan sehingga tidak dapat dilaksanakannya Perjanjian Kerja Sama ini.
- (3) Apabila terjadi force majeure sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pihak yang terkena force majeure wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya dalam waktu 15 (lima belas) hari kalender terhitung sejak berakhirnya kejadian sebagaimana dimaksud dalam angka 1 disertai keterangan resmi dari pejabat yang berwenang.
- (4) Kelalaian atau keterlambatan dalam memenuhi kewajiban pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam angka 2, mengakibatkan tidak diakuinya keadaan sebagaimana dalam angka 1 sebagai force majeure.
- (5) Dalam hal terjadinya force majeure sebagaimana dimaksud dalam angka 1, maka Kedua belah Pihak akan mengadakan musyawarah tentang hak dan kewajiban masing-masing.
- (6) Pihak yang mengalami force majeure dibebaskan dari kewajiban-kewajiban yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama ini.

Pasal 19
LAIN-LAIN

- (1) PIHAK KEDUA dapat menjaminkan, mengalihkan, memecah Hak Guna Bangunan di atas Hak pengelolaan lahan didalam (pusat perdagangan/perbelanjaan, hotel, parawisata, dan sebagainya.) dengan tidak melampui batas waktu Perjanjian Kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
- (2) Setelah kerjasama ini berakhir, PIHAK KEDUA dapat mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak pengelolaan lahan didalam (pusat perdagangan/perbelanjaan, hotel, parawisata, dan sebagainya.) atas persetujuan PIHAK PERTAMA.

Pasal 20
ADDENDUM

Apabila terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam Perjanjian Kerjasama ini, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk mengatur dalam Perjanjian Kerjasama tambahan (addendum) yang menjadi bagian tidak terpisahkan dalam Perjanjian Kerjasama ini.

Demikian Perjanjian Kerjasama ini dibuat dan ditanda-tangani oleh para pihak pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada awal naskah Perjanjian Kerjasama ini, dalam rangkap 5 (lima) asli, dua diantaranya bermaterai cukup dan sah, serta mempunyai kekuatan hukum yang

PIHAK KEDUA,



ESTHER SOFA, ST



PIHAK PERTAMA,

M. SUKIMAN AZMY