

006

ANALISIS STATUS HUKUM SERAH TERIMA ASET BANGUNAN DARI PIHAK INVESTOR KEPADA KODAM III/SILIWANGI DALAM PEMANFAATAN BARANG MILIK NEGARA PADA PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH/ *BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT)*

Oleh:
Brigjen TNI Markoni, S.H., M.H.

Abstrak

Pertimbangan untuk melakukan Kerja sama pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) dalam bentuk *Build Operate and Transfer (BOT)* adalah karena terbatasnya anggaran dari APBN. Sebagai salah satu solusi diperlukan dukungan dari pihak swasta selaku Investor. Salah satu contoh perjanjian yang dilakukan antara TNI AD Cq KODAM III/ Siliwangi dengan PT. Prima Sarana Manunggal dalam pembangunan kolam renang prajurit. Permasalahan yang dibahas dalam tulisan ini bagaimana status hukum serah terima aset bangunan dari pihak Investor kepada KODAM III/Siliwangi dalam perjanjian BOT terhadap BMN dan bagaimana prosedur Perjanjian *Built Operate and Transfer (BOT)* antara KODAM III/ Siliwangi dengan Investor, kemudian dibahas juga hak dan kewajiban para pihak dalam proses pelaksanaan perjanjian kerja sama tersebut serta kendala-kendala yang dihadapi dalam kerja sama. Metode penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Metode pendekatan normatif. Pada metode ini, hasil penelitian merupakan data dasar yang dalam

(ilmu) penelitian digolongkan sebagai data primer dan didukung juga dengan data sekunder, dalam hal ini perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian kerja sama pembiayaan yang menjadi dasar kerja sama bangun guna serah. Berdasarkan penelitian yang dilakukan bahwa pelaksanaan kerja sama pemanfaatan BMN antara KODAM III/Siliwangi dengan PT. Prima Sarana Manunggal sebagai perjanjian timbal balik dan saling menguntungkan. Kerja sama dituangkan dalam kontrak kerja sama yang mengacu pada ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III tentang perikatan. KODAM III/Siliwangi melakukan kewajiban dengan menyediakan lahan, sedangkan Pihak PT. Prima Sarana Manunggal melakukan kewajibannya membangun kolam renang Prajurit (*build*) dan dimanfaatkan selama 20 tahun (*Operate*). Setelah jangka waktu berakhir aset bangunannya akan diserahkan (*transfer*) kepada KODAM III/Siliwangi. Status hukum yang diperoleh setelah perjanjian BOT berakhir adalah bahwa aset bangunan berikut fasilitasnya akan diserahkan kepada pengelola BMN dalam hal ini KODAM III/Siliwangi. Apabila pihak Investor



ingin memperpanjang kerjasama maka bentuk kerjasamanya akan ditata kembali dalam bentuk kerjasama pemanfaatan yang baru. Semua uraian diatas telah diatur dalam Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan BMN dan Permenkeu Nomor 23/PMK.06/2010 tentang Penataan Pemanfaatan BMN di Lingkungan Tentara Nasional Indonesia (TNI).

Latar Belakang Masalah

Dalam setiap pembangunan infrastruktur selalu dibutuhkan investasi yang besar, sumber daya manusia dan tenaga ahli yang terampil. Semua kegiatan tersebut bermuara pada kebutuhan modal yang sangat besar. Untuk menjawab kebutuhan tersebut diperlukan sumber modal yang berasal dari investor. Penyediaan dan pembangunan sarana infrastruktur di lingkungan Komando Daerah Militer (selanjutnya disebut KODAM) sebagian ada yang dilaksanakan melalui kerjasama pemanfaatan dengan pihak investor.

Menurut Kepala Zeni KODAM III/Siliwangi dalam rapat Koordinasi tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara di Wilayah KODAM III/Siliwangi bahwa lahan-lahan potensial di wilayah KODAM memerlukan mitra kerjasama untuk mengatasi keterbatasan sumber pembiayaan dalam pemanfaatan Barang Milik Negara (selanjutnya disebut BMN). Aset atau lahan potensial tersebut sebenarnya sangat menunjang pemenuhan kebutuhan masyarakat dan kebutuhan prajurit di KODAM itu sendiri. Alternatif yang dilaksanakan saat ini adalah dengan bekerjasama melalui pemanfaatan Barang Milik Negara dengan pihak ketiga selaku investor. Salah satu dari bentuk pemanfaatan BMN tersebut adalah melalui perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer* (selanjutnya disebut BOT).

Terkait dengan hal tersebut di atas telah terjadi reformasi di bidang pengelolaan barang milik negara. Reformasi tersebut telah diwujudkan pada beberapa peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik negara,

antara lain dengan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan BMN dan Permenkeu Nomor 23/PMK.06/2010 tentang Penataan Pemanfaatan BMN di Lingkungan Tentara Nasional Indonesia (TNI).

Produk-produk hukum tersebut telah meletakkan landasan hukum baru dalam bidang administrasi keuangan negara yang salah satunya adalah dilakukannya pemisahan secara tegas antara pemegang kewenangan administratif dan pemegang kewenangan perbendaharaan. Kewenangan administratif diserahkan seluruhnya kepada kementerian sebagai lembaga yang melakukan perikatan dan tindakan yang mengakibatkan adanya penerimaan terhadap keuangan negara yang disebut sebagai Unit Pengguna Barang (Kementerian Pertahanan). Di lingkungan TNI pengelolaan barang milik negara telah menempatkan TNI sebagai Kuasa Pengguna BMN.

Perubahan tersebut telah pula berpengaruh terhadap tugas TNI. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD) sebagai bagian integral dari TNI bertindak selaku Kuasa Pengguna BMN dalam sistem pemanfaatan barang milik negara di lingkungan TNI. Tantangan tugas TNI AD di bidang penggunaan barang milik negara, salah satunya adalah melakukan penertiban pemanfaatan barang milik negara. Kompleksitas permasalahan dan tantangan yang dihadapi terkait dengan tugas tersebut, menuntut adanya suatu mekanisme penertiban yang tepat dan terarah sesuai dengan kehendak peraturan perundang-undangan di satu sisi dan kepentingan militer di sisi lainnya. Mekanisme penertiban yang telah digariskan, dalam implementasinya dilaksanakan oleh seluruh komando kewilayahan TNI AD yang dikenal dengan KODAM.

Menurut Permenkeu Nomor 23/PMK.06/2010 tentang Penataan Pemanfaatan BMN di Lingkungan Tentara Nasional Indonesia (TNI), bahwa Panglima KODAM ditempatkan

sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (selanjutnya disebut PPBMNW). Posisi Panglima KODAM sebagai PPBMNW merupakan posisi yang sangat strategis mengingat selama ini KODAM merupakan institusi yang bertanggung jawab secara langsung terhadap penggunaan BMN dalam kewenangan di wilayahnya.

Panglima Komando Daerah Militer (PANGDAM) sebagai pemegang komando kewilayahan yang juga selaku PPBMNW bertanggung jawab kepada Kepala Staf Angkatan Darat (KASAD) selaku pembantu pengguna BMN yang juga menerima delegasi wewenang dari Menteri Pertahanan (MENHAN) selaku Pengguna BMN. Selaras dengan tugas strategis KODAM tersebut, tentunya memerlukan suatu aturan main yang konkrit berupa mekanisme pelaksanaan yang berpedoman pada aturan yang tepat di lapangan. Mekanisme dimaksud diperlukan guna menjamin upaya pelaksanaan perjanjian kerjasama terhadap BMN melalui beberapa bentuk perjanjian pemanfaatan BMN.

Perjanjian pemanfaatan BMN tersebut diharapkan dapat berjalan dengan baik yang pada gilirannya dapat meminimalisir kemungkinan timbulnya dampak hukum dan dampak sosial baik terhadap pihak investor, masyarakat maupun terhadap citra TNI sendiri.

Perjanjian BOT menurut Mariam Darus Badruzaman diartikan sebagai perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdota tetapi terdapat di masyarakat.¹ Selanjutnya beliau mengatakan bahwa jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerjasama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktek adalah berdasarkan kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian atau *party* otonomi.²

Pelaksanaan perjanjian BOT merupakan salah satu bentuk perjanjian tidak bernama sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 *jo.* Pasal 1320 KUHPerdota yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat para pihak merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Begitu pula dalam Pasal 1319 KUHPerdota setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang meskipun tidak secara eksplisit dijelaskan.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 470/KMK.01/1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik Kekayaan Negara pada Bab I Bagian kedua angka 20 menyebutkan bahwa:

“Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) adalah pemanfaatan barang milik/kekayaan negara berupa tanah oleh pihak lain dengan cara pihak lain tersebut membangun bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya di atas tanah tersebut, serta mendayagunakan dalam jangka waktu tertentu, untuk kemudian menyerahkan kembali tanah, bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendayagunaannya kepada departemen/ lembaga atau pemilik lahan bersangkutan setelah berakhirnya jangka waktu yang disepakati”.

Dalam perjanjian Sewa Guna Usaha (*Leasing*), tidak selamanya terjadi pengalihan hak milik, sedangkan pada BOT kepemilikannya sudah pasti hanya sementara dan sudah pasti pula tidak terjadi pengalihan hak milik.³ Kerjasama dengan sistem BOT di lingkungan KODAM sering ditujukan sebagai kemitraan antara pemerintah dalam hal ini KODAM dengan pihak swasta. Di lingkungan KODAM, BOT merupakan salah satu jalan keluar yang banyak ditempuh dari segi pembiayaan maupun

1. Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 6.

2. *Ibid.*

3. Anjar Pachta Wirana, *Penelitian tentang Aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer*, (Jakarta: Badan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, 1994/1995), hlm. 11.

kemitraan antara KODAM dengan pihak swasta dalam rangka memenuhi fasilitas satuan yang ada di jajaran KODAM juga diterapkan pada pembangunan proyek infrastruktur di lingkungan pemerintah pusat maupun daerah.

Wadah bisnis TNI sebelum dikeluarkannya peraturan yang terkait dengan pengambilalihan bisnis TNI pada umumnya dilaksanakan melalui yayasan dan koperasi yang berada di tiap-tiap satuan TNI. Mengingat amanat Undang-Undang TNI yang tidak membolehkan lagi TNI untuk berbisnis, maka berdasarkan amanat tersebut, saat ini yayasan di lingkungan TNI tidak lagi mempunyai hubungan struktural, finansial, personal dan material dengan satuan yang mendirikan yayasan tersebut. Demikian juga halnya dengan koperasi yang berada di lingkungan TNI harus tunduk dan menyesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang koperasi.

Hal ini sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian BOT yang selama ini diwakili langsung oleh pengurus yayasan atau koperasi dengan pihak investor. Prosedur pelaksanaan perizinan dalam perjanjian BOT terhadap barang milik negara di wilayah KODAM saat ini dilakukan secara berjenjang. Pihak investor selaku pemohon yang hendak melakukan kerjasama pemanfaatan barang milik negara di wilayah KODAM harus mengajukan permohonan izin prinsip kepada PANGDAM selaku PPBMNW, kemudian PANGDAM harus meminta persetujuan kepada KASAD. Mengingat kewenangan persetujuan tersebut berada pada Menkeu selaku pengelola BMN, maka permohonan tersebut harus dilanjutkan kepada Panglima TNI kemudian diteruskan ke Menteri Pertahanan (MENHAN) sampai kepada Menteri Keuangan (MENKEU). Persetujuan Menkeu baru bisa dijawab setelah mempelajari administrasi dan peninjauan lapangan oleh *team Interdep* yang dibentuk sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku.

Persoalan yang terjadi saat ini terhadap pemanfaatan BMN di lingkungan TNI, yaitu adanya pemanfaatan BMN yang sudah dilaksanakan, namun belum memperoleh persetujuan MENKEU; dan menentukan status hukum aset

bangunan yang diserahkan pada saat berakhirnya perjanjian BOT. Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas penulis tertarik untuk menganalisis dan melakukan penelitian tentang status hukum aset yang akan diserahkan setelah kontrak kerjasama pemanfaatan BMN melalui BOT di lingkungan KODAM dilaksanakan. Akhirnya penulis memilih judul "Analisis Status Hukum Serah Terima Aset Bangunan dari Pihak investor kepada Komando Daerah Militer III/Siliwangi dalam Pemanfaatan Barang Milik Negara pada Perjanjian Bangun Guna Serah/Build Operate and Transfer (BOT)".

Pembahasan

Semakin pesatnya perkembangan sektor bisnis menyebabkan kebutuhan akan modal semakin besar. Disatu sisi ada pihak yang kekurangan modal, sedangkan di sisi lain ada pihak yang kelebihan modal. Untuk menyalurkan modal pada pihak yang memerlukan diperlukan kerja sama penyertaan modal sebagai alternatif pembiayaan yang sering digunakan pelaku ekonomi. Adapun bentuk kerja sama penyertaan modal antara lain:

a. Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Istilah *leasing* sebenarnya berasal dari kata *lease*, yang berarti sewa menyewa. Karena memang dasarnya *leasing* adalah sewa menyewa. Dalam bahasa Indonesia, *leasing* sering diistilahkan dengan sewa guna usaha.⁴

b. Anjak Piutang

Anjak piutang merupakan usaha pembiayaan dalam bentuk pembelian dan/atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek dari suatu transaksi perdagangan dalam dan luar negeri.

4. Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Teori dan Praktek*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 7.



c. Modal Ventura

Modal ventura merupakan terminologi terjemahan dari Inggris yaitu *venture capital*. Keputusan Presiden No. 61 tahun 1988, tentang Lembaga Pembiayaan, dalam bentuk penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan yang menerima bantuan pembiayaan untuk jangka waktu tertentu.

d. Pembiayaan Konsumen

Keputusan Menteri Keuangan No. 1251/KMK.013/1988 memberikan pengertian pada pembiayaan konsumen sebagai suatu kegiatan yang dilakukan dalam bentuk penyediaan dana bagi konsumen untuk pembelian barang yang pembayarannya dilakukan secara angsuran atau berkala oleh konsumen.⁵

e. Bangun Guna Serah (*Build Operation and Transfer*)

BOT adalah sistem pembiayaan (biasanya diterapkan proyek pemerintah) berskala besar yang dalam studi kelayakan pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan dan pembangunan serta pengoperasiannya, sekaligus juga penerimaan atau pendapatan yang timbul darinya diserahkan kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu diberi hak untuk mengoperasikan, memeliharanya serta untuk mengambil manfaat ekonominya guna menutup sebagai ganti biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan memperoleh keuntungan yang diharapkan. BOT memiliki masa konsesi yaitu masa bagi pihak swasta untuk mengoperasikan proyek selama beberapa tahun (misalnya selama 20 tahun), selama waktu tersebut dapat memungut hasil atau imbalan jasa karena membangun proyek tersebut.

Sistem bangun guna serah atau yang lazimnya disebut BOT *agreement* adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, di mana pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk di atasnya didirikan suatu

bangunan komersial oleh pihak kedua (investor).

Pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan *fee* (atau tanpa *fee*) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir.

Dalam praktik hukum konstruksi dikenal beberapa model BOT *agreement* seperti BOOT (*Build, Own, Operate and Transfer*) dan atau BLT (*Build, Lease and Transfer*). Berdasarkan pengertiannya sebagaimana dimaksud di atas maka unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer*) adalah:

- a. Investor (penyandang dana)
- b. Tanah
- c. Bangunan komersial
- d. Jangka waktu operasional
- e. Penyerahan (transfer)

Berdasarkan unsur yang terkandung dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer*/BOT) atau BOT *agreement* maka pada dasarnya ada pemisahan yang tegas antara pemilik yang menguasai tanah dengan Investor penyandang dana.

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

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

5. *Ibid*, hlm 209

seperti pembangunan pabrik untuk menghasilkan produk tertentu.

Perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) terjadi dalam hal, jika:

- a. Ada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah, ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya, dan ada investor yang bersedia membiayai pembangunan tersebut.
- b. Ada investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah yang tepat untuk berdirinya bangunan komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut.
- c. Investor membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai investor berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas *fee* tertentu.
- d. Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya. (Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005 tentang peraturan pelaksanaan undang-undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung).
- e. Perjanjian kerja sama ini merupakan bentuk perjanjian kerjasama antara pemegang hak atas tanah dengan investor, pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian, setelah masa perjanjian berakhir, investor mengalihkan kepemilikan atas bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah.

Bangunan yang didirikan investor dapat berupa gedung perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, rumah toko, hotel, dan/ atau bangunan lainnya.

1. Asas Perjanjian *Build Operate And Transfer* (BOT)

Kerja sama *build operate and transfer* (BOT) merupakan kerjasama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian sehingga secara otomatis asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian. Namun di dalam sebuah Naskah Akademis dinyatakan bahwa asas terpenting dalam kerja sama ini adalah "asas kerja sama saling menguntungkan", dijelaskan bahwa semula pemilik lahan hanya memiliki lahan saja, setelah kerja sama dengan perjanjian BOT pada suatu saat dia juga bisa memiliki bangunan. Begitu juga bagi investor yang tidak memiliki lahan, dia bisa mendapatkan keuntungan dari pengelolaannya.⁶

Di samping itu kerja sama ini menganut asas kepastian hukum, hal ini dapat dilihat pada saat berakhirnya perjanjian dan investor berkewajiban untuk mengembalikan lahan kepada pemilik semula beserta fasilitas yang telah diperjanjikan dengan kepastian. Ketentuan lain menyebutkan, bangun guna serah dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:⁷

- a. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian
- b. Objek bangun guna serah dalam bangun serah guna
- c. Jangka waktu bangun guna serah dan bangun serah guna
- d. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian
- e. Persyaratan lain yang dianggap perlu.

Kerja sama ini menganut juga "asas musyawarah" dalam menyelesaikan

6. Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan tentang Perjanjian BOT* (Jakarta, 1997), hlm 9

7. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 248/KMK.04/1995 Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate And Transfer*).

permasalahan antara para pihak yang melakukan perjanjian.⁸

2. Tujuan Kerja sama BOT

Bagi Pemerintah Daerah, pembangunan infrastruktur dengan metode BOT menguntungkan, karena dapat membangun infrastruktur dengan biaya perolehan dana dan tingkat bunga yang relatif rendah. Pemerintah Daerah juga tidak menanggung resiko kemungkinan terjadinya perubahan kurs. Bagi investor, pembangunan infrastruktur dengan pola BOT merupakan pola yang menarik, karena memiliki hak penguasaan yang tinggi terhadap infrastruktur yang dibangunnya. Namun dengan kerja sama ini dapat menguntungkan para pihak yang berjanji.

3. Resiko Dalam Perjanjian *Build Operate And Transfer*

BOT biasanya digunakan pada perjanjian mega proyek maka dikaitkan dengan beberapa kemungkinan resiko atau peristiwa diluar dugaan yang tidak diharapkan. Proyek ini biasanya mengalami:

- a. *Political risk*
Resiko yang berkaitan dengan kebijakan Pemerintah dan kondisi daerah setempat.
- b. *Economic risk*
Resiko yang berkaitan dengan kondisi ekonomi. Seperti penurunan nilai mata uang, terjadinya inflasi dan sebagainya.
- c. *Legal risk*
Yaitu resiko yang berkaitan dengan hukum, karena pada dasarnya proyek ini didasarkan pada sebuah perjanjian.
- d. *Transaksi risk*
Berhubungan dengan persaingan penawaran proyek (*bidding competition*) termasuk didalamnya undangan lelang, penawaran serta negosiasi, berbagai dokumen proyek yang terjadi pada awal proses BOT.

- e. *Contruction risk*
Berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan, apakah bangunan tersebut telah sesuai dengan standar bangunan secara teknik. Bangunan akan diuji ketahanannya. Serta hal yang berkaitan dengan lamanya waktu pembangunan.
- f. *Social risk*
Resiko yang berkaitan dengan kondisi sosial kemasyarakatan. Apakah pada proyek tersebut mendapat dukungan dari masyarakat ataupun sebaliknya. Pengaruh agama dan budaya setempat terhadap proyek tersebut.
- g. *Environtmental risk*
Yang berkaitan dengan lingkungan sekitar. Setiap proyek pembangunan harus mempunyai kepedulian terhadap lingkungan. Melakukan AMDAL (analisis mengenai dampak lingkungan), supaya tidak terjadi kerusakan lingkungan.

Proses Perjanjian Kerjasama antara TNI (Tentara Nasional Indonesia) dengan Pihak Swasta

Proses terjadinya perjanjian BOT di lingkungan TNI pada prinsipnya tetap mengacu kepada Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 470/KMK-01/1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara, berkaitan dengan mekanisme atau prosedur pelaksanaan perjanjian BOT dilakukan dengan melalui tahapan-tahapan dengan memperhatikan Instruksi Menteri Pertahanan RI No. Ins/01/M/2000 tentang Tata Tertib Administrasi Pengelolaan Barang Tak Bergerak (Tanah dan Bangunan) di Lingkungan Departemen Pertahanan dan TNI.

Tahapan-tahapan yang dilalui tersebut sangat erat berkaitan dengan letak/keberadaan lokasi tanah dan bangunan yang akan menjadi obyek perjanjian BOT tersebut.

1. *Persiapan*
Pihak Swasta pemohon pemanfaatan barang Negara selanjutnya disebut investor, mengajukan permohonan kepada PPBI (Pembantu Penguasa Barang Inventaris)

8. Badan Pembinaan Hukum Nasional. *Op.Cit.* hlm 10

di lingkungan Departemen Pertahanan yaitu Panglima Kodam/Direktur/Unit Organisasi Pembina Barang di Angkatan, dengan melengkapi data sebagai berikut: akta pendirian perusahaan, SIUP sesuai bidangnya dan telah melakukan kegiatan usaha dan keahlian di bidangnya, memiliki modal kerja yang cukup serta mengajukan proposal yang memuat data teknis tentang:

- a. Lokasi atau alamat, luas, status serta penggunaan tanah dan bangunan saat ini, dan
 - b. Rencana pembangunan gedung dengan memperhatikan KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Luas Bangunan). Rencana pembangunan, perkiraan masa pembangunan, perkiraan masa pengelolaan, perkiraan keuntungan yang akan diperoleh pemerintah dan perkiraan investasi swasta.
2. Penelitian atau Penilaian
- Untuk barang milik Negara yang dikuasai oleh Departemen Pertahanan cq TNI AD/AU/AL terdapat tahapan yang harus dilalui sebagai berikut:
- a. Tingkat Badan Pelaksana Daerah (Balak) TNI AD/AU/AL
 - b. Mengingat obyek penelitian Tesis adalah tanah dan bangunan yang berada di bawah penguasaan TNIAD, maka dalam hal ini Kepala Staf TNI AD (KASAD) selaku Penguasa Barang Inventaris (PBI) memerintahkan Asisten Logistik selanjutnya disebut Aslog KASAD didampingi oleh Kepala Dinas Fasilitas dan Konstruksi TNI AD melakukan penelitian terhadap segala aspek yang berkaitan dengan rencana pemanfaatan tanah atau bangunan yang akan menjadi obyek perjanjian BOT tersebut, yang meliputi sebagai berikut:
 - 1) Akta pendirian perusahaan, SIUP, jenis usaha
 - 2) Proposal yang diajukan, lokasi atau alamat, luas, status serta penggunaan tanah dan bangunan saat ini. Rencana pembangunan, perkiraan masa pembangunan, perkiraan masa

pengelolaan, perkiraan keuntungan yang akan diperoleh pemerintah dan perkiraan investasi usaha.

- (a) Tingkat Badan Pelaksana Pusat atau Mabes TNI

Berdasarkan permohonan yang diajukan oleh KASAD/PBI tersebut, Panglima TNI atau kuasa Pebin memerintahkan Asisten Logistik Kasum Mabes TNI beserta Kepala Badan Pembinaan Hukum (Kababinkum) TNI untuk kembali meneliti permohonan yang diajukan oleh KASAD, yang meliputi:

- (1) Lokasi atau alamat, luas, status serta penggunaan tanah dan bangunan saat ini;
- (2) Rencana pembangunan gedung dengan memperhatikan KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Luas Bangunan). Rencana pembangunan, perkiraan masa pembangunan, perkiraan masa pengelolaan, perkiraan keuntungan yang akan diperoleh pemerintah, dan perkiraan investasi swasta. Hasil penelitian yang dibuat oleh staf Panglima TNI tersebut, bila disetujui akan ditindaklanjuti dengan mengajukan pengusulan permohonan ijin kepada Menteri Pertahanan, melalui Dirjen Sarana Pertahanan.

- (b) Tingkat Departemen Pertahanan. Atas dasar permohonan dari Panglima TNI (Kuasa Pebin) tersebut, Menteri Pertahanan selaku Pebin memerintahkan Dirjen Sarana Pertahanan untuk meneliti permohonan tersebut, yang dilanjutkan dengan pembentukan panitia melalui rapat interdep yang melibatkan pihak Departemen Pertahanan RI,

MABES TNI dan Angkatan serta Badan Pertahanan Nasional.

Panitia ini membahas mengenai kelengkapan dan kebenaran data administrasi serta fisik di lapangan meliputi lokasi atau alamat, luas, status serta penggunaan tanah dan bangunan saat ini, rencana pembangunan gedung dengan memperhatikan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) dan KLB (Koefisien Luas Bangunan) serta rencana pembangunan, perkiraan masa pembangunan, perkiraan masa pengelolaan, perkiraan keuntungan yang akan diperoleh Pemerintah, dan perkiraan investasi swasta. Hasilnya dilaporkan kepada Menteri Pertahanan RI dalam bentuk berita acara.

Penelitian pada tahap ini merupakan penelitian akhir di lingkungan Departemen Pertahanan RI sebagai Pebin untuk selanjutnya diajukan kepada Menteri Keuangan melalui Dirjen Anggaran.

3. Pelaksanaan Perjanjian BOT

Terbitnya Keputusan Menteri Keuangan yang memuat persetujuan pemanfaatan aset Negara a.n. Departemen Pertahanan RI tersebut, Menteri Pertahanan secara berturut-turut sampai KASAD mengeluarkan Surat Keputusan yang dilampiri Surat Perintah pembuatan perjanjian BOT.

Khusus di lingkungan TNI, segala bentuk kerjasama yang berkaitan dengan pengelolaan barang tidak bergerak harus dilaksanakan oleh Induk Koperasi Angkatan (INKOPAD AD/AU/AL), karena Induk Koperasi adalah Badan Ekstra struktural di lingkungan masing-masing angkatan yang merupakan Badan Pelaksana Pusat di tingkat masing-masing angkatan dan langsung berkedudukan di bawah Kepala Staf Angkatan (KASAD), dan mempunyai tugas pokok membantu KASAD

menyelenggarakan perkoperasian TNI-AD dalam rangka membina dan menunjang kesejahteraan anggota TNI-AD beserta keluarganya terus menerus.⁹

Adapun proses yang dilaksanakan adalah dengan dikeluarkannya Keputusan Kepala Staf Angkatan tentang pemanfaatan tanah an. TNI AD/AU/AL, kepada Induk Koperasi masing-masing angkatan yang menetapkan pemberian ijin pemanfaatan tanah termaksud dengan pola sewa atau pinjam pakai berikut ketentuan-ketentuan lain sebagaimana ketentuan yang termuat dalam sewa menyewa atau pinjam pakai dengan berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat(1) KUHPerdara). Keputusan Kepala Staf Angkatan tersebut diikuti oleh Surat Perintah kepada Ketua Induk Koperasi untuk melaksanakan perjanjian kerjasama dengan pihak swasta atau mitra kerja.

Konsep perjanjian kerjasama tersebut memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Pokok-pokok pemanfaatan barang milik Negara;
- b. Data barang milik Negara qq Departemen Pertahanan RI yang akan dimanfaatkan oleh pihak swasta;
- c. Hak dan kewajiban para pihak;
- d. Jumlah atau besarnya kontribusi atau *royalty* yang harus dibayar oleh pihak swasta atau pihak kedua;
- e. Jangka waktu pengelolaan atau pemanfaatan;
- f. Sanksi-sanksi;
- g. Penyelesaian perselisihan;
- h. Berakhirnya perjanjian;
- i. Ketentuan lain yang dipandang perlu, surat perjanjian kerjasama tersebut ditandatangani oleh Ketua Induk Koperasi Angkatan yang mengadakan perjanjian.

9. Organisasi dan Tugas Induk Koperasi TNI-AD (INKOPAD), Keputusan Kasad No. Kep/4/III/1986, tanggal 21 Maret 1986.

Bentuk Perjanjian BOT antara Pihak Kodam III/Siliwangi dengan Investor

Surat Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Tanah TNI AD Peruntukan Kolam Renang Prajurit berdasarkan Sprin Pangdam III/Slw No. Sprin/974/VI/2009 tanggal 12 Juni 2009. Para pihak dalam perjanjian ini adalah Ketua Primkopad Zidam III/Siliwangi yang bertindak untuk dan atas nama pengurus Primkopad Zidam III/Slw yang selanjutnya disebut sebagai pihak Pertama, sedangkan Direktur Utama PT. Prima Sarana Manunggal berdasarkan surat kuasa dari Dewan Komisaris, disebut sebagai pihak Kedua.

1. Dasar Perjanjian

- a. Surat Kasad No. B/2201/XII/2006 tanggal 26 Desember 2006 tentang persetujuan pemanfaatan tanah TNI AD untuk kolam renang prajurit;
- b. Surat Perintah Pangdam III/Slw tentang membuat perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah TNI AD Cq Kodam III/Slw dengan PT. Prima Sarana Manunggal;
- c. Surat Perintah Kazidam III/Slw tentang membuat perjanjian dan melaksanakan kerjasama pemanfaatan tanah TNI AD dengan PT. Prima Sarana Manunggal;
- d. Surat kuasa pengurus Primkopad Zidam III/Slw untuk kerjasama pemanfaatan tanah TNI AD dengan PT. Prima Sarana Manunggal;
- e. Kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah TNI AD di Jalan Belitung Bandung, sebagai tindak lanjut dari Surat Pangdam III/Slw No. B/412/III/2008 tanggal 31 Maret 2008 tentang Pengiriman Renlak pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Belitung Bandung untuk kolam renang prajurit Kodam III/Slw dengan mematuhi ketentuan-ketentuan yang dijelaskan kedalam pasal-pasal.

2. Isi Perjanjian

a. Pasal 1

Syarat Kerjasama

- 1) Tanah yang dijadikan obyek

kerjasama, tidak dibenarkan untuk dipindahtangankan atau diagunkan oleh Pihak Kedua;

- 2) Izin usaha pengelolaan kolam renang, lapangan squash dan bangunan penunjang lainnya menjadi beban biaya pihak kedua;
- 3) Bentuk spesifikasi dari bangunan kolam renang, lapangan squash dan bangunan penunjang lainnya harus memperhatikan rencana umum tata ruang yang berlaku dan terlebih dahulu dikoordinasikan dan mendapat persetujuan dari Pihak Pertama. Untuk kemudian dilengkapi izin mendirikan bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh Pemkot Bandung dengan biaya beban pihak kedua;
- 4) Bangunan, sarana dan prasarana untuk pengelolaan kolam renang yang dibangun harus diasuransikan terhadap bahaya kebakaran, gempa bumi maupun huru hara (unjuk rasa, demonstran dan lain-lain) atas nama Pihak Pertama dan dengan beban biaya Pihak Kedua;
- 5) Proses klaim Asuransi dalam waktu maksimum 30 hari harus sudah dilakukan oleh Pihak Pertama, apabila Pihak Pertama lalai atau tidak melakukan kewajibannya, maka pihak Kedua dapat melakukan sendiri klaim Asuransi sebagaimana dimaksudkan dalam polis Asuransi tersebut. Adapun hasil klaim Asuransi harus dipergunakan sepenuhnya untuk membiayai kerusakan tersebut pada ayat 4 di atas;
- 6) Pengelolaan tanah untuk kolam renang oleh pihak kedua tidak boleh dipindahtangankan dalam bentuk apapun kepada Pihak Ketiga kecuali mendapat persetujuan dari Pihak Pertama;
- 7) Pengelolaan tanah hanya diperuntukkan sebagai kolam renang, squash dan bangunan penunjang lainnya, apabila Pihak Kedua

merencanakan pengembangan usaha lainnya di areal kolam renang, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan dari Pihak Pertama.

b. Pasal 2

Obyek dan Bentuk Kerja Sama

- 1) Obyek perjanjian adalah kerjasama pemanfaatan tanah TNI AD Cq Kodam III/Slw seluas 5470 M.
- 2) Bentuk kerjasama dilaksanakan dengan cara kerjasama pemanfaatan tanah TNI AD.

c. Pasal 3

Jangka waktu dan Biaya sewa

- 1) Jangka waktu perjanjian kerjasama ini selama 20 (dua puluh) tahun dihitung sejak kolam renang dioperasikan pada bulan Januari 2010 sampai dengan bulan Desember 2030.
- 2) Setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun berakhir, maka bangunan kolam renang serta prasarana pendukung menjadi aset TNI AD cq Kodam III/Slw.
- 3) Apabila Pihak Kedua akan memperpanjang kerjasama pemanfaatan tanah dan bangunan kolam renang dapat mengajukan kembali minimal 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian kepada Pihak Pertama.
- 4) Biaya Sewa
Pihak Kedua berkewajiban membayar sewa ke Negara sebagai berikut:
 - (a) Sewa Tanah ke Negara sesuai Surat Edaran Kasad dengan tarif sewa tanah ke Negara sebesar $0,75\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas Tanah}$, untuk tahun 2009 dengan kenaikan 7,5 % dari pokok sewa untuk tiap tahun berikutnya;
 - (b) Apabila terdapat perubahan terhadap tarif sewa yang disebabkan adanya aturan yang dikeluarkan TNI AD, maka pihak kedua sanggup mematuhi segala perubahannya;
 - (c) Pembayaran uang sewa ke

Negara dilakukan dengan cara tunai dan tepat waktu oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama terhitung mulai Januari 2010 dan pembayaran sewa tahun berikutnya pada setiap bulan Januari.

d. Pasal 4

Sanksi dan Jaminan

- 1) Apabila Pihak Kedua, tidak membayar sewa ke Negara 1 (satu) kali secara berturut-turut 1 (satu) tahun, kedua belah pihak sepakat bahwa hak pengelolaan Pihak Kedua diambil alih oleh Pihak Pertama sampai Pihak Kedua menyelesaikan kewajiban pembayaran sewanya ke Negara, perjanjian sementara kerjasama ini akan berakhir dengan sendirinya.
- 2) Pihak Pertama menjamin bahwa tanah yang menjadi obyek perjanjian tidak dalam sengketa maupun tuntutan dari pihak manapun.

e. Pasal 5

Hak dan Kewajiban

- 1) Bahwa Pihak Kedua berhak untuk memanfaatkan tanah TNI AD berdasarkan pengelolaan manajemen yang profesional, dalam jangka waktu hak pengelolaan;
- 2) Pihak Pertama berhak mengawasi dan menegur kepada Pihak Kedua apabila terjadi penyalahgunaan pemanfaatan tanah sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian ini
- 3) Pihak Kedua berkewajiban membayar pajak PBB serta biaya lainnya yang ditimbulkan dari pengelolaan obyek perjanjian ini.

f. Pasal 6

Berakhirnya Perjanjian

- 1) Jangka waktu telah habis masa berlakunya, atau
- 2) Karena adanya kesepakatan kedua belah pihak untuk mengakhiri perjanjian sebelum berakhirnya perjanjian, atau
- 3) Karena Pihak Kedua melanggar

ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini, baik disengaja maupun karena kelalaiannya setelah diberikan teguran sebanyak 3 (tiga) kali

g. Pasal 7
Force Majeur

- 1) Dalam hal terjadi keadaan memaksa (Force Majeur) yang mempunyai akibat langsung sehingga salah satu pihak tidak dapat melaksanakan tujuan dari perjanjian ini, maka Pihak Pertama atau Pihak Kedua tidak dapat mengajukan tuntutan atas kerugian yang diderita akibat terjadinya keadaan memaksa, namun demikian masing-masing pihak tetap harus menyelesaikan kewajibannya;
- 2) Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (Force Majeur) dalam perjanjian ini adalah peristiwa yang meliputi bencana alam (banjir, badai, kebakaran, longsor dan gempa bumi), huru hara, pemogokan dan pemberontakan serta adanya perubahan peraturan pemanfaatan aset dari TNI AD;
- 3) Apabila Force Majeur lebih dari dua belas bulan (tidak ada perbaikan sampai bisa operasional kembali) maka secara sepihak Pihak Pertama dapat mengakhiri perjanjian ini.

h. Pasal 8
Perselisihan

- 1) Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini terdapat ketidaksepakatan antara kedua belah pihak, maka hal itu akan diselesaikan secara kekeluargaan dengan musyawarah dan mufakat;
- 2) Bila tidak terjadi kesepakatan dimana dasar hukum perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara Hukum Perdata melalui Panitera Pengadilan Negeri Bandung.

i. Pasal 9
Lain-lain

- 1) Sejak pengelolaan Kolam Renang serta sarana prasarana dioperasikan pembayaran pajak dan biaya lain sejak berhubungan dengan kepentingan Negara menjadi tanggung jawab pengguna atau pengelola (Pihak Kedua);
- 2) Bila Pihak Kedua terjadi keadaan pailit dan pembangunan tersebut menggunakan pinjaman dari Bank atau pinjaman dari pihak lain, tanah dan bangunan tersebut tidak termasuk obyek penyiwaan;
- 3) Apabila terjadi pengakhiran yang disebabkan oleh kesalahan, kelalaian, dan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, maka akan dilakukan melalui tata cara dan prosedur sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- 4) Hal-hal yang tidak atau belum diatur dalam perjanjian ini, akan diatur dalam perjanjian tersendiri oleh kedua belah pihak sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini;
- 5) Apabila dikemudian hari pemanfaatan tanah TNI AD tidak disetujui oleh Menteri Keuangan RI untuk pembangunan kolam renang dan sarana pendukungnya, maka Pihak Kedua tidak akan menuntut ganti rugi atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk pembangunan kolam renang dan sarana pendukungnya.

Kesimpulan

Berdasarkan uraian permasalahan dan pembahasan serta hasil analisa dari penulisan diatas maka penulis dapat menarik kesimpulan antara lain:

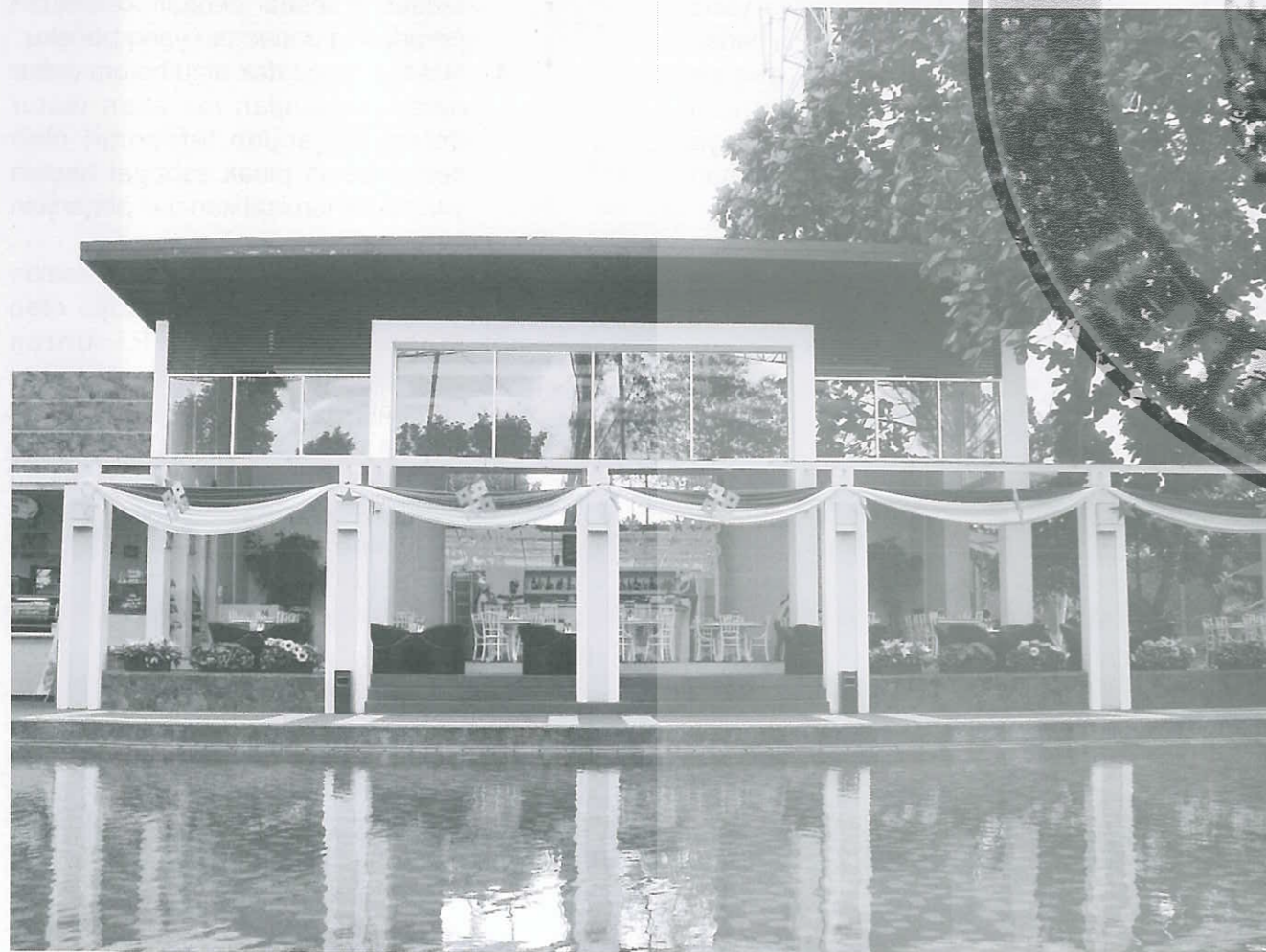
1. Perjanjian kerjasama pemanfaatan Barang Milik Negara dalam bentuk *Build Operate and Transfer* (BOT) dalam pembangunan

kolam renang prajurit dan lapangan squash antara KODAM III/Siliwangi dengan Investor bertujuan untuk mendukung tugas pokok dan fungsi KODAM III/Siliwangi dengan melakukan pengembangan dan pembangunan sarana prasarana yang diperlukan oleh KODAM III/Siliwangi dan masyarakat setempat. Prosedur Kerjasama dituangkan dalam kontrak kerja sama pemanfaatan yang berisikan hak dan kewajiban para pihak dengan mengacu pada ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III tentang perikatan yang disesuaikan dengan sistem perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT). KODAM III/ Siliwangi dalam hal ini telah melakukan kewajiban dengan menyediakan fasilitas berupa lahan sedangkan Pihak PT. Prima

Sarana Manunggal melakukan kewajibannya berupa pembangunan gedung (*build*) dan melakukan pengelolaan dan pengembangan (*operation*) agar bernilai ekonomi. Pelaksanaan pembangunan Kolam Renang Prajurit dibagi dalam 3 (tiga tahapan):

- a. Tahapan pembangunan Kolam Renang (*Build*).
- b. Tahapan mendayagunakan kolam renang (*Operation*).
- c. Tahapan transfer (*Transfer*).

Pelaksanaan perjanjian ini telah sesuai dengan prosedur dan perjanjian yang disepakati kedua belah pihak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan kolam renang berjalan lancar begitupun dengan pelaksanaannya.



2. Setelah berakhirnya perjanjian yang dilakukan oleh para pihak selama 20 tahun, maka bangunan berikut falitasnya dikembalikan kepada TNI AD Cq KODAM III/Siliwangi. Dengan demikian status hukum aset yang diserahkan oleh Pihak PT. Prima Sarana Manunggal sepenuhnya sudah menjadi milik pihak KODAM III/Siliwangi. Mengingat terbatasnya kemampuan dan kesempatan pihak KODAM III/Siliwangi dalam mengelola aset kolam renang dan lapangan squash tersebut maka pihak KODAM III/Siliwangi dapat melakukan kerjasama pemanfaatan dengan pihak PT. Prima Sarana Manunggal atau pihak lainnya dengan bentuk kerjasama pemanfaatan yang baru. Secara etika moral tentunya pihak KODAM III/Siliwangi akan memberikan hak Privilege untuk memprioritaskan kepada pihak PT. Prima Sarana Manunggal untuk melanjutkan kerjasama baru sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dengan demikian proses penyerahan (*transfer*) dapat disimpulkan belum dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

- _____, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing.
- _____, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri.
- _____, Undang –Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian. Lembaran Negara No. 361.
- _____, Undang-undang Nomor 34 Tahun 2004 tentang Tentara Nasional Indonesia.

- _____, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
- _____, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.
- _____, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*).
- _____, Peraturan Pemerintahan Nomor 6 Tahun 2006 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- _____, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2009 tentang Pengambilalihan Aktifitas Bisnis Tentara Nasional Indonesia.
- _____, Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.
- _____, Permenkeu Nomor 23/PMK.06/2010 tentang Penataan Pemanfaatan Barang Milik Negara di Lingkungan Tentara Nasional Indonesia.
- _____, Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 22 Tahun 2009 tentang Pelaksanaan Pengambilalihan Aktifitas Bisnis Tentara Nasional Indonesia.
- _____, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 470/Kmk.01/1994 tentang Tata Cara Penghapusan Dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara.
- _____, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 248/KMIC.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate And Transfer*).

_____, Instruksi Menteri Pertahanan Nomor 01/ST/MN/2000 tentang Tata Tertib Administrasi Pengelolaan Barang Tak Bergerak (Tanah dan Bangunan) di Lingkungan Dephan dan TNI.

_____, Peraturan Panglima TNI No. Perpang/93/XII/2009 tentang Penataan Koperasi, Yayasan dan Pemanfaatan Barang Milik Negara di Lingkungan Tentara Nasional Indonesia.

_____, Naskah Akademis Peraturan Perundang-Undangan tentang Perjanjian *Build Operate and Transfer*. Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman Republik Indonesia tahun 1997.

B. Buku- buku

Anjar Pachta Wirana. *Naskah Akademik Peraturan Perundang-undangan tentang Perjanjian BOT (Build Operate and Transfer)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional DEPKEH RI, 1995/1996.

Aunggono, Bambang. 2005. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.

Ashofa, Burhan. 2004. *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta

Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. 2002. *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Yogyakarta.

Direktur Jendral Kekuatan Pertahanan. *Pedoman Penataan Koperasi, Yayasan dan Pemanfaatan Barang Milik Negara Dalam Rangka Pengambilalihan Aktifitas Bisnis Tentara Nasional Indonesia*. 2010.

Harahap, Yahya M. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2001

Hanitidjo Soemitro, Ronny. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Hartono, Sunaryati. 1974. *Masalah-Masalah Dalam Joint Venture Antara Modal Asing Dan Modal Indonesia*, Alumni, Bandung.

Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Yogyakarta.

Ilmar, Aminuddin. 2007, *Hukum Penanaman Modal di Indonesia*, Yogyakarta.

J. Moleona, Lexy. 1995, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Karya, Bandung.

Kadir Muhammad, Abdul. 1982. *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung

Kusumohamidjojo, Budiono. *Dasar-Dasar Merancang Kontrak*, Jakarta Grashindo, 1998.

Kusumahadmidjo, Budi. 1998. *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, PT Grasindo, Jakarta.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.

Muljadi, Kartini dan Gunawan. 2003. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjandeni, Heru Suprptomo, Taryana Soenandar. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Purwahid Patrik. 1994. *Dasar-dasar hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Perjanjian dari Undang-undang)*, CV Mandar Maju, Bandung.

Perlindungan, A.P.. 1989. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung.

- Prodjodikoro, Wiryono. 1981. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT. Bale, Bandung.
- Qirom Syamsudin, A. Meliala. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Rai I G. Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting) Teori dan Praktek*, Megapoin, Bekasi.
- Setiawan, R. 1977. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta.
- Satrio, J. 2001. *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim HS. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Inominaat di Indonesia* buku kesatu, Sinar Grafika, Jakarta
- Saptomo, Ade. 2007. *Pokok-pokok Metodologi Penelitian Hukum*, Unesa University Press, Surabaya
- Sunggono, Bambang. 1996. *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Santoso, Budi. 2008. *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operation and Transfer)*, Genta Press, Solo.
- Satro, J. 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sofwan, Masjchum dan Sri Soedewi. 1982. *Hukum Bangunan Perjanjian dan Pemborongan*, Liberty, Yogyakarta.
- Syahrani, Ridwan. 1992. *Seluk Beluk Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.
- Soejono dan Abdurrahman. 1997. *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Subekti, R dan Tjitro Sudibio. 1999. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Edisi Revisi*, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Sumadi. 1998. *Metodologi Penelitian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sunaryo. 2008. *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Supranto. 2003. *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Suparman, Eman. *Pilihan Forum Arbitrase Dalam Sengketa Komersial Untuk Penegakkan Keadilan*. Jakarta: PT. Tata Nusa, 2004.

C. Artikel/jurnal

- Fathila, Ediwarman, Tan Kamello, Chirani Bustami. 2004. *Build, Operate and Transfer (BOT) sebagai Bentuk Perjanjian Pembagian Keuntungan (Profit Sharing) ditinjau dari Hukum (studi kasus di kota Medan)*, Perkasa volume 4 No. 8 Juli 2004.
- Surat Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Tanah TNI AD di Jalan Belitung Bandung dengan PT. Prima Sarana Manunggal Nomor: SPK/14/III/2009, tertanggal 6 Juli 2009.