

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan jumlah penduduk, aktivitas ekonomi, dan mobilitas masyarakat mengalami peningkatan yang signifikan. Seiring dengan dinamika tersebut, upaya modernisasi serta peningkatan infrastruktur dan fasilitas pendukung perlu terus dioptimalkan, baik dari aspek kualitas pelayanan maupun dari segi kuantitasnya. Peningkatan infrastruktur publik merupakan kebutuhan strategis yang esensial di Indonesia guna mempercepat pembangunan daerah, khususnya dalam penyediaan sarana dan prasarana penunjang layanan publik seperti fasilitas pendidikan, layanan kesehatan, pasar, serta infrastruktur umum lainnya. Selain berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi, pembangunan infrastruktur juga berperan penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mewujudkan kualitas pelayanan publik yang lebih optimal. Salah satu bentuk konkret dari upaya pemerintah dalam meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat adalah pembangunan dan peremajaan pasar yang selama ini menjadi pusat kegiatan ekonomi masyarakat.

Menurut Said Sa'ad Marthon, pasar merupakan suatu sistem atau mekanisme yang memungkinkan terjadinya interaksi antara penjual dan pembeli dalam rangka melakukan transaksi atas barang dan jasa, baik dalam konteks kegiatan produksi maupun dalam proses pembentukan harga.¹ Sedangkan dalam kamus Ekonomi dan Bisnis dikutip oleh Ahmad Suprastiyo, yaitu:

¹ Istijabatul Aliyah, 2017, "Pemahaman Konseptual Pasar Tradisional Di Perkota", Jurnal Cakra Wisata, Vol. 18, No. 2, 2017, hlm. 2.

“Pasar merupakan tempat terjadinya penawaran dan permintaan antara penjual yang ingin menukarkan barang-barang dengan uang dan pembeli yang ingin menukarkan uangnya dengan barang atau jasa.”²

Berdasarkan beberapa pendapat tersebut, dapat disimpulkan bahwa pasar merupakan suatu sistem atau wadah yang memfasilitasi terjadinya interaksi antara penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi barang dan jasa. Pasar di klasifikasikan atas dua bentuk, yaitu pasar tradisional dan pasar modern. Pasar tradisional dalam pengertiannya sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 42 tahun 2007 tentang pengelolaan pasar desa, yaitu:

“Pasar yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah, swasta, koperasi, atau swadaya masyarakat setempat dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda, atau nama lain sejenisnya, yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil menengah, dengan skala usaha kecil dan modal kecil, dengan proses jual beli melalui tawar-menawar.”

Peremajaan pasar dilakukan sebagai respon terhadap kondisi pasar tradisional yang umumnya sudah tidak layak, baik dari sisi fisik bangunan, sanitasi, maupun sistem pengelolaannya. Pemerintah daerah, dalam hal ini memiliki peran penting dalam memperbaiki dan mengembangkan pasar tradisional agar tetap menjadi pusat ekonomi rakyat yang kompetitif di tengah pesatnya perkembangan pusat perbelanjaan modern. Walaupun pemerintah memiliki peran penting, keterbatasan anggaran pemerintah sering menjadi kendala dalam merealisasikan program ini secara mandiri. Abdul Mahsyar berpendapat, seiring dengan dinamika perkembangan masyarakat yang semakin maju dan meningkatnya beban pemerintah sebagai penyelenggara pemerintahan, maka sebagian peran tersebut perlu diserahkan kepada

² Ahmad Suprastiyo, 2024, “Model Implementasi Program Peremajaan Pasar Tradisional Kalitidu”, *Journal of Social Science Research*, Vol. 4, No. 3, 2024, hlm. 13659.

sektor swasta untuk dikelola.³ Situasi ini memberikan keleluasaan kepada pemerintah untuk membangun sistem hukum yang tepat demi kesejahteraan rakyat dalam rangka pemanfaatan barang milik daerah melalui pembangunan infrastruktur. Pemerintah selaku badan hukum publik membuka kesempatan untuk bekerja sama dengan pihak swasta selaku badan hukum privat sehingga mempunyai kedudukan yang sama sebagai para pihak untuk membuat kontrak.

Joshua Cliff berpendapat, dikutip oleh Azzahra Salsabila Novriany bahwa kerja sama antara pemerintah dan pihak swasta dilaksanakan dengan menerapkan prinsip *Public Private Partnership* (selanjutnya disebut dengan PPP), yang di Indonesia dikenal sebagai Kerja Sama Pemerintah dengan Swasta (selanjutnya disebut dengan KPS), upaya ini diharapkan menjadi alternatif untuk meningkatkan kualitas layanan dalam rangka memenuhi kepentingan publik secara lebih optimal.⁴ Lebih lanjut, Faizal dan Shintarini mengemukakan pendapat mengenai pengertian PPP, yaitu:

“PPP adalah suatu bentuk kerja sama antara pemerintah (sektor publik) dengan badan hukum swasta (sektor privat) sebagai penyedia jasa infrastruktur dan suatu jalan bagi sektor privat untuk memperoleh keuntungan dari investasi yang dilakukan di sektor infrastruktur tersebut, namun yang paling penting adalah peran PPP yang dimaksudkan sebagai pemanfaatan dana anggaran yang lebih baik melalui peningkatan efisiensi.”⁵

Dalam perjanjian kerja sama ini, pemerintah berupaya untuk mengoptimalkan aset yang dimilikinya dalam hal pemanfaatan aset dengan melakukan kerja sama antara pemerintah daerah dengan perusahaan swasta. Payung hukum yang mengatur mengenai ketentuan pemanfaatan barang milik daerah ini dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun

³ Abdul Mahsyar, 2015, “*Public Private Partnership: Kolaborasi Pemerintah dan Swasta Dalam Pengelolaan Aset Publik di Kota Makassar*”, Jurnal Administrasi Public, Vol. 12, No. 1, 2015, hlm. 72.

⁴ Azzahra Salsabila Novriany, 2020, “*Pola Kerja Sama Pemerintah Dengan Pihak Swasta Dalam Pembangunan Infrastruktur*”, Jurnal Kertha Negara, Vol. 8, No. 5, 2020, hlm. 36.

⁵ Faizal Kurniawan dan Shintarini Kristine Setyo, 2013, “*Klausula Tipping Fee Dalam Kontrak Kerjasama Pemerintah Dengan Swasta (Public-private Partnership) Pengelolaan Persampahan*,” ADIL: Jurnal Hukum, Vol. 4, No. 1, 2013, hlm. 27

2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115 Tahun 2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah.

Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan bahwa, bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa:

- a. Sewa
- b. Pinjam Pakai
- c. Kerja Sama Pemanfaatan
- d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna
- e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur

Salah satu skema kerja sama pemerintah dan swasta yang sering dilakukan, yaitu Bangun Guna Serah yang selanjutnya disebut dengan BGS. Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dijelaskan bahwa:

“Bangun Guna Serah adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.”

Lebih lanjut, dalam Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, pengertian:

“Bangun Guna Serah, yang selanjutnya disingkat BGS adalah Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.”

Oleh karena itu, perjanjian BGS merupakan suatu konsep perjanjian di mana pihak swasta berperan penuh dalam pembangunan, pembiayaan, dan pengoperasian proyek. Setelah tahapan pengoperasian selesai sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian, proyek tersebut dialihkan kembali kepada pemerintah. Azzahra Salsabila berpendapat bahwa melalui skema kerja sama ini, antara pemerintah dan swasta menggunakan keahliannya untuk mencapai satu tujuan yang sama guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.⁶

Dalam konteks Hukum Perdata Indonesia, definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPer) yang menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”

Lebih lanjut, menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu orang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁷ Pendapat lain dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban atas suatu prestasi.⁸ Dari peristiwa tersebut, timbul suatu hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu kemudian menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya dimana salah satu pihak memiliki hak atas suatu prestasi, sedangkan pihak lain berkewajiban memenuhi prestasi.

Selain itu, perjanjian harus memenuhi syarat sah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu:

⁶Azzahra Salsabila novriany, 2020, *Op. cit.*, hlm. 41.

⁷ Diella Angela Dwi Handayani, Et.Al., 2021, “Kajian Yuridis Kontrak Kerja Sama Antara Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur (Studi Di Kota Mataram)”, *Jurnal Education And Development*, Vol. 9, No. 4, 2021, hlm. 688.

⁸ Levina Cerelia, 2023, “Perlindungan Hukum Bagi Penjual Terhadap Wanprestasi Oleh Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Bahan Bakar Minyak Dengan Perjanjian Secara Lisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 2/Pdt.G.S.2021.Pn.Smr.)”, *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, Vol.10, No, 1, 2023, hlm. 234.

- a. Kesepakatan para pihak;
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Jika seluruh syarat telah dipenuhi oleh para pihak yang terlibat dalam suatu kontrak perjanjian, maka perjanjian tersebut dianggap sah dan mengikat. Dengan demikian, berlaku asas *pacta sunt servanda*, yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, yang menyatakan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Ketentuan ini juga memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian sesuai kehendak mereka selama perjanjian tersebut dibuat atas dasar kesepakatan yang sah, tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum, yang disebut dengan asas kebebasan berkontrak. Kemudian pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak juga dapat disimpulkan melalui ketentuan ini yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik.

Setelah suatu perjanjian dinyatakan sah, maka terbentuklah hubungan hukum antara para pihak yang melahirkan hak dan kewajiban dalam memenuhi prestasi. Pasal 1234 KUHPer menjelaskan bahwa prestasi dalam suatu perjanjian dapat berupa,

“Prestasi ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”

Sementara itu, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian yang dapat berupa kelalaian atau kesengajaan, maka pihak tersebut dianggap wanprestasi. Menurut Pasal 1238 KUHPer, debitur dikatakan wanprestasi

jika ia tidak memenuhi prestasinya, lalai dalam memenuhi prestasi, atau melaksanakan prestasi secara tidak sempurna.

Merujuk pada pengertian BGS apabila dianalisis berdasarkan Pasal 1234 KUHPer, Perjanjian kerja sama BGS memenuhi ketiga unsur objek perikatan, yaitu:

a. Memberikan Sesuatu

Pemerintah sebagai pemilik tanah memberikan hak untuk membangun proyek serta hak untuk pengelolaan sementara kepada pihak swasta.

b. Berbuat Sesuatu

Pihak swasta wajib membangun, mendanai, dan mengoperasikan, proyek selama jangka waktu yang telah ditentukan. Sebagai imbalan, pihak swasta berhak memperoleh keuntungan dalam bentuk bagi hasil sebelum akhirnya menyerahkan aset beserta fasilitasnya kepada pemilik tanah setelah jangka waktu tertentu.

c. Tidak Berbuat Sesuatu

Pihak swasta dilarang melakukan tindakan tertentu diluar perjanjian, tanpa izin pemilik tanah atau mengubah fungsi proyek yang telah disepakati.

Dengan demikian, struktur BGS sepenuhnya selaras dengan kerangka hukum perikatan dalam KUHPer, menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban antara pemerintah dan swasta.

Pemerintah Kabupaten Kampar, sebagai salah satu daerah yang terus berupaya meningkatkan kualitas pelayanan publik dan sarana ekonomi, mengambil langkah untuk memperbaiki Pasar Inpres Bangkinang melalui perjanjian kerja sama BGS dengan pihak swasta yaitu PT. Makmur Permata Putra. Melalui skema BGS, pemerintah dapat melaksanakan tugas pokok dan fungsinya dalam pemanfaatan barang milik daerah untuk pembiayaan, konstruksi, dan pengoperasian Plaza Bangkinang tanpa membebani Anggaran Pendapatan dan

Belanja Daerah yang selanjutnya disebut dengan APBD. Sehingga pemerintah melakukan kerja sama dengan melibatkan pihak ketiga atau swasta sebagai investor dalam hal ini PT. Makmur Permata Putra. Pasar Inpres yang sebelumnya menjadi pusat aktivitas ekonomi masyarakat Bangkinang dianggap sudah tidak layak dari sisi bangunan maupun pengelolaan. Oleh karena itu, pada tahun 2011 Pasar Inpres Bangkinang dimodernisasi menjadi pasar modern yang berbentuk plaza dengan nama baru Plaza Bangkinang, melalui perjanjian kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Kampar dengan PT. Makmur Permata Putra 530/BUPATI-KPR/2010/01 tentang Kerja Sama Bangun Guna Serah (BGS) Pasar Inpres Bangkinang.

Perjanjian kerja sama BGS antara Pemerintah Kabupaten Kampar dan PT. Makmur Permata Putra terkait pembangunan Plaza Bangkinang merupakan bentuk kolaborasi dengan menggunakan prinsip PPP yang diatur dalam kerangka hukum perdata dan peraturan sektoral. Konsep BGS mengacu pada penyerahan aset (tanah) oleh Pemerintah Kabupaten Kampar kepada pihak PT. Makmur Permata Putra sebagai investor untuk dibangun dan dikelola, sebelum akhirnya dialihkan kembali ke pemerintah setelah jangka waktu 25 tahun terhitung sejak bangunan beroperasi, hal ini juga tertuang dalam ketentuan Pasal 3 dan 4 Dokumen Perjanjian Kerja Sama. Perjanjian kerja sama ini didasarkan pada suatu perjanjian, yang merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, yang mengikat secara sah, serta menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak dimana salah satu pihak memiliki hak atas suatu prestasi, sedangkan pihak lain berkewajiban memenuhi prestasi. Perjanjian kerja sama BGS merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata.

Berdasarkan konsep perjanjian kerja sama BGS, investor diwajibkan untuk membayarkan kontribusi ke Kas Umum Daerah ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 36 ayat

(3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2020 yang menyatakan bahwa,

“Mitra Bangun Guna Serah atau mitra Bangun Serah Guna yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian: wajib membayar kontribusi ke rekening Kas Umum. Negara/Daerah setiap tahun, yang besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang.”

Berangkat dari ketentuan tersebut, dalam Pasal 8 dokumen perjanjian kerja sama

Dokumen Perjanjian Kerja Sama Nomor 530/BUPATI-KPR/2010/01 ditetapkan bahwa:

“Pihak PT. Makmur Permata Putra selama pengelolaan plaza Bangkinang, berkewajiban untuk memberikan kontribusi kepada pemerintah daerah Kabupaten Kampar pada; tahun ke- I sebesar Rp 100.000.000, tahun ke- II sebesar Rp 100.000.000, tahun ke- III sebesar Rp 150.000.000, tahun ke- IV sebesar Rp 200.000.000, tahun ke- V sebesar Rp 200.000.000.”

Dalam praktiknya, pelaksanaan perjanjian kerja sama tidak selalu berjalan lancar. Dimana muncul ketidaksesuaian pelaksanaan dengan isi perjanjian oleh PT. Makmur Permata Putra, terhitung sejak bangunan beroperasi pada tahun 2014, PT. Makmur Permata Putra tidak membayarkan kontribusi sebesar yang telah ditentukan dalam isi kesepakatan kontrak perjanjian. Hal tersebut dapat dibuktikan dari surat penagihan kontribusi tanggal 28 April 2025 oleh Dinas Perdagangan, Koperasi, dan UMK Kabupaten Kampar. Berdasarkan data yang ditampilkan, PT. Makmur Permata Putra tidak memenuhi kewajiban pembayaran kontribusi sesuai perjanjian. Hal ini menunjukkan adanya indikasi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama. Dapat dilihat dari realisasi pembayaran kontribusi yang tidak sesuai perjanjian sejak 2014 hingga 2024, baik secara jumlah maupun konsistensi. Oleh karena itu, penting untuk meninjau pelaksanaan perjanjian ini dari aspek hukum perdata dan regulasi terkait, guna memastikan bahwa hak dan kewajiban para pihak terpenuhi dan tidak terjadi pelanggaran terhadap asas keadilan dan kepastian hukum. Berdasarkan latar belakang tersebut,

maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap perjanjian kerja sama Bangun Guna Serah dengan skripsi yang berjudul, **“PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJA SAMA BANGUN GUNA SERAH (BGS) ANTARA PEMERINTAH KABUPATEN KAMPAR DENGAN PT. MAKMUR PERMATA PUTRA DALAM PEMBANGUNAN PLAZA BANGKINANG.”**

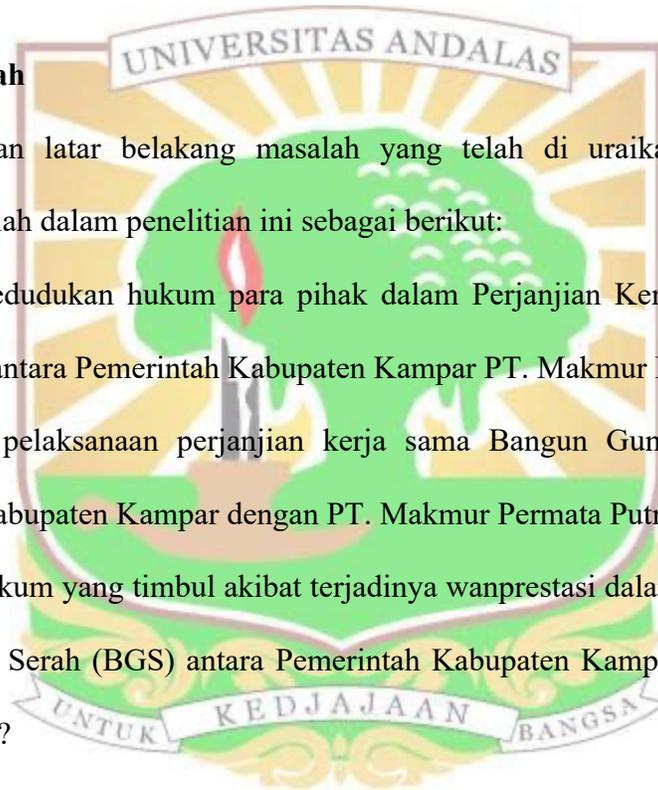
B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah di uraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum para pihak dalam Perjanjian Kerja Sama Bangun Guna Serah (BGS) antara Pemerintah Kabupaten Kampar PT. Makmur Permata Putra?
2. Bagaimanan pelaksanaan perjanjian kerja sama Bangun Guna Serah (BGS) antara Pemerintah Kabupaten Kampar dengan PT. Makmur Permata Putra?
3. Apa akibat hukum yang timbul akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kerja sama Bangun Guna Serah (BGS) antara Pemerintah Kabupaten Kampar dengan PT. Makmur Permata Putra?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum para pihak dalam perjanjian kerja sama bangun guna serah (BGS) antara Pemerintah Kabupaten Kampar PT. Makmur Permata Putra



2. Untuk memahami dan mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kerja sama Bangun Guna Serah (BGS) antara Pemerintah Kabupaten Kampar dengan PT. Makmur Permata Putra.
3. Untuk mengetahui apa akibat hukum akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kerja sama Bangun Guna Serah (BGS) antara Pemerintah Kabupaten Kampar dengan PT. Makmur Permata Putra.

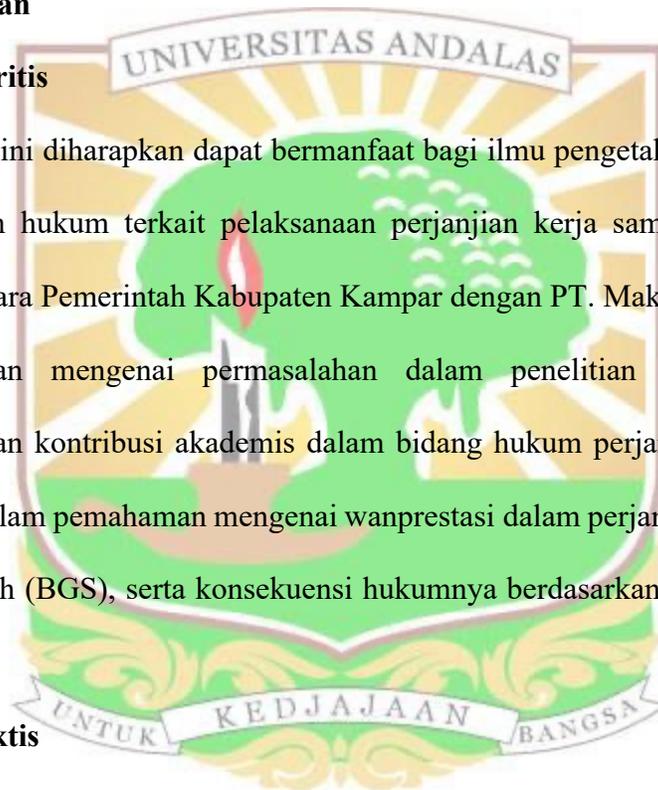
D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya pengaturan hukum terkait pelaksanaan perjanjian kerja sama Bangun Guna Serah (BGS) antara Pemerintah Kabupaten Kampar dengan PT. Makmur Permata Putra
- b. Pembahasan mengenai permasalahan dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademis dalam bidang hukum perjanjian, khususnya dalam memperdalam pemahaman mengenai wanprestasi dalam perjanjian kerja sama Bangun Guna Serah (BGS), serta konsekuensi hukumnya berdasarkan KUHPer dan peraturan terkait.

2. Manfaat praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat umum serta memberikan masukan dan saran bagi para pihak dalam perjanjian kerja sama Bangun Guna Serah (BGS) antara Pemerintah Kabupaten Kampar dengan PT. Makmur Permata Putra. Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait dalam menyusun atau merevisi perjanjian kerja sama agar lebih sesuai dengan prinsip hukum perdata dan memenuhi asas keadilan bagi seluruh pihak. Bagi pemerintah,



diharapkan penelitian ini dapat membantu pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan yang lebih efektif dalam pembangunan infrastruktur pelayanan publik. Selain itu, diharapkan penelitian ini bermanfaat bagi pihak swasta dalam memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai hak kewajiban dan risiko hukum dalam perjanjian kerja sama, sehingga meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari.

E. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mendapatkan data dan informasi yang diperlukan sebagai berikut:

1. Pendekatan masalah

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disampaikan diatas, maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, yaitu pendekatan yang membahas pelaksanaan mengenai hukum positif secara *in action* atau faktual mengenai keadaan hukum yang berada di tengah-tengah masyarakat,⁹ yang kemudian dikaji lebih lanjut, dalam hal ini mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Bangun Guna Serah (BGS) Antara Pemerintah Kabupaten Kampar Dengan PT. Makmur Permata Putra. Data dalam penelitian ini diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi-informasi dan data primer secara langsung di lapangan yang ditujukaan pada penerapan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kerja sama, serta melalui metode wawancara. Wawancara dilakukan guna menggali informasi lebih mendalam dari narasumber yang relevan.

2. Sifat penelitian

⁹ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, hlm. 115.

Penelitian ini bersifat deskriptif (*descriptive research*). Dimana penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat pemaparan, dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹⁰ Dalam prosesnya, data yang dikumpulkan dianalisis dengan mengacu pada teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil dari analisis tersebut kemudian disusun secara sistematis dan dipaparkan dalam bentuk laporan penelitian guna memberikan pemahaman yang lebih jelas dan terstruktur mengenai permasalahan yang diteliti.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber data

1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan merupakan metode penelitian yang dilakukan dengan menelusuri dan mengumpulkan berbagai sumber referensi, seperti buku, peraturan perundang-undangan, tulisan ilmiah, serta sumber pustaka lainnya yang memiliki relevansi dengan objek penelitian. Sumber kepustakaan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

- a) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- c) Buku-buku pribadi milik penulis, dan
- d) Bahan-bahan yang tersedia di media internet

2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

¹⁰ *Ibid.*

Penelitian lapangan merupakan metode penelitian yang dilakukan secara langsung di lokasi objek penelitian guna memperoleh data primer yang relevan. Dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan di lapangan pada Dinas Perdagangan, Koperasi, dan UMK Kabupaten Kampar dan PT. Makmur Permata Putra, serta melalui wawancara pihak-pihak yang berkaitan, yaitu dengan Kepala Bidang Perdagangan dan Pasar Dinas Perdagangan, Koperasi, dan UMK Kabupaten Kampar dari sisi Pemerintah Kabupaten Kampar dan dengan Manager Operasional Plaza Bangkinang dari sisi PT. Makmur Permata Putra selaku investor. Wawancara tersebut bertujuan untuk menggali informasi secara mendalam mengenai aspek hukum, implementasi, serta dampak dari perjanjian kerja sama tersebut mengenai pelaksanaan perjanjian kerja sama BGS dalam pembangunan Plaza Bangkinang.

b. Jenis data

Jenis data dalam penelitian ini adalah :

1) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data kepustakaan dan dokumen yang meliputi; bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier dan bahan non hukum.¹¹ Data sekunder tersebut adalah sebagai berikut:

a) Bahan hukum primer

¹¹ *Ibid.*, hlm. 101.

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi negara.¹² Yang sesuai dengan topik masalah yang akan di bahas yaitu antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
 3. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
 4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
 6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar Desa
 7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara
- b) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang terdiri atas; buku hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum,¹³ yang berkaitan dengan topik permasalahan yang diteliti.

- c) Bahan hukum tersier

¹² Wiwik Sri Widiarty, 2024, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Publika Global Media, Yogyakarta, hlm. 122.

¹³ *Ibid.*, hlm. 123.

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia, dan ensiklopedia hukum.¹⁴

2) Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama. Data primer diperoleh dari responden dan informan serta narasumber. Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari responden dan informan termasuk ahli sebagai narasumber.¹⁵

4. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Studi dokumen

Studi dokumen, yaitu mengumpulkan dan memeriksa dokumen-dokumen yang dapat memberikan informasi atau yang dibutuhkan oleh peneliti, yang berhubungan dengan topik penelitian.¹⁶

b. Wawancara

Wawancara dimaksudkan untuk melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Dalam penelitian ini informan yang dituju yaitu Kepala Bidang Perdagangan dan Pasar Dinas Perdagangan, Koperasi, dan UMK Kabupaten Kampar dan Manager Operasional Plaza Bangkinang dari PT. Makmur Permata Putra. Wawancara adalah bagian penting dalam suatu penelitian hukum empiris. Karena tanpa wawancara,

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 125.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 89.

¹⁶ Nur Solikin, 2021, *Buku Pengantar Penelitian Hukum*, CV. Penerbit Qiara Media, 2021, Pauruan, hlm. 119.

peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan jalan bertanya secara langsung kepada responden, narasumber atau informan. Wawancara ini dapat menggunakan panduan daftar pertanyaan atau tanya jawab dilakukan secara bebas, yang penting peneliti mendapatkan data yang dibutuhkan.¹⁷

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan data

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan melalui *editing*. Editing adalah proses pengecekan ulang terhadap data yang telah terkumpul, dengan tujuan untuk memastikan kelengkapan dan kejelasan data tersebut. Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya adalah penyaringan data untuk memperoleh informasi yang relevan, yang akan digunakan sebagai dasar dalam menarik kesimpulan penelitian.

b. Analisis data

Dalam penelitian ini, penulis menerapkan metode kualitatif, yaitu menganalisa data tidak berupa angka-angka, diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat yang logis, dan tidak menggunakan data statistik. Analisa dilakukan dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendapat para ahli, serta teori-teori hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteiti.

¹⁷ Muhaimin, 2020, *Op. cit.*, hlm. 95.

