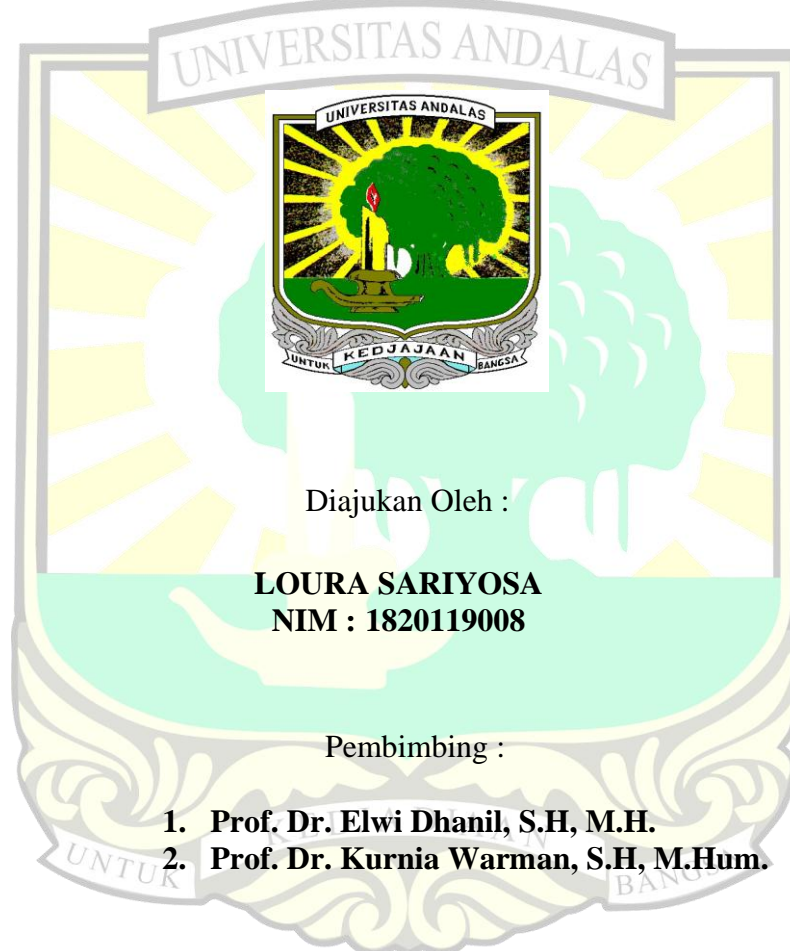


**PEMANFAATAN TANAH SEBAGAI BARANG MILIK DAERAH
DALAM PEMBANGUNAN SENTRA PASAR RAYA MELALUI SISTEM
BANGUN GUNA SERAH DI KOTA PADANG**

TESIS

*Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana Strata -2
Program Studi Magister Ilmu Hukum*



Diajukan Oleh :

**LOURA SARIYOSA
NIM : 1820119008**

Pembimbing :

1. Prof. Dr. Elwi Dhanil, S.H, M.H.
2. Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H, M.Hum.

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2020**

PEMANFAATAN TANAH SEBAGAI BARANG MILIK DAERAH DALAM PEMBANGUNAN SENTRA PASAR RAYA MELALUI SISTEM BANGUN GUNA SERAH DI KO TA PADANG

Loura Sariyosa, Nim. 1820119008, Program Studi Magister Ilmu Hukum
Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, 2020, **109 halaman**

ABSTRAK

Dalam kelancaran pembangunan perlu beberapa aspek penting, salah satunya adalah segi permodalan. Hal ini menjadi sangat penting diperhatikan mengingat terbatasnya dana yang dimiliki oleh daerah dalam menjalankan perekonomian dan pembangunan fisik daerah. Sebagai jalan keluar dari permasalahan tersebut diperlukan adanya dorongan dari pihak swasta yang dapat dilakukan melalui kerja sama investasi. Kerja sama bangun guna serah (BGS) dipilih sebagai solusi dari kekurangan dari Pemerintah Daerah. Salah satu contoh perjanjian yang dilakukan adalah perjanjian antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya dalam pembangunan Sentra Pasar Raya (SPR) di kota Padang. Banyak yang perlu diperhatikan dalam melakukan kerja sama ini mengingat banyak kendala yang dihadapi di daerah lain yang melakukan kerja sama model yang sama. Oleh karena itu perlu dilihat efektifitas kerja sama yang telah dipilih. Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk mendalami lebih jauh tentang kerja sama ini. Permasalahan yang dibahas dalam tulisan ini adalah tentang bagaimana kedudukan Pemerintah Kota Padang terhadap aset tanah dan bangunan Sentra Pasar Raya yang dibangun dengan Bangun Guna Serah selama masa penggunaannya oleh pengembang. Metode penelitian yang dipakai dalam penulisan tesis ini adalah Metode pendekatan *yuridis empiris*. Pada metode yuridis empiris 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 pananaman modal antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya sebagai perjanjian timbal balik dan saling menguntungkan. Kerja sama dituangkan dalam kontrak kerja sama yang berisikan hak dan kewajiban para pihak. Mengacu pada ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III tentang perikatan. Pemerintah Kota Padang melakukan kewajiban dengan menyediakan fasilitas berupa lahan dan pengosongan lahan tersebut. Sedangkan Pihak PT. Cahaya Sumbar Raya melakukan kewajibannya berupa pembangunan gedung (*build*) dan dimanfaatkan selama 25 tahun (*Operate*). Setelah jangka waktu berakhir gedung dan pengelolaanya akan diserahkan kepada Pemerintah Kota Padang. Selama masa pemanfaatan berlangsung pihak swasta dapat mengambil manfaat ekonomi dari pengelolaan gedung. Hak dari Pemerintah Kota Padang yaitu dari pajak dan retribusi, pemanfaatan beberapa bagian gedung dan mendapatkan gedung dan pengelolaannya setelah perjanjian berakhir. Secara umum proses pelaksanaan perjanjian berjalan lancar, namun tak terlepas dari kendala-kendala dalam pelaksanaannya.

Kata Kunci : Pemanfaatan Tanah Aset, Perjanjian Bangun Guna Serah, Barang Milik Daerah

UTILIZATION OF LAND AS REGIONAL OWNED GOODS IN THE DEVELOPMENT OF CENTRAL PASAR RAYA THROUGH THE BUILDING SYSTEM FOR DELIVERY IN KO TA PADANG

Loura Sariyosa, Nim. 1820119008, Master of Law Study Program
Post-Graduate Faculty of Law, Andalas University, 2020, 109 pages

ABSTRACT

In smoothness of development, it needs several important aspects, one of it is in terms of capital. This becomes very important to note given the limited funds owned by the region in running economy and physical development of the region. As solution of this problem, it is necessary to have encouragement from the private sector that can be done through investment cooperation. Cooperation Building Used (BGS) was chosen as a solution to the shortcomings of the Regional Government. One example of an agreement made is the agreement between Padang Government and PT. Cahaya Sumbar Raya in the construction of the Pasar Raya Center (SPR) in Padang. There are many things that need to be considered in carrying out this cooperation considering that there are many obstacles faced in other regions that are cooperating with samen issues. Therefore it is necessary to look at the effectiveness of cooperation chosen. Based on background above, the writer is interested to explore this furture cooperation. This paper discussed about the position of Padang Government on the land and building assets of Pasar Raya Center which was built by Building Used during the period of use by the developer. This research using empirical juridical approach. In empirical juridical method, the results of the study constitute basic data in (scientific) research classified as primary data and also supported by secondary data, in this case legislation relating to financing cooperation agreements that form the basis of cooperation for Building Used. Based on research the implementation of investment cooperation between Padang Government with PT. Cahaya Sumbar Raya as a mutual agreement and mutual benefit. Cooperation contained in a cooperation contract that are containing the rights and obligations of the parties. Referring to the provisions of the Civil Code Book III concerning commitments. Padang Government performs an obligation by providing facilities in the form of land and land clearing. While PT. Cahaya Sumbar Raya performs its obligations in the form of building construction and used for 25 years (Operate). After the period ends building and management will be handed over to Padang Government. During the utilization period, private sector can take economic benefits from building management. The rights of Padang Government are from taxes and user charges, the utilization of some parts of building and obtaining the building and its management after the agreement ends. In general, the process of implementing agreement went smoothly, but could not be separated from the obstacles in its implementation.

Key Words : Utilization of Land Assets, Building Operate Transfer Agreement, Regional Property