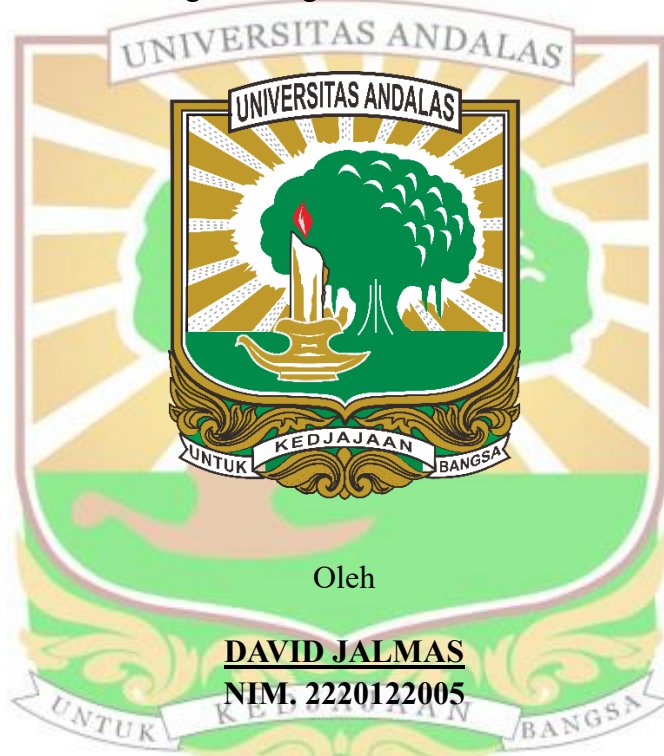


TESIS

**PEMANFAATAN TANAH ASET DAERAH PROVINSI SUMATERA  
BARAT MELALUI PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH (*BUILD  
OPERATE TRANSFER*)**

(Studi Kasus Triple Tree Hotel & Resort Bukittinggi)

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Magister Kenotariatan



Oleh

**DAVID JALMAS**  
**NIM. 2220122005**

Pembimbing:

Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum.

Dr. Anton Rosari S.H., M.H.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIAATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2024**

**PEMANFAATAN TANAH ASET DAERAH PROVINSI SUMATERA  
BARAT MELALUI PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH (BUILD  
OPERATE TRANSFER)**

(Studi Kasus Triple Tree Hotel & Resort Bukittinggi)

David Jalmas, 2220122005, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Andalas, Tahun 2024

**ABSTRAK**

Upaya memajukan aspek pariwisata di Sumatera Barat terkhususnya Kota Bukittinggi, maka pihak pemerintahan provinsi Sumatera Barat berperan aktif dalam mencari investor untuk melakukan pembangunan hotel berbintang dan bertaraf internasional yang diharapkan dapat menjadi *landmark* baru dibidang pariwisata khususnya perhotelan yang ada di kota Bukittinggi sebagai destinasi wisata unggulan Sumatera Barat,, maka di tunjuklah PT. Grahamas Citrawisata sebagai investor dalam Kerja sama tersebut, kerja sama tersebut dituangkan dalam perjanjian No. 17.020/L/1990, Namun dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, terdapat beberapa permasalahan seperti pembagian kompensasi dari perjanjian BOT tersebut dinilai terlalu kecil dari pendapat atau neraca yang di laporkan oleh pihak Triple Tree Bukittinggi. Adapun rumusan masalah dari penelitian ini yaitu, 1) Pemanfaatan tanah aset daerah Provinsi Sumatera Barat untuk pembangunan Hotel Triple Tree Bukittinggi memakai pola Bangun Guna Serah dan proses pembuatan perjanjiannya? 2) Pelaksanaan perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer/BOT*) dalam pemanfaatan aset daerah Provinsi Sumatera Barat untuk pembangunan Hotel Triple Tree Bukittinggi? 3) Status tanah dan bangunan Hotel Triple Tree Bukittinggi setelah perjanjian bangun guna serah berakhir? Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris dengan teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan studi dokumen. Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan disimpulkan bahwa pemanfaatan aset tanah pemerintah tersebut menggunakan metode bangun guna serah dikarenakan keterbatasan dana, pengalaman dan skill yang dibutuhkan dalam pembangunan dan pengelolaan hotel tersebut, perjanjian bangun guna serah (*build operate transfer/bot*) tersebut dituangkan dalam perjanjian No. 17.020/L/1990 yang disepakati oleh kedua belah pada 27 Agustus tahun 1990. Dalam pelaksanaan perjanjian tersebut terjadi dalam tiga tahapan yaitu, 1. Pembangunan (*Build*), 2. Pendayagunaan atau Pengelolaan (*Operate*), 3. Penyerahan Kembali (*Transfer*). Selanjutnya yaitu status tanah dan bangunan setelah berakhirnya perjanjian bangun guna dan langkah apa yang diambil oleh pemerintahan provinsi dalam mengelola hotel tersebut setelah perjanjian BOT berakhir.

Kata kunci: Tanah, Aset Daerah, Barang Milik Daerah, Perjanjian Bangun Guna Serah.

# **THE UTILIZATION OF PROVINCIAL ASSET LAND IN WEST SUMATRA THROUGH BUILD OPERATE TRANSFER AGREEMENTS**

(Case Study: Triple Tree Bukittinggi Hotel & Resort)

David Jalmas, 2220122005, Master's Program in Notary Law, Faculty of Law,  
Andalas University, 2024

## **ABSTRACT**

To promote tourism in West Sumatra, particularly in the city of Bukittinggi, the provincial government of West Sumatra actively seeks investors to develop star-rated international hotels. These hotels are expected to become new landmarks in the hospitality sector, making Bukittinggi a prime tourist destination in West Sumatra. Consequently, PT. Grahamas Citrawisata was appointed as the investor in this collaboration, which is formalized in Agreement No. 17.020/L/1990. However, during the implementation of this agreement, several issues have arisen, such as the perceived inadequacy of the compensation distribution from the BOT agreement compared to the reported revenues or balance sheets provided by Triple Tree Bukittinggi. The research problem formulation for this study includes: 1) The utilization of provincial asset land in West Sumatra for the construction of the Triple Tree Bukittinggi Hotel using the build operate transfer model and the agreement drafting process. 2) The implementation of the build operate transfer (BOT) agreement in utilizing provincial assets for the construction of the Triple Tree Bukittinggi Hotel. 3) The status of the land and building of the Triple Tree Bukittinggi Hotel after the expiration of the build operate transfer agreement. This research is an empirical juridical legal study, employing data collection techniques such as interviews and document studies. Based on the research findings, it is concluded that the utilization of the government asset land uses the build operate transfer method due to limited funds, experience, and skills necessary for the hotel development and management. The build operate transfer (BOT) agreement is documented in Agreement No. 17.020/L/1990, agreed upon by both parties on August 27, 1990. The implementation of the agreement occurs in three stages: 1) Construction (Build), 2) Utilization or Management (Operate), 3) Handover (Transfer). Additionally, the research examines the status of the land and building after the BOT agreement ends and the steps taken by the provincial government in managing the hotel post-BOT agreement.

Keywords: Land, Regional Assets, Regional Property, Build Operate Transfer Agreement.