

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan dari Bab-bab terdahulu, maka kesimpulan yang dapat penulis ambil adalah antara lain:

1. Sentra Pasar Raya (SPR) merupakan salah pusat perbelanjaan dan pertokoan di kota Padang yang dibangun melalui sistem bangun guna serah (BGS) berdasarkan kerja sama dalam sebuah perjanjian antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya (CSR) diatas lahan seluas 28.850 m² meliputi kawasan Pasar Raya Barat Padang dimulai dari areal terminal Goan Hoat Komplek Pertokoan IWAPI, Pertokoan Blok A, B, C dan D di Kelurahan Kampung Jawa Kecamatan Padang Barat. Areal dari Sentra Pasar Raya (SPR) sendiri dulunya merupakan terminal Goan Hoat yang merupakan terminal angkutan dalam kota yang diubah menjadi pusat perbelanjaan dan pertokoan modern dengan tujuan yaitu untuk menambah fasilitas perkotaan di kota Padang. Namun di sisi lain, pembangunan pusat perbelanjaan ini menimbulkan kontra di tengah masyarakat, terutama bagi para pedagang yang sebelumnya berjualan di sekitar terminal goan hoat tersebut. Tidak hanya sampai disitu, ternyata dengan pembangunan Sentra Pasar Raya (SPR) yang merupakan pusat perbelanjaan modern ini mengakibatkan kota Padang jadi tidak memiliki terminal angkutan dalam kota sama sekali. Akibatnya menjadi salah satu pendorong kesemrautan

lalu lintas, karena lokasi yang seharusnya dijadikan terminal dijadikan tempat perbelanjaan.

2. Lahan yang digunakan dalam pembangunan Sentra Pasar Raya (SPR) ini adalah merupakan lahan/aset pemerintah kota Padang. Pemerintah selalu berupaya agar pembangunan di kota Padang mengalami peningkatan dan diharapkan juga dapat meningkatkan pendapatan daerah sendiri. Namun pemerintah terkendala dalam masalah pendanaan yang kurang memadai. Oleh karena itulah, pemerintah memilih cara bangun guna serah sebagai jalan yang lebih menguntungkan. Bangun guna serah adalah bentuk kerja sama yang dipilih oleh pemerintah kota Padang dalam melaksanakan pembangunan Sentra Pasar Raya tersebut. Dalam penerapan konsep bangun guna serah ini pemerintah kota Padang memanfaatkan tanah sebagai aset /barang milik daerah kota Padang untuk didirikan bangunan berikut sarana dan fasilitasnya, kemudian digunakan oleh pihak investor yakni PT. Cahaya Sumbar Raya dalam jangka waktu selama 25 (dua puluh lima) tahun yang telah disepakati untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya tersebut setelah berakhirnya jangka waktu konsesi oleh pengguna atau investor. Dasar hukum yang terdapat dalam kedua perjanjian yang dilaksanakan antara pemerintah kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya baik pada tahun 2005 maupun 2010, tidak terdapat secara lengkap aturan-aturan terkait mengenai bangun guna serah tersebut. Oleh karena itulah, jika penerapan aturan bangun guna serah disandingkan dengan Undang-undang No.5

Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah maka menimbulkan suatu ketidakpastian hukum dan cenderung bertentangan satu sama lain.

3. Sebahagian dari pedagang menyatakan telah membeli satuan toko tersebut dari PT. Cahaya Sumbar Raya untuk dijadikan hak milik dengan diterbitkan sertifikat satuan rumah susun. Dengan dilakukannya jual beli terhadap satuan ruangan toko Sentra Pasar Raya yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan sebagai aset daerah kota Padang, maka jual beli tersebut mengakibatkan terjadi peralihan kepemilikan bangunan satuan ruang toko Sentra Pasar Raya dari PT. Cahaya Sumbar Raya sebagai pengelola kepada pembeli. Dalam hal ini, pembeli juga berhak untuk melakukan balik nama terhadap objek yang diperjual belikan tersebut. Ketika telah dilakukan balik nama oleh pembeli maka pembeli sebagai pemegang hak juga dapat melakukan peralihan hak dalam bentuk jual beli dan digadaikan serta dijadikan sebagai agunan. Jual beli yang seperti inilah yang merupakan suatu perbuatan hukum karena yang menjadi objek jual beli adalah bangunan yang berasal dari bangun guna serah, dimana bangunan yang berasal dari hasil perjanjian bangun guna serah pada jangka waktu tertentu akan diambil kembali oleh pemerintah secara utuh beserta fasilitas lain yang ada di atasnya. Pemerintah kota Padang telah lalai dalam menerapkan aturan yang ada di dalam perjanjian. Jual beli dapat saja dilakukan dalam penguasaan tanah hak guna bangunan, asalkan objek yang

dijadikan jual beli bukanlah merupakan milik daerah dan tidak diperoleh dari perjanjian kerja sama bangun guna serah. Permasalahan seperti ini hanya akan menjadi bom waktu bagi para pemilik toko yang telah membeli satuan toko dari PT. Cahaya Sumbar Raya. Selain dilakukannya jual beli atas satuan ruang toko pada Sentra Pasar Raya tersebut, pemerintah kota Padang juga memperbolehkan pihak investor untuk menjadikan tanah dan bangunan Sentra Pasar Raya sebagai objek jaminan kredit kepada Bank. Hal ini tentunya bertentangan pula dengan Undang-undang No.1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara pasal 49 ayat (5) yang menyebutkan bahwa barang milik negara/daerah dilarang digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman. Sedangkan untuk permasalahan berikut yakni PT. Cahaya Sumbar Raya tidak lagi membayarkan kontribusi berupa royalti setiap tahunnya sejak tahun 2009 sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 6 perjanjian Nomor 183.11/Huk-PDG/2005. Hal ini tentunya berdampak terhadap pendapatan daerah kota Padang dan dikarenakan PT. Cahaya Sumbar Raya sudah tidak lagi melaksanakan isi perjanjian dengan baik.

B. Saran

Dari penelitian hasil penelitian yang dilakukan penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Diharapkan Pemerintah Kota Padang lebih memperhatikan lagi dampak positif dan dampak negatif dari munculnya pusat-pusat perbelanjaan modern yang ada di Kota Padang. Terutama menyangkut posisi pusat-

pusat perbelanjaan di tengah Kota yang menjadi salah satu pendorong kesemrautan lalu lintas dikarenakan lokasi yang dulunya merupakan terminal sekarang diubah menjadi pusat perbelanjaan dan pertokoan modern. Aturan terkait adalah Permendagri No.53/M-DAG/PER/12/2008 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.

2. Sebaiknya pemerintah lebih mengkaji dari studi kelayakan yang lebih spesifik terutama dari segi keuangan dan kepentingan masyarakat karena perjanjian ini berkaitan dengan banyak aspek yaitu aspek lingkungan, sosial, maupun ekonomi. Selain itu, sebaiknya Pemerintah kota Padang juga harus lebih cermat lagi dalam menentukan dasar hukum apa saja yang digunakan atau aturan terkait dengan perjanjian yang akan dilakukan.
3. Diharapkan Pemerintah Kota Padang dapat lebih cepat tanggap dalam menangani permasalahan yang ada di lapangan, karena aset yang digunakan adalah aset daerah dan jangan sampai ada pihak yang memanfaatkan aset daerah untuk keuntungan mereka sendiri. Dan untuk mitra bangun guna serah yang ditetapkan sebaiknya memang harus benar-benar memiliki kemampuan dalam masalah pendanaan/keuangan serta bersungguh-sungguh untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat di dalam perjanjian dan tidak boleh menyimpang dari aturan yang telah diatur tentang bangun guna serah itu sendiri yakni Peraturan Pemerintah No.6 Tahun 2006 tentang

Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang berlaku pada saat perjanjian kerja sama itu dibuat tanpa juga mengabaikan ketentuan yang diatur mengenai status barang milik negara/daerah yang terdapat di dalam Undang-undang No.1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

