

ABSTRACT

Smooth development needs some important aspects, one of which is the aspect rights and obligations. This becomes very important considering the limited funds owned by the region in running the economy and physical development of the region. Therefore, as a way out, there is a need for encouragement from the private sector which can be done through investment cooperation. The cooperation of build operate and transfer (BOT) was chosen as the solution of the shortcomings of the Regional Government. One example of an agreement made is an agreement between the Government of Surabaya with PT. Gala Bumiperkasa to revitalize Pasar Turi Surabaya. There is a lot to consider in doing this cooperation considering many obstacles encountered in other daerah that do the same model cooperation. Therefore it is necessary to see the effectiveness of the build operate and transfer (BOT) cooperation that has been selected. Based on the above background the author is interested to explore more about this cooperation.

The issues discussed in this paper are the implementation process of the cooperation agreement and how the rights and obligations of the parties.

The research method used in writing this thesis is the method of juridical empirical approach. In this empirical juridical method, the result of the research is the basic data which in research is classified as primary data and supported also with secondary data, in this case the legislation relating to the agreement of financing cooperation which become the basis of cooperation to build to deliver.

Based on research conducted that Implementation of cooperation between the Government of Surabaya with PT. Gala Bumiperkasa as mutual and mutual agreement. Cooperation is set forth in the cooperation contract which contains the rights and obligations of the parties. Referring to the provisions of the Book of Civil Code Book III concerning the engagement. Surabaya City Government performs obligations by providing facilities in the form of land and emptying the land. While the PT. Gala Bumiperkasa performs its obligations in the form of building construction (build) and exploited for 25 years (Operate). After the end of the building and the management will be submitted to the Government of Surabaya (transfer). During the utilization period the private sector can take advantage of the economy from the management of the building. The right of Surabaya City Government is from taxes and user charges, utilization of some parts of the building and get the building and its management after the agreement expires. In general, the process of execution of the agreement runs smoothly, but can not be separated from the constraints in the implementation.

Keywords: Build Operate Transfer Agreement, Traditional Market Revitalization, Build Operate Transfer Cooperation.

ABSTRAK

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. Oleh karena itu sebagai jalan keluar diperlukan adanya dorongan dari pihak swasta yang dapat dilakukan melalui kerja sama investasi. Kerja sama *build operate and transfer* (BOT) dipilih sebagai solusi dari kekurangan dari Pemerintah Daerah. Salah satu contoh perjanjian yang dilakukan adalah perjanjian antara Pemerintah Kota Surabaya dengan PT. Gala Bumiperkasa untuk revitalisasi Pasar Turi Surabaya. 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 *build operate and transfer* (BOT) 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 proses pelaksanaan perjanjian kerja sama tersebut dan bagaimana pembatasan hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama.

Metode penelitian yang dipakai dalam penulisan skripsi 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 antara Pemerintah Kota Surabaya dengan PT. Gala Bumiperkasa 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 Surabaya melakukan kewajiban dengan menyediakan fasilitas berupa lahan dan pengosongan lahan tersebut. Sedangkan Pihak PT. Gala Bumiperkasa melakukan kewajibannya berupa pembangunan gedung (*build*) dan dimanfaatkan selama 25 tahun (*Operate*). Setelah jangka waktu berakhir gedung dan pengelolaanya akan diserahkan kepada Pemerintah Kota Surabaya (*transfer*). Selama masa pemanfaatan berlangsung pihak swasta dapat mengambil manfaat ekonomi dari pengelolaan gedung. Hak dari Pemerintah Kota Surabaya 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 : Perjanjian Build Operate Transfer, Revitalisasi Pasar Tradisional, Kerja sama Build Operate Transfer.