

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara hukum, karenanya setiap aturan-aturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis telah menjadi norma-norma atau kaidah kaidah yang harus dipatuhi dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pidana adalah salah satu produk aturan hukum tertulis yang diakui di Indonesia, selain itu hukum tidak tertulis juga masih diakui di Indonesia contohnya seperti hukum adat.

Indonesia juga mengenal perjanjian adalah sebagai hukum bagi kedua belah pihak yang telah sepakat dan mengikatkan diri. Definisi perikatan tidak secara khusus ada dalam KUHPer, maka dapat ditemukan dalam doktrin yang menjelaskan bahwa perikatan adalah “suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang menurut ketentuan seseorang atau lebih berhak atas sesuatu, sedangkan yang seorang lagi atau lebih berkewajiban atas penunaian prestasi tersebut”. Bertitik tolak dari doktrin tentang perikatan tersebut, dapat dikatakan bahwa suatu perikatan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dalam lingkup objek yang bernilai ekonomis.¹

Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Pasal 1313 KUHPerdata merumuskan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain

¹ Irawan Soerodjo. 2016. Hukum Perjanjian dan Pertahanan. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, Halaman 9.

atau lebih".² Definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 KUHPdata tersebut dirasa kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³

Berdasarkan peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian memiliki Asas Keseimbangan yang berarti kedudukan kedua belah dalam perjanjian adalah sama, tidak ada pihak yang mendominasi pihak yang lain. Hal ini berjalan lurus dengan salah satu prinsip hukum bisnis yaitu prinsip keadilan dan prinsip saling menguntungkan. Perjanjian biasanya banyak digunakan di lingkungan pemerintah, baik dalam melaksanakan pembangunan dan sebagainya, sebagai upaya dalam perluasan dan pemerataan pembangunan baik dipusat maupun di daerah.

Penyelenggaraan Pemerintah Kota diarahkan guna mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁴

Pemerintah Kota berhak mengatur, mengurus urusan pemerintahan dan

² Subekti,R,Tjitrosudibio, 1994, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bogor, Politeia, hlm. 282

³ Subekti R, 2009, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, hlm.84

⁴ Ani Sri Rahayu, *Pengantar Pemerintahan Daerah Kajian Teori, Hukum, dan Aplikasinya*, Sinar Grafika, Malang, 2017, Hlm.1.

kepentingan masyarakat serta berkewajiban untuk mengelola barang milik daerahnya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Lingkup pengelolaan barang milik daerah mencakup perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian.

Barang milik daerah harus dijaga, dikelola, diamankan dan dimanfaatkan sebaik mungkin, selain sebagai amanah yang harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat selaku stakeholder, Barang Milik Daerah juga merupakan sumber potensial penerimaan daerah serta dapat membantu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Oleh karena itu, Pemerintah Kota harus pandai dan terampil dalam mengelola Barang Milik Daerah dan dituntut untuk membenahi sistem pengelolaan Barang Milik Daerah dengan berpedoman pada regulasi dan undang-undang yang berlaku.

Sesuai dengan regulasi ketentuan pengelolaan barang milik daerah, sebagai upaya untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat dilakukan Pemanfaatan Barang Milik Daerah. Dimana Pemanfaatan merupakan pendayagunaan BMD yang tidak digunakan untuk

penyelenggaraan tugas dan fungsi satuan kerja perangkat daerah dan/atau optimalisasi BMD dengan tidak mengubah status kepemilikannya, melalui mekanisme sebagai berikut: Sewa, Kerja Sama Pemanfaatan, Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur, Bangun Guna Serah (BGS)/Bangun Serah Guna (BSG), Kerja Sama Pemanfaatan.

Dalam skema pemanfaatan, bentuk bentuk pemanfaatan yang dikenal dengan *the spectrum of public and private partnership*. Untuk fasilitas yang akan baru dibangun, model nya adalah dengan cara *Build-Transfer-Operate* (BTO)/ Bangun Serah Guna, *BuildOperate-Transfer* (BOT)/ Bangun Guna Serah dan *Build Own Operate* (BOO) *Build Rent Operate Transfer* (BROT), Kerjasama operasi/*Joint Operation* (KSO), usaha patungan, *ruislag* dan sebagainya, merupakan fenomena yang baru.

Pengertian Bangun Serah Guna pada Peraturan Pemerintah No 28 tahun 2020 adalah pemanfaatan tanah milik pemerintah pusat oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian diserahkan kepada Pengelola Barang untuk kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka yang telah disepakati. Kerjasama Pemerintah Pusat dengan swasta untuk pelaksanaan pembangunan fasilitas umum salah satunya adalah dalam bentuk perjanjian Bangun Serah Guna dengan konsep pihak swasta membangun bangunan siap pakai berikut fasilitas di atas tanah Pemerintah Kota dan mendayagunakan selama jangka waktu tertentu untuk kemudian setelah jangka waktu berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan berikut fasilitasnya beserta pendayagunaannya untuk dikelola oleh Pemerintah Kota.

Perjanjian Bangun Serah Guna tersebut telah diatur Sesuai dengan ketentuan pemanfaatan barang milik daerah yaitu secara umum didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang kemudian dijabarkan dalam UUPA. Kemudian sebagai suatu perjanjian, maka perjanjian BSG juga didasarkan pada Buku III KUH Perdata (KUHPer) tentang Perikatan (van verbintenissen), khususnya Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak, Peraturan Pemerintah 27 tahun 2014 yang mencabut Peraturan Pemerintah no 6 tahun 2006, dan kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah no 28 tahun 2020 serta Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 yang mencabut permendagri no 17 tahun 2007, Pengertian perjanjian Bangun Serah Guna juga dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah, pada lampiran II yang mengatur tentang contoh bentuk/model kerja sama Daerah.

Dalam lampiran tersebut dijelaskan tentang Kontrak Bangun Serah Guna yaitu Investor bertanggung jawab untuk membangun infrastruktur/fasilitas, termasuk membiayainya dan setelah selesai pembangunannya lalu infrastruktur/fasilitas tersebut diserahkan penguasaan dan kepemilikannya kepada Pemerintah Kota, selanjutnya Pemerintah Kota menyerahkan kembali kepada Badan Hukum untuk dikelola selama waktu tertentu untuk pengembalian modal investasinya serta memperoleh keuntungan yang wajar.

Ketentuan pokok dalam pelaksanaan BSG adalah sebagai berikut :

1. Selama masa pengoperasian BSG, Pengguna barang harus dapat menggunakan langsung objek BSG untuk menyelenggarakan tugas pokok dan fungsinya paling sedikit 10% dari luas objek BSG.
2. Jangka waktu BSG paling lama 30 tahun ;
3. Kewajiban Mitra BSG:
4. Membayar kontribusi ke Rekening Kas Umum Negara;
5. Tidak menjaminkan, menggadaikan dan/atau memindahtangankan objek BSG;
6. Memelihara objek BSG.
7. Pemilihan mitra BSG dilakukan melalui tender dengan peserta sekurang-kurangnya 5 (lima) peserta;
8. IMB harus atas nama Pemerintah Kota.

Untuk Pelaksanaan BSG itu sendiri, dituangkan dalam suatu Perjanjian yang tentunya merujuk kepada syarat-syarat syah suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya objek
4. Adanya kausa yang halal

Perjanjian Bangun Serah Guna adalah suatu bentuk perjanjian campuran dimana Perjanjian Campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian dengan karakteristik sebagai berikut:

1. Perjanjian terjadi antara satu pihak yang mempunyai modal tetapi tidak mempunyai tanah.

2. Investor yang bersangkutan dapat membangun bangunan usahanya di atas tanah pihak yang satu dan mengoprasionalkan usaha di atas bangunan sendiri, dan memberi keuntungan kepada pihak pemilik tanah.
3. Setelah jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian habis, maka tanah objek perjanjian dikembalikan kepada pemiliknya, dan bangunan yang didirikan oleh investor dihibahkan kepada pemilik tanah.

Berdasarkan hasil pengamatan peneliti, Kerjasama pemanfaatan Bangun Serah Guna salah satunya peneliti jumpai di Kota Padang Panjang yaitu perjanjian Kerjasama Pembangunan Kawasan Perdagangan Di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang. Kerjasama tersebut merupakan teknik pemerintah kota Padang Panjang untuk mengembangkan proyek-proyek infrastruktur dengan menggunakan inisiatif dan pendanaan dari pihak swasta.⁵

Asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 KUHPer, para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isi dan bagaimanapun bentuknya semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya. maksudnya adalah bahwa perjanjian bersifat mengikat bagi para pihak dan karenanya para pihak harus memenuhi janji-janjinya.

⁵ Ibid.

Merujuk pada aturan pengelolaan barang milik daerah, bahwa daerah berkewajiban untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian atas kerjasama pemanfaatan Barang Milik daerah. Dengan demikian seharusnya Pemerintah Kota Padang Panjang mempunyai hak dan kewenangan untuk mengendalikan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah dalam kerjasama Nomor 001/PMPD-PP/1-2006 dengan metode Bangun Serah Guna.

Dalam perjanjian Kerjasama tersebut, Pemerintah Kota Padang Panjang sebagai pemilik lahan/tanah memberikan pemanfaatan penguasaan tanah kepada investor untuk melaksanakan pembangunan Kawasan Perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang. Dalam perjanjian kerjasama tersebut, tidak dijelaskan secara detail konsep dari kerjasama tersebut, namun berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian kerjasama, pihak investor berkewajiban untuk melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan Kawasan Perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, yang selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Kota Padang Panjang melalui berita acara serah terima. Sedangkan untuk pemanfaatannya, kepada investor diberikan hak pengelolaan dan pengoperasian selama 20 (dua puluh) tahun.

Sesuai dengan konsep pemanfaatan barang milik daerah melalui mekanisme Bangun Serah Guna, ketentuan pasal 36 ayat (3) PP 27 tahun 2014 mewajib investor untuk membayar kontribusi ke rekening Kas Umum Daerah setiap tahun, yang besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang. Menindak

lanjuti ketentuan tersebut, dalam perjanjian Kerjasama ditetapkan persentase pembagian keuntungan sebesar 20 % untuk Pemerintah Kota Padang Panjang dan 80 % untuk pihak investor. Ketentuan pembayaran keuntungan dilaksanakan atau dibayarkan oleh pihak investor kepada Pemerintah Kota Padang Panjang paling lama 1 (satu) tahun sejak serah terima bangunan.

Fakta lapangan, bahwa kawasan Perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang telah dioperasikan oleh pihak investor semenjak tahun 2007 sampai sekarang. Dilokasi tersebut telah dilaksanakan aktivitas berdagang dibawah pengelolaan pihak investor, namun pemenuhan kewajiban membayar kontribusi atau pembagian keuntungan sebesar 20 (dua puluh) persen sebagaimana ketentuan perjanjian, sampai saat ini tidak pernah dilaksanakan atau dibayarkan oleh pihak investor kepada Pemerintah Kota Padang Panjang.

Melihat permasalahan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap kerjasama pemanfaatan barang milik daerah melalui mekanisme BSG dengan judul **“PERJANJIAN KERJASAMA PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH DENGAN METODE BANGUN SERAH GUNA ANTARA PEMDA DAN INVESTOR DI KOTA PADANG PANJANG”**

B. Perumusan Masalah

Rumusan masalah harus sesuai dan sinkron dengan pembatasan masalah dan disajikan dalam bentuk pertanyaan⁶. Berdasarkan dari latar

⁶ Widodo, 2017, Metodologi Penelitian Populer & Praktis, Jakarta, Raja Grafindo hlm 34.

belakang diatas, yang menjadi pokok masalah dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pembagian keuntungan para pihak dalam perjanjian Bangun Serah Guna ?
2. Bagaimana pelaksanaan pembayaran pembagian keuntungan dalam perjanjian Bangun Serah Guna ?
3. Apakah kendala yang dihadapi dalam pembayaran keuntungan perjanjian Kerjasama Bangun Serah Guna ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang menjadi fokus kajian penelitian ini, maka tujuan yang ingin dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui mekanisme pembagian keuntungan para pihak dalam perjanjian kerjasama Bangun Serah Guna.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan pembayaran pembagian keuntungan para pihak dalam perjanjian Bangun Serah Guna.
3. Untuk mengetahui kendala apa saja yang di hadapi dalam pembayaran keuntungan perjanjian kerjasama Bangun Serah Guna.

D. Manfaat penelitian

Pada umumnya, manfaat penelitian dibagi dua kategori, yaitu manfaat teoritis/akademik dan praktis/fragmatis.⁷ Adapun manfaat dari penelitian yang diperoleh antara lain:

⁷ *Ibid*, hlm. 37.

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk menambah ilmu dan pengetahuan serta melatih kemampuan dalam melakukan dan melaksanakan penelitian secara ilmiah terkhusus pada bidang hukum perdata.
- b. Untuk meningkatkan kemampuan dalam merumuskan hasil penelitian dalam bentuk tulisan atau karya tulis.
- c. Untuk penulis, penelitian ini secara khusus bermanfaat untuk menganalisa dan menjawab keingintahuan penulis terhadap perumusan masalah yang ada dalam penelitian ini.

2. Manfaat Praktis

- a. Merupakan salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar sarjana hukum.
- b. Hasil karya ilmiah ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi praktisi hukum terkait penyelesaian masalah tentang mekanisme pembagian keuntungan para pihak dalam perjanjian kerjasama Bangun Serah Guna.
- c. Memberikan masukan terhadap kebijakan pemerintah dan para aparat penegak hukum yang berwenang mengenai pembayaran pembagian keuntungan para pihak dalam kerjasama Bangun Serah Guna.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Penelitian merupakan suatu

kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu; sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.⁸

Penggunaan dari metode yuridis empiris ini dilakukan dengan pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi lapangan yang pada akhirnya menghasilkan jawaban atas permasalahan dalam penelitian tentang Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah Dengan Metode Bangun Serah Guna Antara Pemda Dan Investor Di Kota Padang Panjang.

Dalam penelitian ini, metode yang penulis gunakan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.⁹

Penggunaan dari metode yuridis empiris ini dilakukan dengan pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi lapangan yang pada akhirnya menghasilkan jawaban atas permasalahan dalam penelitian perihal Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik

⁸ Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), hlm. 42.

⁹ *Ibid*, hlm. 52.

Daerah Dengan Metode Bangun Serah Guna Antara Pemda Dan Investor di Kota Padang Panjang.

2. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif yaitu menggambarkan keadaan dengan memaparkan hasil-hasil penelitian baik yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun hasil wawancara berkaitan dengan hal yang akan penulis teliti. Kemudian penelitian ini diharapkan mampu memberikan penjelasan mengenai suatu gambaran, keadaan, dan suasana dalam hal Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah dengan Metode Bangun Serah Guna Antara Pemda Dan Investor di Kota Padang Panjang.

3. Sumber Data

Sumber data dari penelitian ini berasal dari:

a. Penelitian Kepustakaan

Untuk pengumpulan data yang diperoleh, maka didapatkan dengan mempelajari buku-buku, karangan ilmiah, skripsi-skripsi, jurnal, dan peraturan yang terkait. Adapun data yang diperoleh didapat melalui:

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- 2) Perpustakaan pusat Universitas Andalas
- 3) Literatur buku dan bahan-bahan kuliah yang dimiliki penulis
- 4) Jurnal-jurnal hukum yang penulis dapatkan melalui internet

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan langsung ke lapangan untuk memperoleh data yang berhubungan dengan Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah Dengan Metode Bangun Serah Guna Antara Pemda Dan Investor Di Kota Padang Panjang.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber baik melalui wawancara, observasi, maupun laporan-laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diubah oleh peneliti.¹⁰ dalam hal ini penulis mengambil data primer yang di peroleh melalui wawancara dengan kepala bagian hukum beserta staff Sekretariat Daerah Kota Padang Panjang.

b. Data Sekunder

Data sekunder berhubungan dengan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.¹¹ Data sekunder diperlukan sebagai pendukung data primer yang diperoleh melalui studi kepustakaan sebagai langkah awal untuk memperoleh:

¹⁰ Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.175.

¹¹ *Ibid.*

1) Bahan hukum primer, merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang terdiri dari:

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

b) Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang kemudian dijabarkan dalam UUPA

c) Kitab Undang Undang Hukum Perdata

d) HIR dan RBG

e) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Kota

f) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, Pasal 3 ayat (2).

g) Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2020

h) Permendagri No 19 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

i) Perjanjian Kerjasama Nomor 001/PMPD-PP/1-2006 tentang Pembangunan Kawasan Perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan.

2) Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum buku-buku, tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian.¹² Bahan sekunder yang berhubungan dengan penelitian ini adalah seperti buku-buku hukum, jurnal hukum, teori-teori sarjana, hasil penelitian ahli, dan karya-karya ilmiah

¹² *Ibid.*

yang yang dapat memberikan pengertian dan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

- 3) Bahan Hukum Tersier, adalah Petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

5. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara. Wawancara merupakan cara memperoleh data melalui lisan dengan Tanya jawab antara pewawancara dengan narasumber (responden).

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan bahan-bahan penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan melalui dokumen yang telah ada dan juga melalui data tertulis. Studi dokumen berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

6. Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Setelah melakukan pengumpulan data dari lapangan dengan lengkap dan jelas, selanjutnya adalah tahap penyesuaian dengan pembahasan yang akan diteliti. Selain itu, juga dilakukan proses *editing* dengan tujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan melakukan perbaikan terhadap kekurangan tersebut.

b. Analisis Data

Setelah data diperoleh atau dikumpulkan dari penelitian yang dilakukan, maka penganalisaan data penulis dilakukan dengan cara kualitatif. Dimana penulis akan mempelajari hasil penelitian baik berupa data primer maupun data sekunder yang kemudian dijabarkan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis.

7. Lokasi penelitian

Lokasi Penelitian dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- b. Perpustakaan Hukum Sekretariat Daerah Kota Padang Panjang
- c. Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Padang Panjang
- d. Bagian Aset Sekretariat Daerah Kota Padang Panjang.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah melakukan, mengkaji, dan membahas penelitian ini dibagi sistematika penulisan ini ke dalam 4 (empat) bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pengantar pada ini secara keseluruhan dengan menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematikan penulisan mengenai Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah dengan Metode Bangun Serah Guna Antara Pemda Dan Investor di Kota Padang Panjang.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang teori Bangun Serah Guna, perjanjian, pengertian perjanjian, unsur unsur perjanjian, jenis jenis perjanjian, dan wanprestasi.

BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang apa saja kendala pembayaran keuntungan Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah Dengan Metode Bangun Serah Guna Antara Pemda Dan Investor di Kota Padang Panjang

BAB IV PENUTUP

Bab ini memuat bagian akhir dalam penulisan yaitu kesimpulan dan saran, didasarkan kepada hasil penelitian dan pembahasan dalam rangka mewujudkan skripsi ini.